

Ruimtelijke onderbouwing voor het omzetten van een winkel/kantoor naar 11 appartementen en het uitbreiden van de 1^e en het toevoegen van een 2^e verdieping aan de Winterkoning 2 te Heemskerk.



Gegevens opdrachtgever:

Naam : BT Winterkoning BV

Versie : C

Datum : 8 april 2016

Datum aangepast : 6 december 2016

Ruimtelijke onderbouwing Winterkoning 2 te Heemskerk.

Inhoud.

1. Kadastrale gegevens / adres	3
2. Omschrijving project	4
3. Relatie met geldend beleid	6
4. Ruimtelijke onderbouwing project	13
5. Milieuaspecten	14
6. Belemmeringen project	22
7. Economische uitvoerbaarheid	22
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

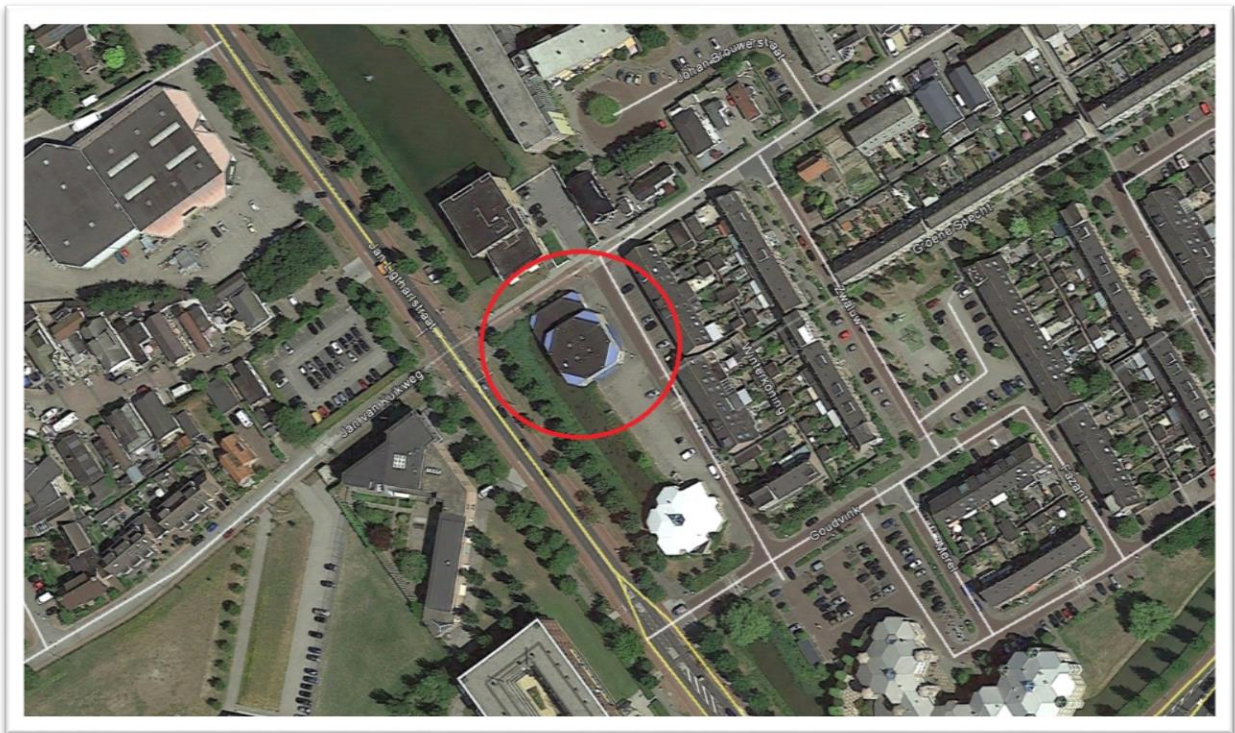
1. Kadastrale gegevens / adres:

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een winkel / kantoorruimte in 11 appartementen cq woonruimten, het uitbreiden van de eerste verdieping en het bouwen van een 2^e verdieping.

Kadastrale gegevens: HEEMSKERK, Sectie: D en perceelnummer: 8403.

Adres: Winterkoning 2, 1965 GM te Heemskerk.

Huidig gebruik: winkel, opslag en kantoren Baderie.



ligging in een groter geheel (met dank aan Google Earth)

Ruimtelijke onderbouwing Winterkoning 2 te Heemskerk.

2. Omschrijving project.

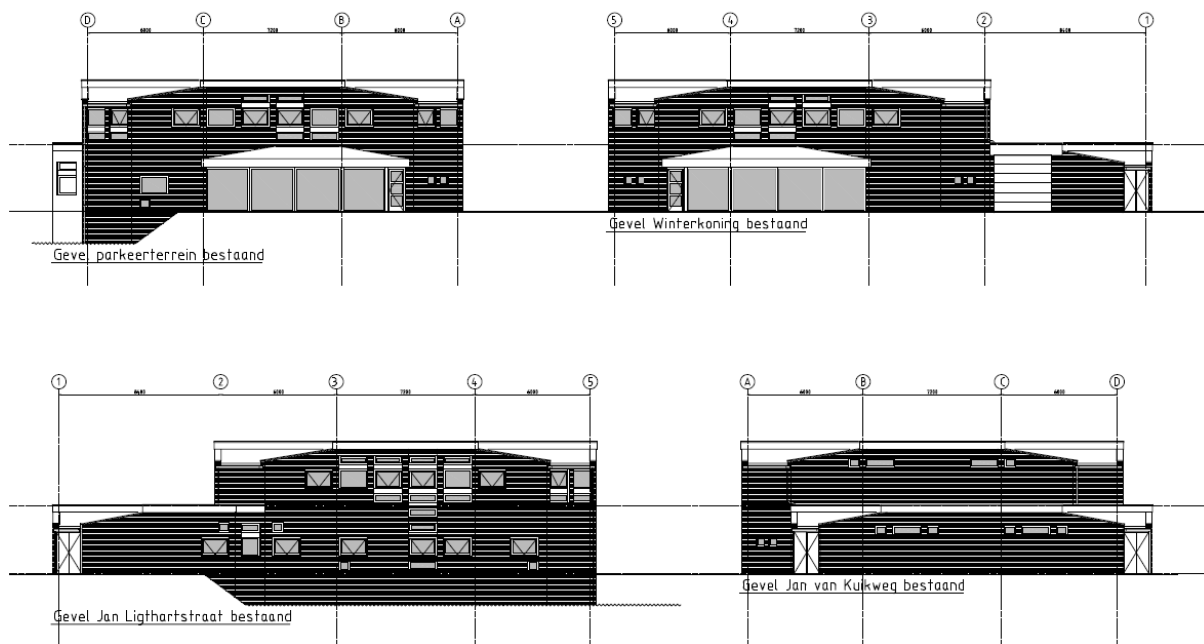
Het gehele pand is in bezit van Holdingsmaatschappij Kuilman BV.

Het pand werd gebruikt als winkel, opslag en kantoor voor de Baderie.

Het was een franchise vestiging. Helaas is de firma Baderie Kuilman, wegens gebrek aan baten gestopt, waarna het pand leeg kwam te staan.

Het vinden van een huurder voor de winkelruimte is in de afgelopen 4 jaar niet gelukt.

Om het pand weer een bestemming te geven is er een omgevingsvergunning ingediend om van het pand 11 appartementen cq woonruimten te maken. In deze aanvraag is ook een uitbreiding van de 1^e verdieping en het bouwen van een 2^e verdieping meegenomen. Ook deze uitbreidingen worden ingezet als woonruimten.



Bestaande gevels.

Ruimtelijke onderbouwing Winterkoning 2 te Heemskerk.



Nieuwe gevels.

Ruimtelijke onderbouwing Winterkoning 2 te Heemskerk.

3. Relatie met geldend beleid.

Rijksbeleid:

Gezien de kleinschaligheid van dit plan wordt er, met betrekking tot dit plan, alleen ingezoomd op het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid:

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben provinciale staten de “Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Bovenstaande belangen vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de Nota Ruimte) uit van de SER-ladder. Volgens

dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen “bestaand bebouwd gebied” (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Dit plan valt binnen het BBG.

Provinciale Verordening

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld.

Provinciale staten hebben op 15 januari 2016 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld.

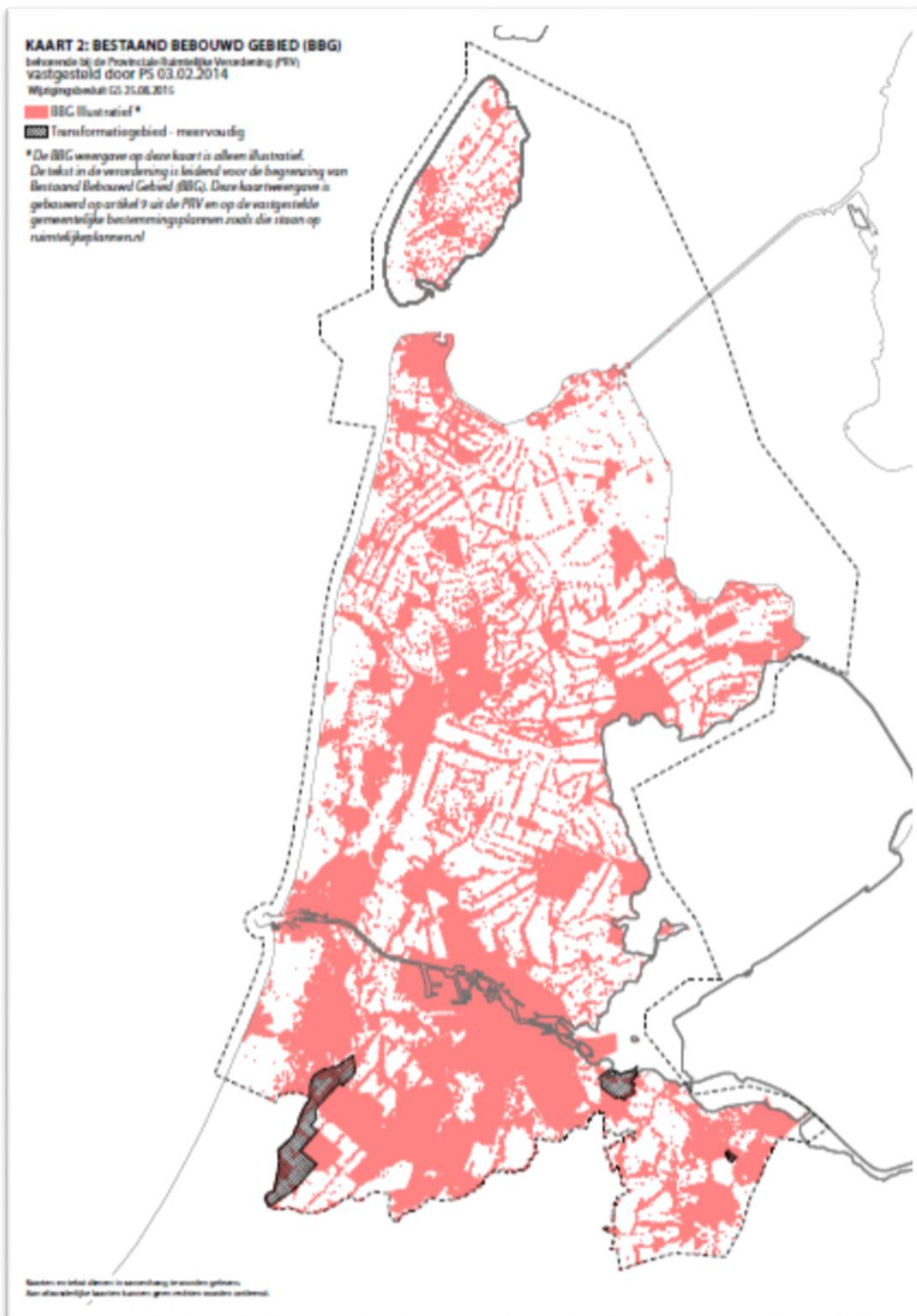
Eerdere vaststellingen waren op 3 februari 2014 en op 28 september 2015.

De laatste vaststelling betreft een beleidsarme wijziging te opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Evenals in de structuurvisie geeft de PRVS aan dat onderhavig plangebied binnen het BBG is gesitueerd.

Conclusie: dit plan raakt geen provinciale belangen.

Zie ook onderstaande tekening vanuit de provinciale ruimtelijke verordening:



Ruimtelijke onderbouwing Winterkoning 2 te Heemskerk.

Gemeentelijk beleid:

Beleidsvisie Externe Veiligheid kerngemeenten IJmond

Op 22 november 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de “beleidsvisie externe veiligheid kerngemeenten IJmond”

Het doel van de beleidsvisie externe veiligheid kerngemeenten IJmond is tweeledig.

Enerzijds is het doel het inzichtelijk maken welke ruimte er voor ontwikkelingen beschikbaar is binnen welke randvoorwaarden betreffende externe veiligheid zodat een goede, efficiënte afweging wordt gemaakt betreffende het ruimtegebruik in de regio IJmond.

Anderzijds is/wordt externe veiligheid een vanzelfsprekend onderdeel van de besluitvorming bij plannen waarbij toetsing aan externe veiligheid in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling plaatsvindt.

De beleidsvisie externe veiligheid kerngemeenten IJmond is tevens een bouwsteen voor de structuurvisies die de gewestgemeenten op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening opstellen en is daarmee ook een bouwsteen voor de bestemmingsplannen.

De beleidsvisie externe veiligheid kerngemeenten IJmond is daarmee een document dat voor burgers, bedrijven en alle andere betrokkenen helderheid geeft over de vraag wat de regio nastreeft op het vlak van externe veiligheid.

In hoofdstuk 5 milieuaspecten wordt ingegaan op de externe veiligheid.

Woonvisie 2020 Beverwijk – Heemskerk

In deze visie worden de gezamenlijke beleidsintenties voor het woningmarktgebied Beverwijk Heemskerk geformuleerd en wordt aangegeven welke rol van beide gemeenten mag worden verwacht bij het realiseren van doelstellingen.

De woonvisie is geen uitgewerkt 'gemeentelijk activiteitenprogramma' maar fungeert als toetsingskader voor eigen beleidsvoering op het terrein van de leefbaarheid binnen het stedelijk gebied waarin de lokale ingezetene zijn of haar (woon)plekje kan vinden.

In het gemeentelijk streven naar een evenwichtige woningmarkt waarin alle woningtypologieën en prijsklassen vertegenwoordigd zijn en doorstroomketens ongehinderd kunnen ontstaan, zal de nadruk dus moeten liggen op die woningen waarin de tekorten het grootst zijn of waarvan het grootste doorstroomeffect mag worden verwacht.

In de woonvisie is een actieplan opgenomen.

Hierin worden de doelstellingen beschreven om de woningen tekorten te ledigen en een evenwichtige woningmarkt te creëren.

In de woonvisie wordt gemeld dat er, binnen de gemeente Heemskerk, in 2014 een woning tekort is van ca. 1460. Heemskerk kent een te kort aan betaalbare koopappartementen van 121 woningen.

De cijfers zijn gebaseerd op een ideaal beeld waarbij iedereen de woning van zijn/haar wensen heeft. Dit is door continue verschuivingen op de woningmarkt niet realistisch. Er zullen altijd mensen zijn met woonwensen. Dit vraagt om een nuancering van de cijfers.

Dit plan past in een binnenstedelijk verdichting (ruimtelijke intensivering, concentratie en transformatie, kortweg ICT).

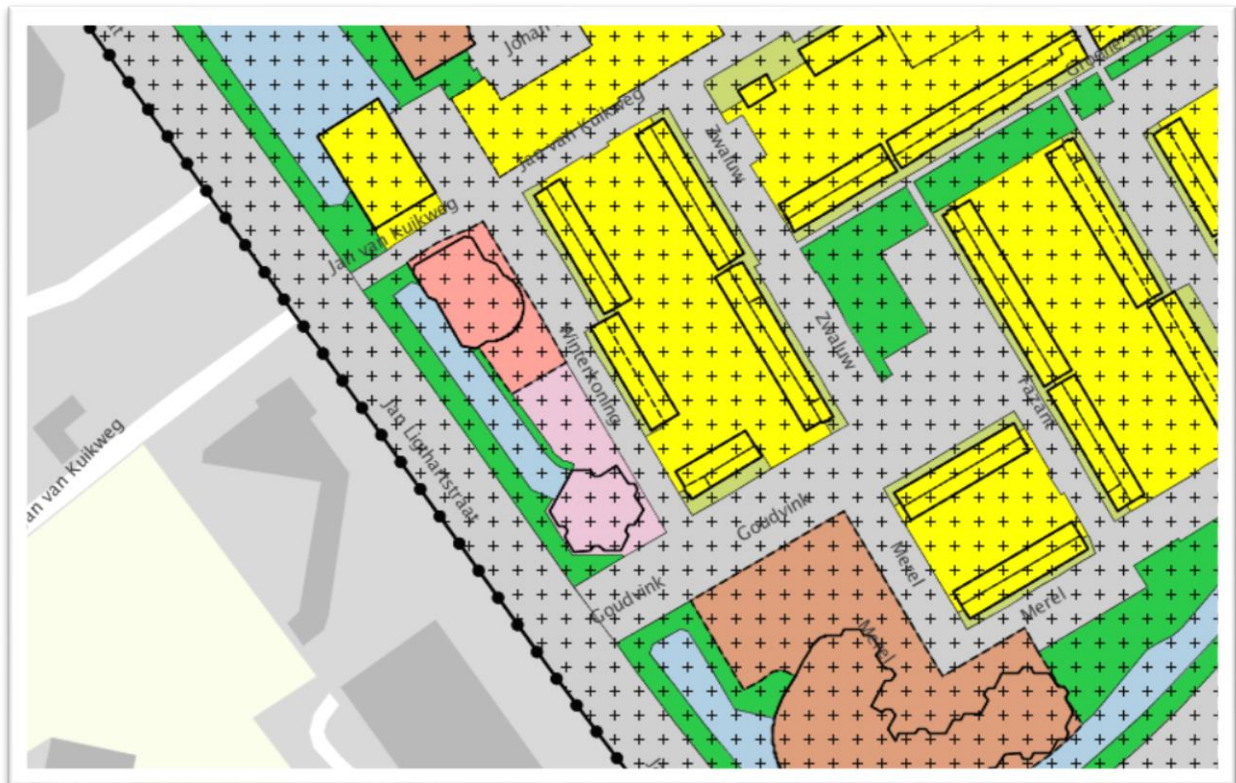
Het omzetten van een winkel/opslag/kantoor naar woonruimte kan worden aangemerkt als ICT. De Winterkoning en omgeving valt volgens de visie in de categorie 'kleinstedelijk milieu / ICT locaties'.

In de woonvisie wordt ook ingegaan op de verwachte woningbouwontwikkelingen in de gemeente in de aankomende jaren. Hierin is de Winterkoning en omgeving niet opgenomen.

Onderhavig bouwplan voldoet aan de woningbehoefte en is in overeenstemming met de noodzakelijke verdichting in (binnen)stedelijk gebied.

Het bestemmingsplan

Plankaart van het bestemmingsplan "Woongebied I":



uitsnede plankaart

Ruimtelijke onderbouwing Winterkoning 2 te Heemskerk.

Inzoomen op het bestemmingsplan:

In de diverse bestemmingsplannen zijn de regels omschreven met betrekking tot bovengenoemde punten en de toegestane bebouwingen in een bepaald gebied.

Dit project valt in het bestemmingsplan “Woongebied I” vastgesteld op 12 juli 2012 en heeft hierin de bestemming “detailhandel”.

Tekst vanuit het bestemmingsplan:

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': verkoop van keukens en sanitair;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een nutsvoorziening bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de oppervlakte van een nutsvoorziening bedraagt ten hoogste 15 m².

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel in volumineuze goederen, anders dan genoemd in lid 7.1 onder b, is niet toegestaan.

Door het willen wijzigen van de gebruiksfunctie (van detailhandel naar wonen) en het verhogen van het pand is het nodig om hiervoor een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te volgen.

Een omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Deze ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van de te voeren afwijkingsprocedure.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

a. Parkeren:

Parkeren is getoetst aan de geldende parkeernormen van de gemeente Heemskerk. In deze parkeernormen is de definitie tot 80m² BVO, 80 – 110m² BVO en groter dan 110m² BVO opgenomen.

Uit de optellingen van de schillende BVO's is gebleken dat er 20,6 parkeervakken op eigen terrein nodig zijn.

Het eigen terrein gaat, na enkele aanpassingen, voorzien in 35 parkeervakken. Hiervan zijn er 13,8 nodig voor de Winterkoning 4 te Heemskerk.

Behoudens enkele in en uitritten zijn er verder geen verkeerskundige aanpassingen nodig. Zie ook tekening B04.

b. Archeologische waarden / monumentenwet:

Dit plan betreft alleen een functiewijziging met een uitbreiding op de 1^e verdieping en het bouwen van een 2^e verdieping. Bebouwde oppervlakte blijft gelijk.

Het pand heeft geen archeologische waarden en is geen monument.

Met andere woorden: niet van toepassing.

c. Ecologie:

Natuurgebieden (EHS of Nationaal Landschap) zijn niet direct gelegen binnen de invloedssfeer van het te verbouwen pand.



De planlocatie (rode stip) op themakaart Ecologie met delen van de EHS

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

Ruimtelijke onderbouwing Winterkoning 2 te Heemskerk.

In de huidige situatie is er een bestaand pand welke na de verbouwing in grondoppervlakte niet toeneemt. De uitbreiding van de 1^e verdieping en de bouw van de 2^e verdieping vormt derhalve geen bedreiging voor al dan niet beschermde planten- en diersoorten. Een quick-scan flora en fauna ligt daarom niet in de rede.

Conclusie: er zijn geen knelpunten met de natuurwetgeving.

d. Water:

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Aangezien dit plan alleen een functiewijziging betreft waarbij er ook geen sprake is van een vergroting van de bouwoppervlakte zijn er geen grote gevolgen voor de waterhuishouding. Door de bedoelde woningen komt er alleen een kleine toevoeging op het aanbod van afvalwater. In totaal worden het 11 woning met in totaal ongeveer 30 bewoners. Een gemiddeld persoon in Nederland gebruikt 119 liter water (in het jaar 2013) per persoon. In totaal zal er gemiddeld zo'n 3600 liter per dag extra afvalwater geproduceerd worden. Er wordt een gescheiden rioolsysteem aangebracht waarbij het hemelwater wordt geloost op de sloot langs Jan Ligthartstraat.

5. milieuaspecten.

a. Geluid. Pand is bestaand. Er zal voor de omgeving vanuit het pand geen verhoging van het geluid plaats vinden.

De Winterkoning ligt in een 30 km zone. De Jan Ligthartstraat ligt op zo'n 26 meter van bedoelde.

Door het Geluidsburo is vanuit de Jan Ligthartstraat is de geluidbelasting op de gevels berekend, en bedraagt maximaal 58 dB. Dit is meer dan de voorkeursgrenswaarde, maar ruim onder de maximaal toegestane ontheffingswaarde van 63 dB.

Maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege de Jan Ligthartstraat op de nieuwe appartementen zijn onvoldoende doeltreffend of zullen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard.

Voor het realiseren van de nieuwe appartementen dient een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidshinder gevoerd te worden.

Om het geluid van de weg binnen de gevels te verminderen is door "het Geluidsburo" een aantal aanbevelingen gegeven en deze worden in de voorbereiding en in de bouw overgenomen.

Ondanks dat dit een bestaand pand is en we mogen werken met het reeds verkregen niveau gaan we voor het interne geluid naar de eisen Bouwbesluit 2012 nieuwbouw.

Hiervoor is door “het Geluidsburo” een aantal aanbevelingen gegeven en ook deze worden overgenomen.

- b. Bodem: Intern worden enkele heipalen geslagen en hierover worden funderingsbalken gemaakt. Gezien de geringe hoeveelheid vrijkomende grond is het de bedoeling om de omliggende tuin iets te verhogen. Aangezien er geen grond wordt afgevoerd en gezien de historie van het pand (detailhandel) is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

- c. Bedrijven en milieuzonering:

Bij nieuwe ontwikkelingen moet om hinder en gevaar te voorkomen voldoende afstand in acht worden genomen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Hinder kan bestaan uit geluid, stof, geur en gevaar.

In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, wordt in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

- Gasservice Kennemerland BV, Winterkoning 4 te Heemskerk
- Kantoor Woonopmaat, Jan Lighthartstraat 5 te Heemskerk
- Praxis, Jan Lighthartstraat 33 te Heemskerk

In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn richtafstanden opgenomen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

In de nabije omgeving zijn er geen milieubelastende activiteiten.

Met betrekking tot TATA steel worden 2 afstanden genoemd. Beide afstanden hebben te maken met de tonnage per jaar. Deze afstanden zijn 0,7 a 1,5 km¹.

De afstand van bedoelde appartementen tot TATA’s eerste fabriek is ongeveer 2,8 km¹ en valt dus buiten beide grenswaarden.

Een kantoor valt in milieucategorie 1, waarbij een richtafstand geldt van 10 meter tot gevoelige objecten.

De afstand van de Gasservice Kennemerland BV tot het plangebied bedraagt ruim 40 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

De afstand van het kantoor Woonopmaat tot het plangebied bedraagt ruim 40 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Een bouwmarkt valt in milieucategorie 2, waarbij een richtafstand geldt van 30 meter tot gevoelige objecten.

De afstand van de Praxis tot het plangebied bedraagt ruim 100 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Gelet op het bovengenoemde zullen de beoogde 11 woningen de omliggende bedrijven niet belemmeren.

d. Wet luchtkwaliteit:

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm).

Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen.

Dit project draagt niet in betekende mate toe aan een verslechtering van de luchtkwaliteit omdat het een project van minder dan 1500 woningen betreft.

e. Duurzaam bouwen:

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat.

Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen:

Gemeente Heemskerk en de Omgevingsdienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in "Kwaliteit en duurzaam bouwen" en in het Milieubeleidsplan Gemeente Heemskerk 2014-2018, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 december 2013.

Bouwiniciatieven moeten voldoen aan deze ambities en doelstellingen.

Buiten de bestaande normen vanuit het Bouwbesluit richt het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen zich op een hoger ambitieniveau.

Landelijk en Europees beleid voor duurzaam bouwen:

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden.

De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar, een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023.

Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar "Bijna Energie Neutrale Gebouwen" (hierna BENG). Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken.

De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010.

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020.

In het Nationaal Plan staat wat onder (BENG) verstaan wordt.

Dit project:

Ten eerste wordt het merendeel van het gebouw hergebruikt en zal de isolatiewaarden van de verschillende bestaande gevel/dakdelen verbeterd worden. Tevens wordt een goede kierdichtheid meegenomen in de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

De nieuwe onderdelen gaan voldoen aan het Bouwbesluit Nieuwbouw.

De installatie wordt op dit moment uitgewerkt en zal in een later stadium ter goedkeuring worden voorgelegd. Hierin worden de aanbevelingen vanuit de Kwaliteit en duurzaam bouwen” en in het Milieubeleidsplan Gemeente Heemskerk 2014-2018 overgenomen.

f. Externe veiligheid:

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb)

Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is.

Daarnaast wordt er in het externe veiligheidsbeleid onderscheid gemaakt tussen de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar.

Kwetsbare objecten zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen ($>1.500m^2$).

Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan, is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van de waarde tot 10^{-5} contour. Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een

bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% letaliteit belangrijk. Zolang deze oriëntatiewaarde niet overschreden wordt is er geen specifieke motivatie noodzakelijk (let wel: er is dus wel een risico). Indien de 1% letaliteit wel overschreden wordt dient in de ruimtelijk planvorming dit risicoaspect bewust geaccepteerd te worden met daarbij de motivatie waarom dat acceptabel gevonden wordt. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Het Bevi ligt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico’s, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landsgrensoverschrijdend zijn. De Structuurvisie Buisleidingen is het vervolg op het Structuurschema Buisleidingen uit 1985.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijhorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Voor een exploitant is het verplicht om de algemene zorgplicht in acht te nemen ter voorkoming van ongevallen, de NEN3650 eisen te volgen, de NTA8000 veiligheidsmanagementsystemen te handhaven en de PR contouren in acht te nemen.

Het Besluit stelt dat extern veiligheid rond geconstateerde knelpunten voor aardgas- en aardolieproductenleidingen binnen 3 jaar gesaneerd moeten zijn, met uitzondering van

aardolieproductenleidingen. Door het RIVM is een concept-handleiding rekenmethodiek Bevb (module C, buisleidingen met aardolieproducten en overige brandbare vloeistoffen) opgesteld voor het oplossen van eventuele knelpunten.

In de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn de volgende categorieën opgenomen: de aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de rekenmethodiek. Voorlopig geldt het Bevb alleen voor buisleidingen voor transport van aardgas en vloeibare brandstoffen met een druk vanaf 16 bar. Vanaf 16 bar moet de “Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas” (CAROLA) worden gebruikt. Voor vloeibare brandstoffen met aardolieproducten moet het rekenprogramma SAFETI-NL worden gebruikt.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen is per 1 april 2015 nader uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) en de Regeling Basisnet. In het Btev staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbare objecten in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Met de inwerkingtreding van de regeling Basisnet is de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) komen te vervallen. De normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, ook wel risicoplafonds zijn hierin vastgelegd. Het basisnet heeft tot doel: vervoeren van gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en het buitenland, nu en ook in de toekomst, binnen wettelijke grenzen houden van risico's voor omwonenden langs de transportroutes en het verschaffen van duidelijkheid aan gemeenten waar wel/niet gebouwd mag worden. Het Basisnet houdt in dat er in Nederland trajecten worden aangewezen waarover het transport van gevaarlijke stoffen moet kunnen plaatsvinden. Het Basisnet biedt het bedrijfsleven duidelijkheid over de maximale risico's dat het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

Plasbrandaandachtsgebied

Binnen het werkveld externe veiligheid wordt sinds jaren gewerkt met twee risiconormen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij de ontwikkeling van het Basisnet is hieraan een derde voorwaarde toegevoegd: het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Hiermee wordt het effectgebied weergegeven van het scenario met de grootste kans van voorkomen; de plasbrand. In deze gebieden moet er in samenhang met mogelijkheden van plasbrandbestrijding en bouwtechnische maatregelen beargumenteerd worden waarom er gebouwd wordt. Het bouwbesluit 2012 is hiervoor aangepast.

Locatie Winterkoning 2 te Heemskerk.

Het beoogde omgevingsvergunning met OLO nummer 2204799 is gelegen op de Winterkoning 2 te Heemskerk.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het project/plangebied zijn gesitueerd.

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De afbeelding op de volgende bladzijde toont een uitsnede van deze kaart.

Er is gecontroleerd op gevaarlijke stoffenvervoer over het water, de weg en het spoor, de activiteiten TATA steel, EYE Film Instituut en of buisleidingen.

- Er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.

Het dichtbij zijnde bedrijf is TATA steel en de afstand tot de dichtbij zijnde fabriekshal is ongeveer 2,8 km¹.

- Het plangebied ligt niet in het invloed gebied van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De dichtstbijzijnde weg (Rijksstraatweg) waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd is op een afstand (rechte lijn, hart weg) van ongeveer 0,88 km¹. De planlocatie ligt dus NIET in de 200-meter toetsingszone langs deze weg.

- Het plangebied is niet gelegen binnen het invloed gebied van het spoor.

De afstand in een rechte lijn tot het spoor is ongeveer 1,5 km¹.

- Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De afstand in een rechte lijn tot aan het Noordzeekanaal is ongeveer: 4,4 km¹.

De afstand tot de Beverwijkse haven is ongeveer: 4,3 km¹

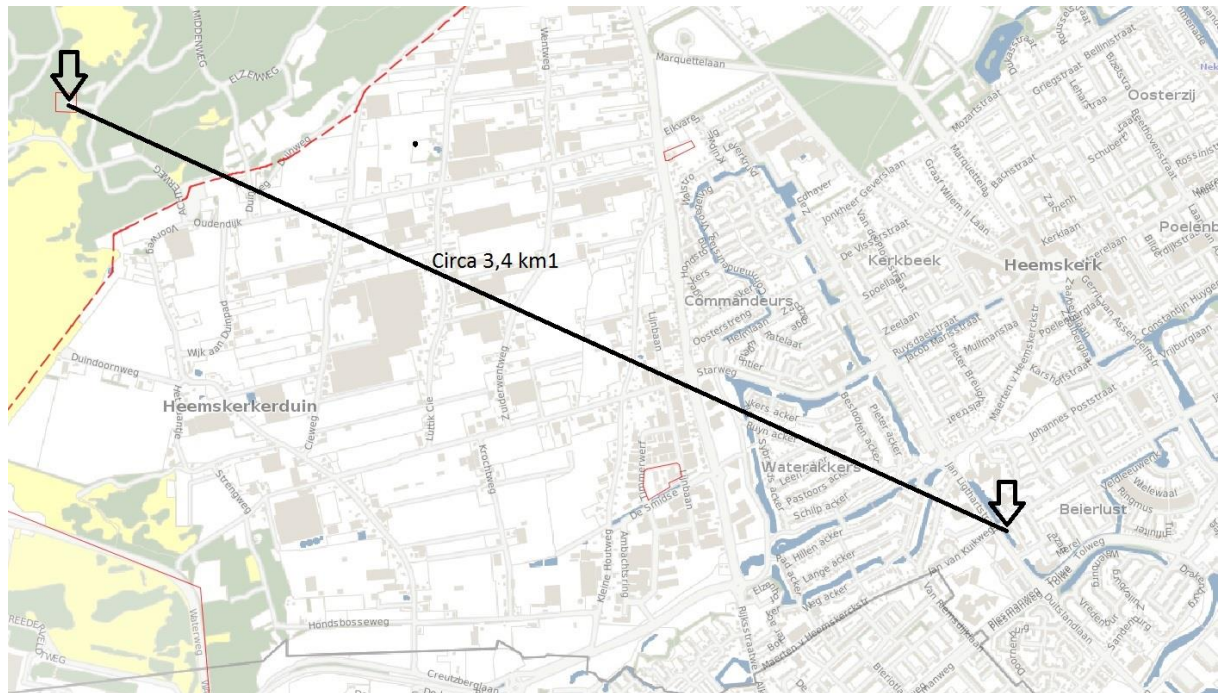
- Het plangebied is niet gelegen in het invloed gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

- Het plangebied valt WEL binnen het invloedsgebied van de opslag van nitrocellulose films in de bunker van het Eye Filminstituut aan de Achterweg (geen huisnummer) te Heemskerk. De PR 10⁻⁶ contour van het Eye Film Instituut is vastgesteld op circa 1,25 km¹ en ligt zodoende in zijn geheel buiten het plangebied dat op een afstand van circa 3,4 km¹ ligt.

Selectie incidentscenario's

Ten aanzien van de voornoemde risicobron wordt het volgende scenario beschouwd:

- Toxisch scenario bij het Eye Film Instituut aan de Achterweg in Heemskerk.



Op de risicokaart is aangegeven dat circa 3,4 km van het plangebied een opslag van het Eye Film Instituut is gelegen. Deze inrichting is gelegen aan de Achterweg in het Heemskerkerduin. In de voormalige bunker worden, onder geconditioneerde omstandigheden, oude nitrocellulose films opgeslagen. In geval van een calamiteit kan naast een brand ook een toxische wolk ontstaan. De 1% letaliteitscontour (ca 4,5km) van het maatgevende scenario ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} /jaar contour. Het plangebied voldoet hiermee aan het Bevi.

Groepsrisico

Het aantal dodelijke slachtoffers als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen uiteengezet tegen de kans op het mogelijk aantal dodelijke slachtoffers is een overschrijding van factor twee. Dit is een relatief kleine overschrijding. Dit neemt echter niet weg dat intensief naar mogelijkheden tot verlaging hiervan is gezocht. De onderzochte maatregelen zijn om diverse redenen niet haalbaar gebleken.

Het groepsrisico van het Eye Film Instituut bedraagt 2x de oriënterende waarde. Bij het verlenen van een revisievergunning is december 2010 is gemotiveerd besloten een overschrijding van het groepsrisico toe te staan. Deze locatie ligt op circa 3,4 km1 van het

Ruimtelijke onderbouwing Winterkoning 2 te Heemskerk.

plangebied. De toename van het aantal woningen op deze plek zal geen effect hebben op de werking van het groepsrisico. De toename van het aantal personen is rekenkundig verwaarloosbaar.

Conclusie.

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

6. belemmeringen project.

- a. Ligging van kabels, leidingen en zonering: is bij dit plan niet van belang nu het gaat om een bestaand pand, waarbij het bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot.
De nodige aanpassingen zullen worden aangevraagd bij de diverse NUTS bedrijven.

7. economische uitvoerbaarheid.

Een goede ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning dient op grond van artikel 5.20 van het besluit omgevingsrecht inzicht te geven in de economische uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning.

In het kader van de grondexploitatiewet, welke is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, dient, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Onderhavig plan is niet aan te merken als een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening nu het plan slechts ziet op de gedeeltelijke verbouwing van een winkel/opslag/kantoorpand tot 11 koopappartementen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet vereist.

Het pand is al in bezit van initiatiefnemer en de verbouwing kan worden bekostigd na verkoop van minimaal 60% van de appartementen. De kosten voor de omgevingsvergunningprocedure zullen door middel van het heffen van leges aan initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Er zal wel met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening gesloten worden waardoor de eventuele uit de onderhavige omgevingsvergunning voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

De economische uitvoerbaarheid van het project is hiermee voldoende gewaarborgd.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het voorontwerp van de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing is op grond van artikel 5.20 besluit omgevingsrecht voor vooroverleg aan een aantal instanties en adviesorganen toegezonden. De volgende instanties worden benaderd en gaan een reactie omtrent het project kenbaar maken.

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
2. Milieudienst IJmond;
3. Brandweer Kennemerland.

In het navolgende worden de reacties van de instanties weergegeven en voorzien van een antwoord.

Ad 1: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Omgevingsvergunning cq watervergunning in verband met de overhangende balkons is op 4 maart 2016 verleend.

De uitbreiding van de oppervlakte balkons is 06-07-2016 aangevraagd. Deze aanvraag is in behandeling genomen maar hierop is tot op heden geen besluit genomen.

Ad 2: Omgevingsdienst IJmond

Advies Omgevingsdienst IJmond is 24 mei 2016 binnengekomen en hun advies is 27 juni 2016 verwerkt.

Herbeoordeling van de Omgevingsdienst IJmond is 3 oktober binnengekomen en hun advies is 6 december verwerkt.

Ad 3: Brandweer Kennemerland

Advies brandweer is 11 mei 2016 binnengekomen en hun advies is 27 juni 2016 verwerkt.

Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken.

Met vriendelijke groet en namens de opdrachtgever,



P.R. van Hooff.