

**Ruimtelijke onderbouwing
Stroomwal 9 Broekpolder
Heemskerk
Gemeente Heemskerk
t.b.v.
vergroten bouwvlak met 1 meter**

21 december 2016

Opgesteld door:
Swan Art & Build
i.s.m. Stedenbouwkundige: Arnold Rabijs

Inhoud:

1	Inleiding.....	3
2	Bestaande situatie.....	4
3	Voorgestelde situatie	5
4	Geldend bestemmingsplan Broekpolder 2009	7
5	Beleidskaders	8
5.1	Rijk	8
5.1.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)	8
5.1.2	Voorliggend initiatief en rijksbeleid	8
5.2	Provincie	8
5.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	8
5.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV)	8
5.2.3	Voorliggend initiatief en provinciaal beleid	8
5.3	Gemeente:	8
5.3.1	Structuurvisie Heemskerk 2020 en Strategische Toekomstvisie 2040	9
5.3.2	Woonvisie 2015+	9
5.3.3	Parkeerbeleidsplan 2010	9
5.3.4	Welstandsnota (2012).....	9
5.3.5	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid	9
6	Omgevingsaspecten	10
6.1	Luchtkwaliteit.....	10
6.2	Geluid.....	10
6.2.1	Wegverkeerslawaaï	10
6.2.2	Railverkeerslawaaï.....	10
6.2.3	Industrielawaai	10
6.3	Externe veiligheid	11
6.4	Flora en fauna	11
6.5	Milieuzonering	11
6.6	Bodem	12
6.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	12
6.8	Waterhuishouding	12
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	13
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

1 Inleiding

De koper van de vrije kavel Stroomwal 9 gelegen op het Groene Balkon, deelplan van de Broekpolder, heeft een vergunningsaanvraag ingediend voor het bouwen van een woonhuis. In deze aanvraag wordt bouwgrens van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan met 1 m wordt overschreden.

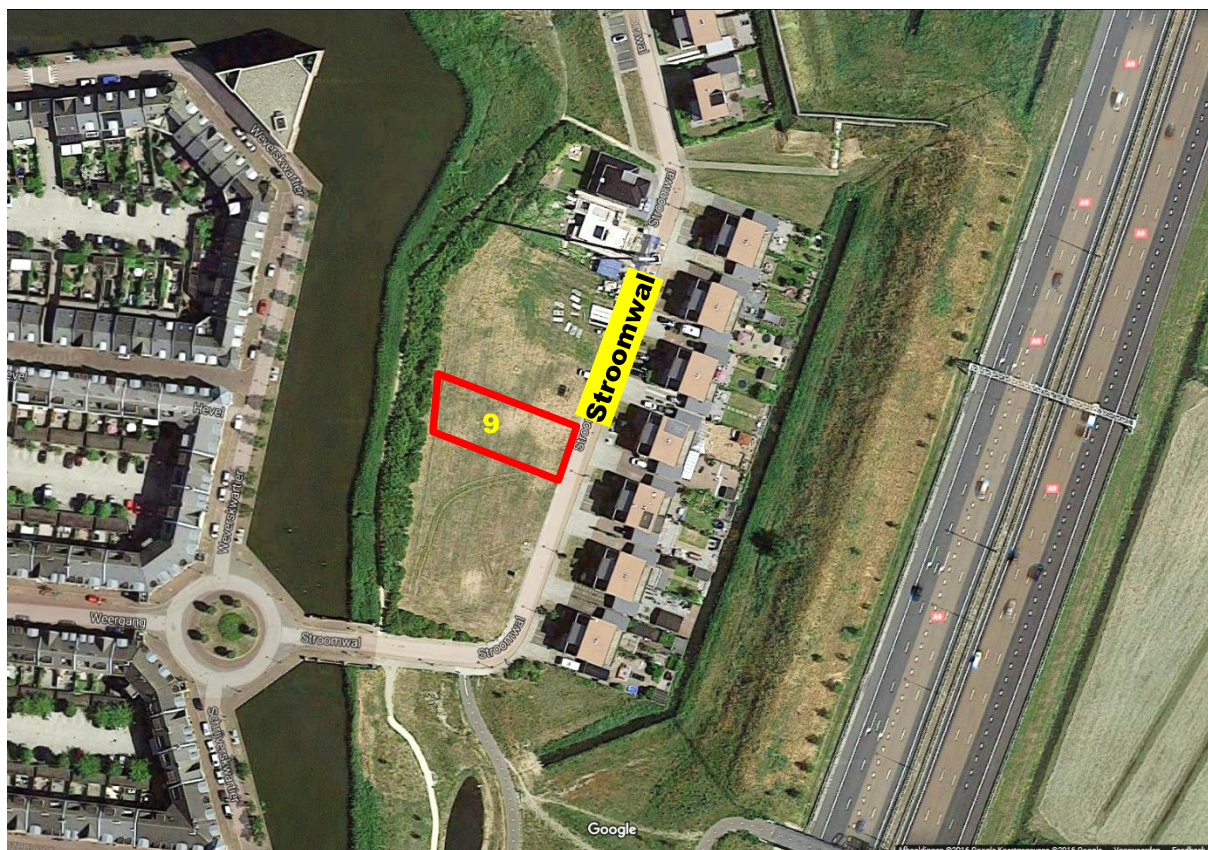
Oorzaak hiervan zijn de door de gemeente aan de verkoper van de grond verstrekte gegevens, die weliswaar gebaseerd zijn op door de gemeente gedane toezeggingen, maar afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

De maat tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelgrens is 4 meter. Het bouwvlak kan met 1 meter worden verbreed, waarbij het stedenbouwkundig uitgangspunt kan worden aangehouden, dat de woning ligt op minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

In dat kader dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld (art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo). Voorliggende rapportage is hiertoe bedoeld.

Tegen de achtergrond van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens met 1 meter, door het hoofdgebouw, past binnen de 'Themage-richte woningbouw, Broekpolder'. Het initiatief voldoet daarmee aan goede ruimtelijke ordening.

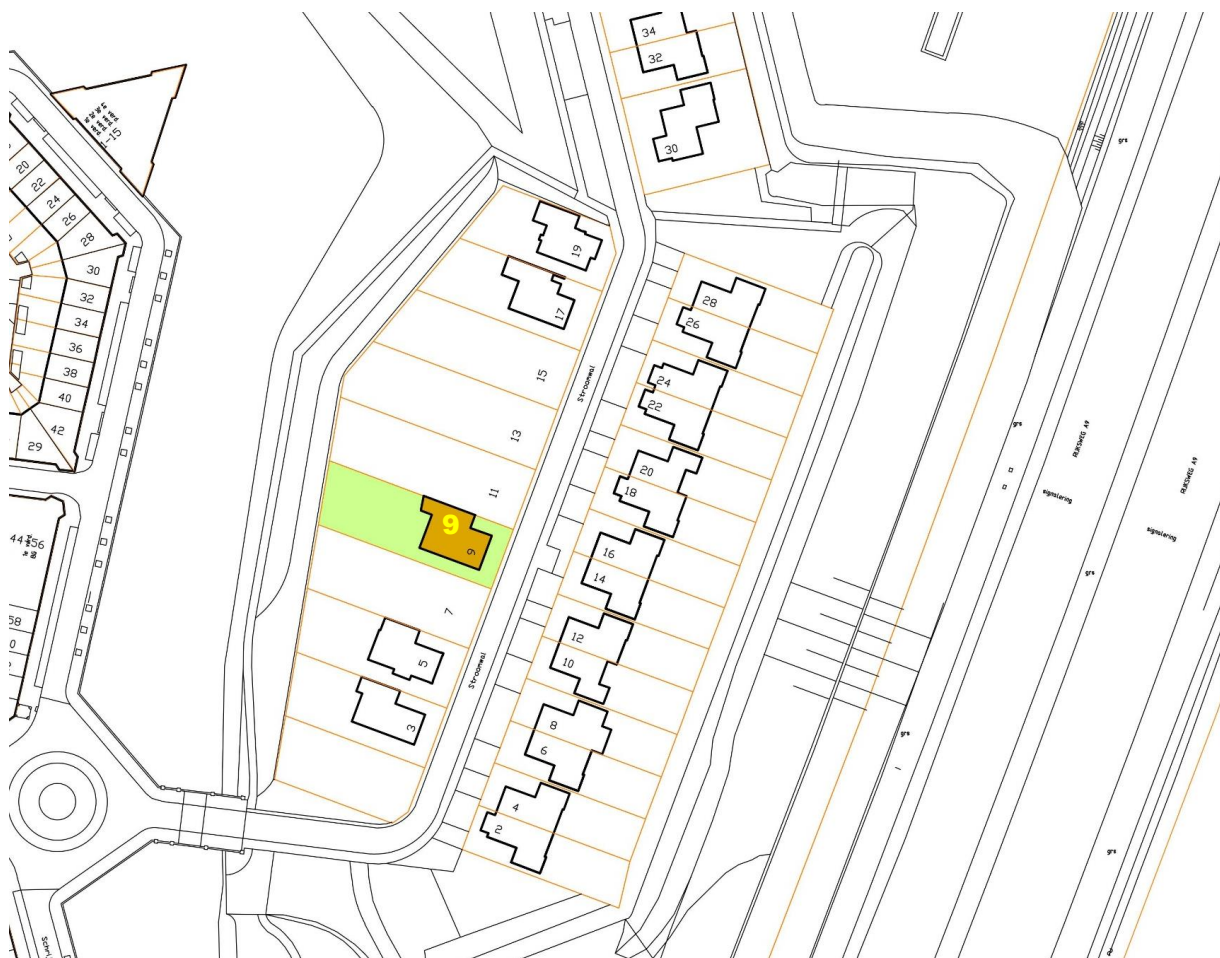
2 Bestaande situatie



Afbeelding 1. Luchtfoto Google Map, indicatie plangebied rood kader

Het plangebied (rood kader) is gelegen in de Broekpolder in het deelplan het Groene Balkon. Het ligt aan de westzijde van de Stroomwal. Het perceel is onderdeel van een strook voor de bouw van 10 vrijstaande woningen. De kavels worden als bouwkael aangeboden aan kopers die er in eigen beheer een woning op bouwen.

3 Voorgestelde situatie



Afbeelding 2. Situatietekening voorgestelde woning Stroomwal 9

Stroomwal 9 is gelegen in het deelgebied het Groene Balkon. Het Groene Balkon wordt bebouwd met vrijstaande urban villa's, 2 onder één kap en vrijstaande woningen. Gras, hagen en niveauverschillen kenmerken de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een open en groen woongebied.

De koper van het perceel Stroomwal 9 was op basis van door de gemeente verstrekte gegevens in de veronderstelling op zijn perceel een woning te kunnen bouwen, die 1 meter breder is, dan blijkt mogelijk te zijn volgens het bouwvlak, dat is getekend in het geldende bestemmingsplan Broekpolder.

Voorgesteld wordt daarom, het bouwvlak te verbreden met 1 meter. De woning komt dan niet op 4 meter uit de zijdelingse erfgrens te liggen, maar op 3 meter. Deze afstand van 3 meter komt overeen met de afstand die stedenbouwkundig als ten minste moet worden aangehouden i.v.m. het open en groenen karakter van het Groene Balkon.



Afbeelding 3. 3D impressie voorgestelde woning Stroomwal 9

Tegen de achtergrond van vorenstaande wordt, voor het deelgebied het Groene Balkon, een afstand van 3 meter van de woning tot de zijdelingse perceelgrens passend geacht binnen de themagerichte woningbouw Broekpolder.

Het initiatief voldoet daarmee aan goede ruimtelijke ordening.

4 Geldend bestemmingsplan Broekpolder 2009



Afbeelding 4. Voorgestelde woning Stroomwal 9 en geldend bestemmingsplan

Het bouwplan voldoet aan alle bestemmingsplanvoorschriften, behalve dat de woning de bouwgrens overschrijdt met 1 meter. Er wordt daarbij wel voldaan aan de eis dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse erfsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen.

Verlenen van de omgevingsvergunning om te bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De ontheffingsregels van het geldende bestemmingsplan bevatten de volgende ontheffingsregel voor het overschrijden van de bouwgrenzen:

Artikel 22 Algemene ontheffingsregels

22.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

b. de planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 1 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;

Deze ontheffingsregel is echter niet van toepassing op voorliggende afwijking van de bouwregels.

Ook is gekeken of de afwijking een kruimelgeval betreft. Ook dit is niet het geval.

Tegen de achtergrond van vorenstaande wordt voorgesteld de uitgebreide Wabo procedure te volgen.

Voorliggende rapportage is bedoeld om de uitvoerbaarheid van de afwijking van het geldende bestemmingsplan in beeld te brengen.

5 Beleidskaders

5.1 Rijk

5.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Voor de nationale belangen, die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten, zijn in het besluit regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd. Het betreft volgens de regering grotendeels bestaande, beleid neutrale onderwerpen zoals het bundelen van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten, groene ruimte en water. Ook worden regels opgelegd aan provincies die deze moet uitwerken in een provinciale ruimtelijke verordening (zgn. "getrapte regels"). De AMvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

5.1.2 Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Voorliggend afwijkingsbesluit / ontheffingsbesluit betreft het vergroten van het bouwvlak met 1 meter, van een te bouwen woning. Dit is niet in strijd met projecten van nationaal belang.

Dit afwijkingsbesluit / ontheffingsbesluit is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

5.2 Provincie

5.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoog stedelijke milieus. In het kader van duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied goed te benutten. In stedelijk gebied wordt door de provincie o.a. gestreefd naar verdichting en intensivering.

5.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Het plangebied van dit initiatief ligt in Bestaand Bebouwd Gebied. Volgens de toelichting bij artikel 9 en 10 van de provinciale verordening hebben gemeenten bij de invulling van Bestaand Bebouwd Gebied een grote mate van beleidsvrijheid.

5.2.3 Voorliggend initiatief en provinciaal beleid

Voorliggend afwijkingsbesluit / ontheffingsbesluit betreft het vergroten van het bouwvlak met 1 meter, van een te bouwen woning. Dit afwijkingsbesluit / ontheffingsbesluit is in lijn met het provinciale beleid.

5.3 Gemeente:

Heemskerk is de laatste 40 jaar uitgegroeid tot een woongemeente met circa 39.000 inwoners. Door de groeiende woningbehoefte zijn omvangrijke woongebieden tot ontwikkeling gebracht, waaronder de wijk 'De Broekpolder'.

5.3.1 Structuurvisie Heemskerk 2020 en Strategische Toekomstvisie 2040

De Structuurvisie Heemskerk 2020 is een actualisatie van de structuurvisie uit 2003. Deze actualisatie betreft het verwerken van nieuwe ontwikkelingen, plannen en ambities in een integrale ruimtelijke visie. In 2009 is de Strategische Toekomstvisie 2040 'Heemskerk, het geheim van de IJmond' vastgesteld, waarin de strategische ontwikkelingsrichting voor de lange termijn is beschreven. Het doel van de nieuwe structuurvisie Heemskerk 2020 is een overkoepelend kader te bieden voor zowel burgers als de eigen organisatie voor het voeren van ruimtelijke beleid door de gemeente in de komende 10 jaar.

De ontwikkelingsvisie richt zich op behoud en versterken van de kwaliteiten van het buitengebied en het optimaliseren en verbeteren van de bestaande stedelijke omgeving.

5.3.2 Woonvisie 2015+

In december 2009 hebben de gemeenten Beverwijk en Heemskerk de woonvisie 2015+ vastgesteld. Het woonbeleid is gericht op het realiseren van voldoende woningaanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief) en aantrekkelijke woonmilieus voor alle bewoners van Beverwijk en Heemskerk. Als woonmilieutype wordt de Broekpolder aangemerkt als 'suburbaan wonen in het groen' (VINEX).

5.3.3 Parkeerbeleidsplan 2010

Het parkeerbeleidsplan geeft parkeernormen voor verschillende functies. Voor het onderhavige bouwplan wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen waarvan er één, overeenkomstig het bestemmingsplan, op eigen terrein gerealiseerd zal worden. Voor de tweede parkeerplaats is voldoende ruimte in het openbaar gebied.

5.3.4 Welstandsnota (2012)

De Welstandsnota Heemskerk 2012 is op 11 januari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Heemskerk. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Het gemeentelijke grondgebied is daartoe onderverdeeld in gebieden met een grote samenhang en gelijkenis in bebouwing, functie en openbaarheid. Het onderhavige plangebied valt in de nota binnen het welstandsgebied 'Themagerichte woningbouw, Broekpolder'.

5.3.5 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid

Voorliggend initiatief betreft een overschrijding van het bouwvlak met 1 meter, waarbij de in het bestemmingsplan voorgeschreven afstand van 3 meter tot de zijdelingse erfgrens wordt aangehouden.

Het initiatief wijkt, met een overschrijding van de bouwgrens met 1 meter, niet af van de aan de bovengenoemde gemeentelijke beleidsnota's ten grondslag liggende gedachten.

Dit afwijkingsbesluit / ontheffingsbesluit is daarmee in lijn met gemeentelijk beleid.

6 Omgevingsaspecten

6.1 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Onderzocht dient te worden of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn methoden aangegeven waarmee bepaald kan worden of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met dit initiatief worden geen woningen toegevoegd

Volgens de toelichting van het geldende bestemmingsplan blijkt uit berekeningen dat in en nabij het plangebied in 2008, 2010 en 2015 wordt voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.2 Geluid

Met dit afwijkingsbesluit worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan. Ook is dit afwijkingsbesluit niet van invloed op de afstand van de betreffende woning tot geluidbronnen.

6.2.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van het globale bestemmingsplan Broekpolder uit 1999 zijn hogere waarden Wet geluidhinder verleend. Voor het nu geldende bestemmingsplan uit 2009, is door de Milieudienst onderzocht of de in 1999 verleende hogere waarden nog van toepassing zijn op het nieuwe bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat er sinds 1999 projecten zijn gerealiseerd die niet pasten in het hogere waarden besluit van 1999, namelijk de Broekpolder Zuid-West in Beverwijk en "eiland 11" en het Groene Balkon in Heemskerk. Tijdens de ruimtelijke procedures voor deze projecten zijn, in aanvulling op de hogere waarden van 1999, hogere waarden verleend.

Dit initiatief voor Stroomwal 9 is niet van invloed op de situering van de woning op Stroomwal 9 t.o.v. wegverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.2.2 Railverkeerslawaaï

Volgens de milieuparagraaf van het geldende bestemmingsplan broekpolder ligt de Broekpolder gedeeltelijk in de zone van de spoorlijn Beverwijk-Uitgeest. In 1999 is de geluidbelasting onderzocht op basis van een worst case scenario ten aanzien van de railverkeersintensiteiten. Ook hier is een geluidwerende voorziening geplaatst in de vorm van een geluidsscherm (circa 1 meter boven bovenkant spoor). Daarnaast zijn voor de woningen aan het spoor gelegen door de provincie hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. De destijds berekende geluidsbelastingen worden niet overschreden.

Railverkeer vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.2.3 Industrielawaaï

Volgens de milieuparagraaf van het geldende bestemmingsplan Broekpolder ligt het bestemmingsplan Broekpolder 2009 in de nabijheid van het industrieterrein Gascompressorstation Beverwijk. Dit is een in

het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Er liggen echter geen woningen binnen deze zone.

Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

Luchtvaartlawaai

Het bestemmingsplangebied van Broekpolder ligt niet binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol en ook niet binnen de 20 KE contour.

Luchtvaartlawaai vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.3 Externe veiligheid

In het kader van het geldende bestemmingsplan Broekpolder is onderzoek verricht naar de externe veiligheid. De ruimtelijke plannen voor de Broekpolder zijn beoordeeld op verschillende externe veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (het BEVI) en de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

De milieudienst heeft de plannen voor de Broekpolder beoordeeld ten aanzien van externe veiligheid. Geconcludeerd werd dat het bestemmingsplan voldoet aan de externe veiligheidsvereisten voor het plaatsgebonden risico (10⁻⁶ /jaar) en het groepsrisico (oriënterende waarde).

Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.4 Flora en fauna

Op het bestemmingsplan Broekpolder is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Volgens de toelichting van het bestemmingsplan Broekpolder 2009 is Broekpolder dermate bebouwd en in cultuur gebracht (bouwrijp) dat de kans op beschermde soorten erg klein is. Er is geen sprake van zogenoemde externe effecten op de op enige honderden meters afstand gelegen Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig.

Flora en fauna vormen daarmee geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.5 Milieuzonering

De milieugevoelige functies in Broekpolder liggen niet in de nabijheid van bestaande milieubelastende activiteiten. De Milieudienst IJmond voorziet in het kader van milieuzonering geen belemmeringen voor de bestaande en nieuwe ontwikkelingen in Broekpolder.

Milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.6 Bodem

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om deze reden moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn. Een bodemonderzoek start met een verkennend onderzoek, dit bestaat uit een historisch onderzoek (conform de NVN 5725) en veldwerk (conform NEN 5740).

Bodemkwaliteitskaart: In 2001 is voor het plangebied de Broekpolder een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld op basis van bodemonderzoeksrapporten. De algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele plangebied Broekpolder kan als schoon worden aangemerkt. Vrijkomende grond mag hergebruikt worden binnen het plangebied Broekpolder.

Bodem vormt geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.7 Archeologie en cultuurhistorie

In voorbereiding op de planvorming rondom de uitbreidingslocatie Broekpolder zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Volgens de toelichting van het geldende bestemmingsplan Broekpolder is gedurende de planvorming van Broekpolder voldoende rekening gehouden met de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.8 Waterhuishouding

In de waterparagraaf van het geldende bestemmingsplan Broekpolder wordt ingegaan op waterbeleid, de verplichte watertoets en de voorwaarden die de waterbeheerder Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier stelt aan het bestemmingsplan Broekpolder.

Voor de toelichting op het waterbeleid wordt verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Broekpolder ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het bestemmingsplangebied valt onder de werking van de Keur. In deze speciale verordening van het Hoogheemraadschap zijn de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken opgenomen.

De randvoorwaarden voor de waterhuishouding in Broekpolder zijn verankerd in de planregels van het geldende bestemmingsplan Broekpolder, waarvan dit initiatief Stroomwal 9 deel uitmaakt.

Met dit initiatief wordt rekening gehouden, met de randvoorwaarden voor de waterhuishouding.

Het initiatief wijkt, met een overschrijding van de bouwgrens met 1 meter, niet af van de aan het bovengenoemde waterbeleid ten grondslag liggende gedachten.

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel Stroomwal 9 maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Broekpolder en is gelegen in zuidelijk deel van het deelplan Groen Balkon. In dit deel zijn alle openbare voorzieningen reeds gerealiseerd. De uitgifte van de nog niet uitgegeven gronden is geregeld in de tussen ontwikkelaars en de gemeenten Heemskerk en Beverwijk op 31 maart 2014 gesloten Afwikkelingsovereenkomst Broekpolder. De kosten worden gedragen door de grondexploitatie van GEM Broekpolder. De Afwikkelingsovereenkomst treedt in de plaats van de eerdere samenwerkingsovereenkomst en kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening. Eventuele planschade als gevolg van de afwijking van het vigerend bestemmingsplan komt ten laste van de GEM Broekpolder.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de planologische afwijkingsprocedure wordt de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Dit betekent dat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen. De gemeente Heemskerk zal vervolgens de verschillende belangen afwegen en een definitief besluit nemen. Wanneer belanghebbenden het niet eens zijn met dat besluit, is het mogelijk om beroep aan te tekenen.