

The background image shows a dry, yellowish-brown field in the foreground. In the middle ground, there is a green fence and a row of trees. To the left, a red brick house with white window frames is visible. The sky is blue with some light clouds. A large white circle is centered over the image, containing text.

Binnenduin Noordelijk Veld

Ruimtelijke onderbouwing

26 woningen

en 8 kavels

gemeente Beverwijk

januari 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 5
1.1. Aanleiding	6
1.2. De afwijkingsprocedure	7
2. Beschrijving plangebied	
2.1. Inleiding	9
2.2. Ligging en omvang plangebied	9
2.3. Huidige planologische situatie	9
3. Beschrijving project	
3.1. Inleiding	
3.2. Het plan	11
3.3. Afwijkingen ten opzichte van vigerende planologische situatie	11 18
4. Motivering	
4.1. Inleiding	
4.2. Vigerend ruimtelijk beleid	21
4.3. Milieu	25
4.3.1 Milieuhygiënische bodemkwaliteit	25
4.3.2 Externe veiligheid	26
4.3.3 Geluid	31
4.3.4 Luchtkwaliteit	31
4.3.5 Bedrijvigheid en milieuzonering	33
4.4. Kabels, leiding en nutsvoorzieningen	34
4.5. Waterhuishouding	34
4.6 Ecologie	34
4.7 Flora en fauna	34
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	35
4.9 Duurzaamheid	36
4.10 Functionele aspecten	38
4.11 Ruimtelijke aspecten	38
4.12 Verkeer en parkeren	38
4.13 Economische uitvoerbaarheid	40
4.14 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5. Conclusies	43
Bijlages	45



Inleiding

1.1. Aanleiding

De verkoop van de gemeentelijke kavels in Binnenduin is in februari 2012 van start gegaan. Voor de 5 kavels aan de noordzijde van de Bankenlaan heeft men nauwelijks belangstelling getoond. Uiteindelijk heeft de gemeente in januari 2014 geconcludeerd dat geen van de 5 aangeboden gemeentelijke kavels is verkocht. De reden hier voor moet gezocht worden in de grootte van de kavel en de daarbij behorende te hoge kavelprijs.

In 2011 en 2012 is overleg gevoerd met een projectontwikkelaar om de projectmatig te ontwikkelen woningen ten noorden van de Bankenlaan te (laten) realiseren. In het bestemmingsplan is opgenomen dat naast de 5 vrije kavels ook 2 blokken van elk 10 á 12 woningen te kunnen realiseren. De ontwikkelaar heeft zich vanwege de stagnerende woningmarkt en de te hoge risico's in januari 2013 teruggetrokken. Al met al redenen om de planopzet te herzien.

In 2013 en 2014 zijn onderhandelingen met de ontwikkelaar VOF BKP Ontwikkeling over de mogelijke realisatie van de projectmatig te bouwen woningen gevoerd. Deze onderhandeling heeft ertoe geleid dat er nu in januari 2014 een voor beide partijen aanvaardbaar project is opgesteld. Hierbij is op verzoek van de ontwikkelaar voor een invulling gekozen van 2 blokken van elk 13 woningen. Door verkleining van de bijbehorende erven, is het totale perceel verkleind. Het zo vrijkomende grondoppervlak is toegevoegd aan het grondoppervlak voor de in het bestemmingsplan opgenomen vrije kavels.

Nieuwe kavelopzet 26 projectmatig te bouwen woningen
Het huidige ontwerp van de ontwikkelaar Bot Bouw Initiatief BV en Kamp Projects BV verder te noemen: "VOF BKP Ontwikkeling" gaat uit van 2 blokken van elk 13 koopwoningen.

Het project kenmerkt zich door twee blokken, die met de achtertuinen aan elkaar grenzen. Deze twee bouwblokken vormen hiermee besloten eenheid, waarbij de voordeuren bereikbaar zijn via aan de buitenzijde liggende woonstraten. Deze straten liggen tussen de toegangsweg Laan van Diaspora en het nog aan te leggen fietspad tussen de Bankenlaan en De Lunetten. Het noordelijke woonblok is via de nog aan te leggen Jacques Martensstraat te bereiken, terwijl het zuidelijke blok via de Beukmanstraat te bereiken

zal zijn.

De percelen voor de projectmatig te ontwikkelen woningen krijgen, gezien de lagere grondprijzen dan waar aanvankelijk in de grondexploitatie mee gerekend is, minder diepe tuinen. Het hiermee beschikbaar gekomen oppervlak wordt toegevoegd aan het oppervlak voor de bestaande 5 vrije kavels aan de noordzijde van de Bankenlaan.

Vrije kavels

Naar aanleiding van de vergroting van het grondoppervlak voor de vrije kavels is intern een nieuwe kavelopzet ontwikkeld. Het totaal oppervlak voor de 5 kavels langs de Bankenlaan, zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen, komt daarmee op een gemiddelde grote van circa 751 m² op een totaal van circa 3755 m². In de huidige markt is weinig tot geen vraag naar locaties / vrije kavels met deze oppervlakte. Naar verwachting past een kaveloppervlak van circa 400 á 500 m² meer bij de huidige markt. Gekozen is dan ook voor een verkleining van de gemiddelde kavels tot een oppervlak van circa 470 m². Direct langs en bereikbaar vanaf de Bankenlaan liggen nu 4 kavels en direct ten noorden daarvan zijn nog 4 kavels geprojecteerd. Deze zijn, evenals het zuidelijke blok woningen, direct vanaf de Beukmanstraat te bereiken.

Bestemmingsplan

Het ontwerp kijkt met het aantal woningen en de kleinere kavels af van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Woongebied Westelijk Beverwijk zijn 5 vrije kavels en maximaal 2 x 12 projectmatig te ontwikkelen woningen opgenomen. De nieuwe opzet voor de verkaveling gaat uit van 2 extra projectmatig te ontwikkelen woningen en 3 extra vrije kavels. De effecten van deze verdichting komen vooral tot uiting in kleinere kavels en kleinere erven bij de koopwoningen. In de totale hoeveelheid uitgeefbare grond verandert niets.

Het gewenste stedenbouwkundige beeld, namelijk een groene uitstraling langs de Bankenlaan, blijft overeind. In plaats van 5 vrijstaande woningen komen er nu 4 vrijstaande woningen direct langs de Bankenlaan, waardoor het groene karakter van de straat versterkt wordt.

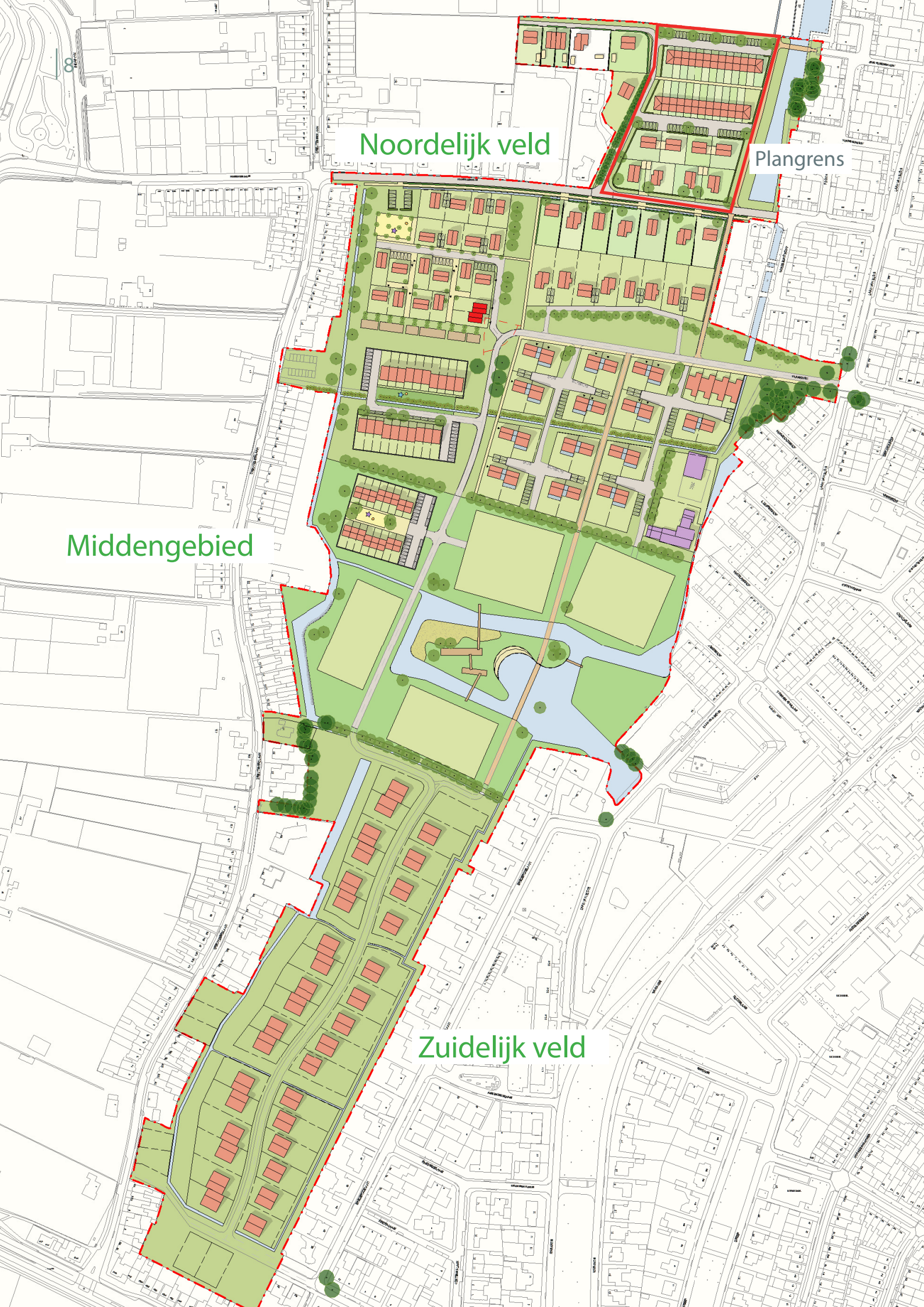
1.2 De afwijkingsprocedure

De nieuwe planopzet met de herverkaveling van het noordelijk veld boven de Bankenlaan, weergegeven onder 4.1, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Woongebied Westelijk Beverwijk, vastgesteld op 14 mei 2009. Er is geen strijdigheid met de regels van het huidige gelijknamige exploitatieplan. De herverkaveling van onderhavig project 'Binnenduin noordelijk veld' past niet in het bestemmingsplan. Om de afwijkingen op het bestemmingsplan juridisch planologisch toe te staan kan een omgevingsvergunning verleend worden voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo mits daarbij wordt aangetoond dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient hiertoe.

Het project is, gelet op de bouwplannen van 'VOF BKP Ontwikkeling' en de bijgesloten Kavelpaspoorten voldoende concreet in de zin van de Wabo. Sedert de wetswijziging van 25 april 2013 (Stb. 2013, 145) is het gelet op artikel 2.7 (tweede volzin) van de Wabo mogelijk om een omgevingsvergunning voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten aan te vragen voor zover betrekking hebbend op de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo: handelen in strijd met het bestemmingsplan.

Het project Binnenduin noordelijk veld doorloopt deze procedure. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet louter op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan voorafgaand aan de aanvragen voor de activiteit bouwen binnen hetzelfde project.

Gelet op artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing op deze aanvraag om een omgevingsvergunning en wordt toepassing gegeven aan Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het dagelijks bestuur van de gemeente Beverwijk is het bevoegd gezag om te beslissen op de aanvraag.



2. Beschrijving plangebied

2.1. Inleiding

De gemeente Beverwijk heeft de ambitie om aan de westkant van Beverwijk een woongebied te ontwikkelen met een eigen identiteit waarin een overgang gemaakt wordt tussen de stad en het buitengebied. In totaal worden er circa 230 woningen gerealiseerd. Het Noordelijk Veld is de eerste fase die zal worden gerealiseerd. Onderdeel van het Noordelijk Veld zijn 8 vrije kavels die worden uitgegeven door de gemeente en 26 woningen rijwoningen.

2.2. Ligging en omvang plangebied

De 34 woningen liggen ten noorden van de Bankenlaan. Het gebied is circa 0,8 ha. hectare groot en tot voor kort in gebruik als paardenweide. De belangrijkste ruimtelijke structuur is de Bankenlaan en een oostelijk gelegen watergang. De watergang vormt de grens van met de bestaande woonwijken (Westertuinen-zuid).

2.3. Huidige planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Woonwijk Westelijk Beverwijk (vastgesteld door de Raad d.d. 14 mei 2009). Binnen het huidige bestemmingsplan zijn de bestemmingen wonen en verkeer – verblijfsdoeleinden toegestaan.



beeldbepalende hagen



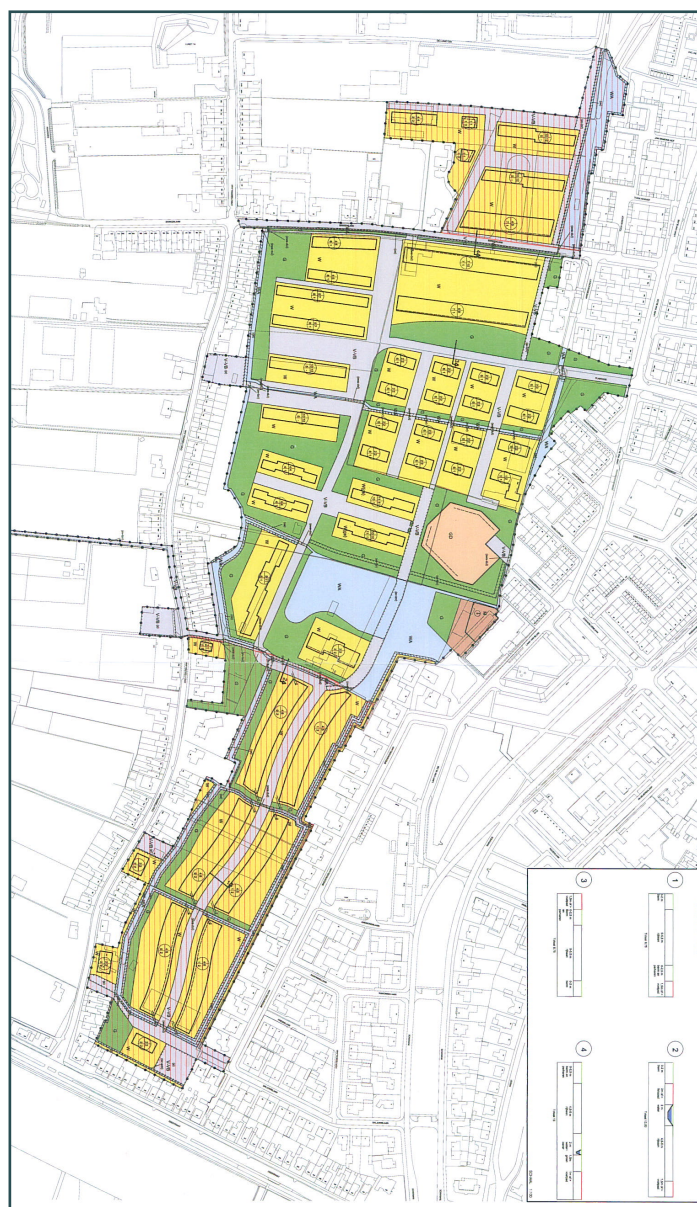
windsingels en rellen



open velden en tuinbouw



Plangrens 34 woningen



Bestemmingsplan

3. Beschrijving project

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het voor ogen staande plan, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Tevens geeft dit hoofdstuk een beschrijving van de onderdelen van het plan welke afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

3.2. Het plan

Gebiedsbeschrijving

De 34 woningen zijn onderdeel van Woongebied Westelijk Beverwijk. Westelijk Beverwijk zal de komende jaren worden ontwikkeld tot een woongebied en recreatiegebied. Met de ontwikkeling wordt beoogd van Westelijk Beverwijk een multifunctioneel gebied te maken dat een overgang vormt tussen stad en buitengebied met een eigen identiteit die past bij de locatie en bij Beverwijk. In het gebied zullen circa 230 woningen gerealiseerd worden in diverse woontypologieën, in gevarieerde woonmilieus. Het betreft voornamelijk duurdere woningen in een dichtheid van 10 tot 12 woningen per hectare. Naast de hoofdfunctie wonen wordt in het gebied rekening gehouden met diverse recreatieve routes waardoor de toegankelijkheid van het gebied gelegen ten westen van de Creutzberglaan en de bestaande woongebieden Westertuinen en De Warande zoveel mogelijk behouden blijft.

Het plangebied

Het plangebied behoort tot het project Woongebied Westelijke Beverwijk. De eerste bouwfase betreft het Noordelijk Veld. Aan de



Windsingels



Bankenlaan voor herprofilering



Woningen langs de Bankenlaan



Plankaart



woningen in aanbouw langs de Bankenlaan



nieuwe woning aan de Bankenlaan



nieuwe woning aan de noordzijde

noordzijde van het Noordelijk Veld, ten noorden van de Bankenlaan, bevinden zich een achttal vrije kavels en 26 rijwoningen. Het plangebied is momenteel al bouwrijp gemaakt door de gemeente. Op de situatie tekening is het plangebied en de positie van de vrije kavels weergegeven.

Rijwoningen

Binnen het plangebied zullen 26 rijwoningen worden gerealiseerd. Het ontwerp van de woningen sluit aan bij de sfeer van de bestaande woningen in de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan heeft een eenduidige opzet. Twee oost west gerichte straten ontsluiten de woningen.

Parkeren rijwoningen

In de straten is er voldoende ruimte voor privé- en bezoekers parkeren. De gehanteerde parkeernorm voor de rijwoningen bedraagt 1.7 p.p. per woning (inclusief 0.3 p.p. bezoekers parkeren). Voor vrije kavels is de norm 2.0 p.p. per woning (inclusief 0.3 p.p. bezoekers parkeren). De parkeerbalans op bladzijde 39 geeft aan dat er een licht overschot is aan parkeerplekken. Deze plekken zijn beschikbaar voor de bestaande belendende woningen(vrije kavels).

Woningontwerp

Het ontwerp bevat twee rijen woningen. Het volume bestaat uit 2 bouwlagen en een zadeldak. Op de twee koppen van een rij is er een specifieke hoekwoning ontworpen. Op de koppen van



Vogelvlucht 26 woningen



Straatbeeld



de woonblokken is er een speciaal woningtype ontworpen. De kopgevel heeft de uitstraling van een volwaardige voorgevel en het zadeldak is ter plaatse van de kopgevel verlaagd en voorzien van een gemetselde ruime dakopbouw.

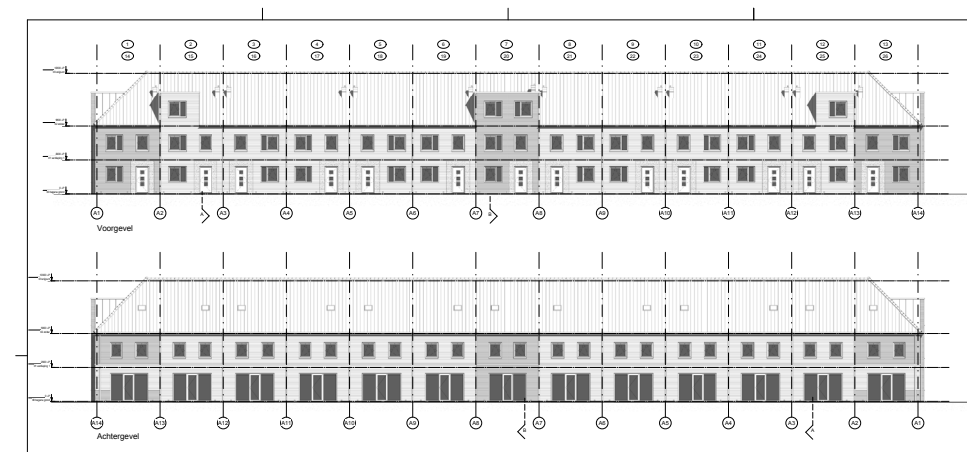
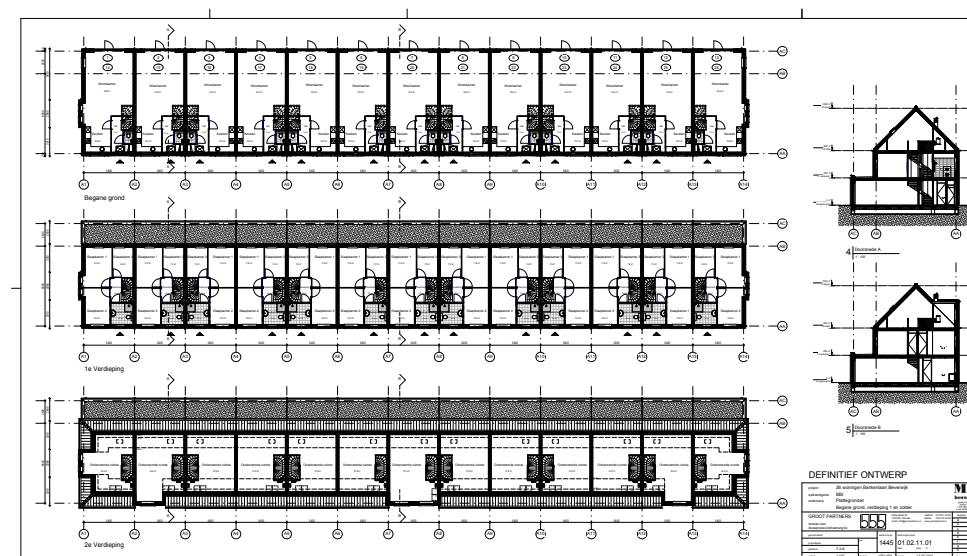
Een aantal rijwoningen krijgt eveneens een statige gemetselde dakopbouw wat het bouwblok een gevarieerd beeld geeft. Tenslotte hebben de woningen nog de mogelijkheid een dakopbouw te realiseren.

Materialisatie en kleurstelling rijwoningen

De gevels van de woningen bestaan hoofdzakelijk uit metselwerk.

De daken zijn voorzien van antracietkleurige dakpannen. De entrees van de woningen krijgen door middel van wit gekeimde gevelvlakken een kleuraccent.

Aan- en bijgebouwen



Plattegronden en gevels



Voorbeeld kavelpaspoort



Referenties materiaalgebruik en kleur

Binnen het bouwvlak kunnen bijgebouwen gerealiseerd worden met een bouwlaag (maximale hoogte 2.8 m) gelegen achterop het perceel met een maximaal oppervlak van 75 m² en niet groter dan 50% van het 'achtererf'.

Vrijstaande woningen

Binnen het plangebied zullen 8 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De ontwerpen van de kavels zullen aansluiten bij de sfeer van de bestaande woningen in de directe omgeving. De kavels direct aan de Bankenlaan worden ontsloten van deze straat. De vier noordelijke kavels worden ontsloten vanaf de Beukmanstraat.

Parkeren vrijstaande woningen

Het parkeren vind hoofdzakelijk plaats op het eigen terrein van de acht kavels. Per kavel worden er twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor bezoekers is er ruimte in de openbare ruimte voorzien. De norm voor bezoekers parkeren is 0.3 parkeerplaats per woning.

Kavelpaspoort vrijstaande woningen

Voor iedere kavel is er een zogenaamd kavelpaspoort gemaakt. In dit paspoort worden nadere eisen gesteld aan de woningen. Het bouwvolume bestaat uit twee lagen met een zadeldak. De maximale hoogte is 11 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 7 meter. De kaphelling is 30 – 60 graden. De nokrichting is voor de hoekwoningen vrij. Voor de twee kavels tussen de hoekwoningen aan de Bankenlaan is de nokrichting haaks op de straat. De twee tussenwoningen aan de Beukmanstraat is hebben een langskap. De vier hoekkavels krijgen een bijzondere hoekoplossing wanneer er wordt gebouwd in de uitbreidingzone zoals aangegeven op het kaartbeeld.

Detailering, materialisatie en kleurstelling vrijstaande woningen

Het kleur- en materiaalgebruik van gevels en daken sluit aan bij de directe omgeving en moet op elkaar zijn afgestemd. Zo zijn rieten kappen op enkele plekken toegestaan. De gevels bestaan uit natuurlijke materialen. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen. Maar andere natuurlijke materialen zijn toegestaan.

Aan- en bijgebouwen vrijstaande woningen

Bij iedere woning mogen, binnen het aangegeven bebouwingsvlak, aanbouwen en bijgebouwen worden gebouwd en voorzien van een kapje.

3.3. Afwijkingen ten opzichte van vigerende planologische situatie

Het onderhavige plan wijkt op een aantal punten af van het vigerende bestemmingsplan. De belangrijkste verschillen tussen de vigerende en toekomstige planologische situatie zijn:

Vrijstaande woningen:

1. Langs de Bankenlaan worden 4 woningen(vrije kavels) gebouwd, welk aantal past binnen de in het bestemmingsplan opgenomen marge van 4 á 5 woningen. De in de door het college vastgestelde kavelopzet neergelegde footprint voor deze 4 woningen passen binnen de bestemming wonen en de vastgelegde marges voor de footprint / bouwvlak. Voor deze 4 woningen langs de Bankenlaan wordt dan ook niet afgeweken van het bestemmingsplan.
2. Langs de Beukmanstraat worden nog 4 woningen (vrije kavels) gebouwd. Door verkleining van de percelen is het aantal te verkopen vrije kavels van 5 naar 8 gebracht. Ten op zichte van het vigerende bestemmingsplan liggen deze 4 nieuwe woningen (vrije kavels) in de Beukmanstraat binnen de bestemming wonen. De afwijking met het bestemmingsplan is dat er 3 woningen meer dan vastgelegd worden gerealiseerd. Ook liggen deze woningen buiten de vastgelegde footprint in het bestemmingsplan.

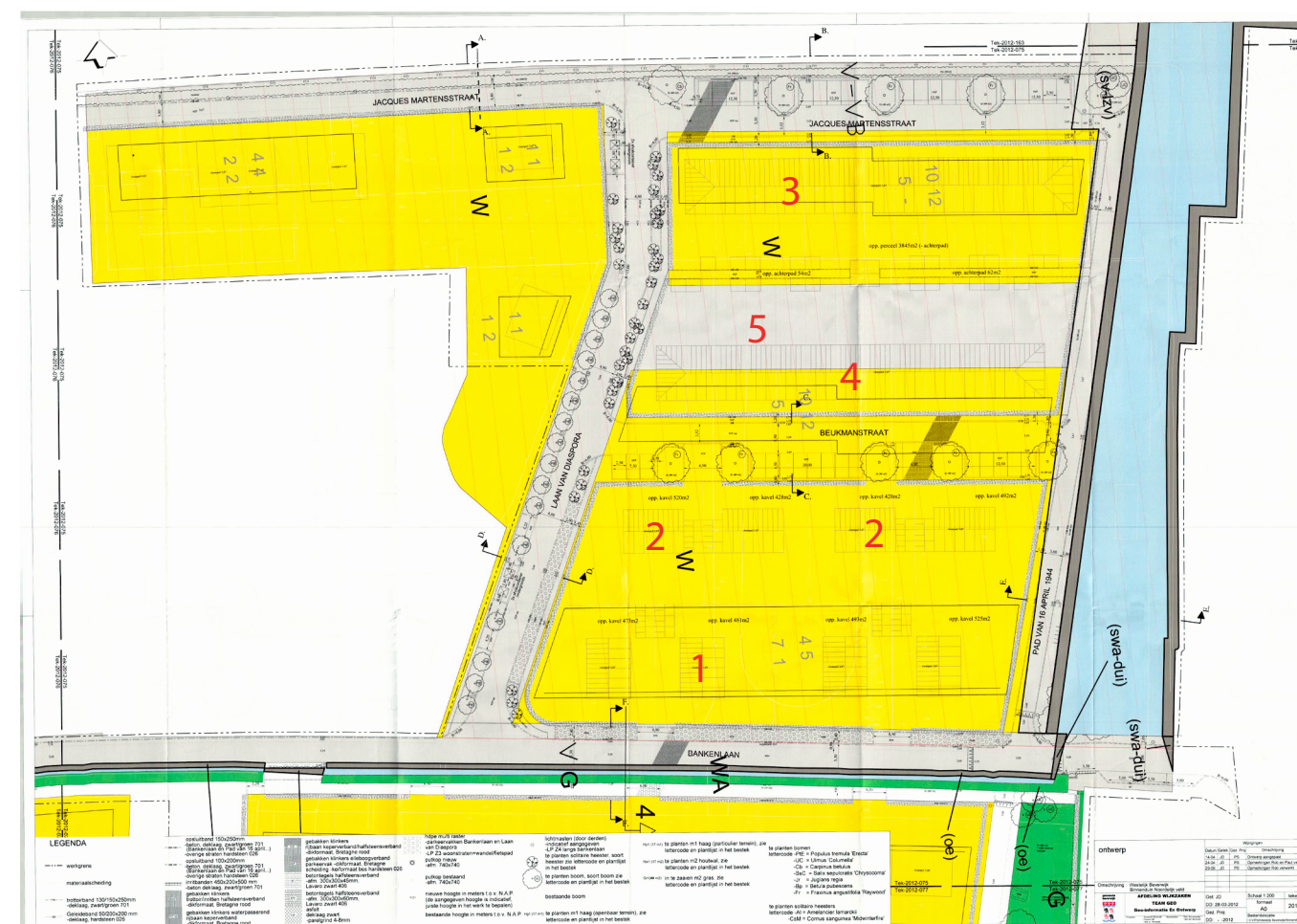
Rijwoningen:

3. In de Jacques Martensstraat worden 13 woningen gebouwd. Dit aantal wijkt met één woning af van het in het vigerende bestemmingsplan toegestane aantal van maximaal 12 woningen. De footprint van deze 13 woningen wijkt met lichte mate af van de in het bestemmingsplan vastgelegde footprint. De oorzaak ligt met name in het weglaten van de opgenomen sprong in het bouwblok. Het gaat hierbij om circa 80 m² wat buiten de vastgestelde footprint komt te liggen. Hiertegenover staat dat circa 90 m² van de toegestane footprint niet bebouwd wordt.
4. In de Beukmanstraat worden 13 woningen gebouwd. Dit aantal wijkt met één woning af van het in het vigerende bestemmingsplan toegestane aantal van maximaal 12 woningen.

De footprint van deze 13 woningen ligt bijna geheel naast de in het bestemmingsplan toegestane footprint. Door de verschuiving in het plan is dit blok rijwoningen voor de helft nog in de bestemming wonen komen te liggen. De reden is dat de straat niet meer tussen de 2 blokken rijwoningen is gepland, maar ten zuiden van deze 2 blokken. In het kort komt het erop neer dat de woonbestemming en de bestemming verkeer – verblijfsbestemming is omgedraaid.

Verkeer:

5. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen verkeer – verblijfsbestemming is verschoven en op de zuidelijker gelegen Woonbestemming komen te liggen. Het oppervlak voor de verkeer – verblijfsbestemming is door het schuin weglopen van de Laan van Diaspora met circa 70 m² licht vergroot.



Kavelopzet / Inrichtingsplan noordelijk veld versus bestemmingsplan Westelijk Beverwijk.



Vershil nieuwe situatie(boven) en het bestemmingsplan(onder)

4. Motivering

4.1. Inleiding

In maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders de nieuwe kavelopzet vastgesteld. In deze nieuwe kavelopzet zijn 2 blokken van elk 13 woningen en 8 vrije kavels opgenomen. Het stratenpatroon van de Bankenlaan, Laan van Diaspora, Jacques Martensstraat en het pad van 16 april 1944 is niet veranderd. Deze wegen hebben in het bestemmingsplan de bestemming verkeer, verkeer-verblijfsgebied dan wel specifieke vorm van verkeer zijnde een langzaam verkeerroute gekregen. Dit betekent, aangezien de randen van het betrokken plangebied niet veranderen, dat in deze onderstaande kavelopzet het aantal vierkante meters uitgeefbare grond gelijk blijft.

In het bestemmingsplan is tussen de twee projectmatig te ontwikkelen bouwblokken van elk 12 woningen nog een verkeer-verblijfsgebied bestemd. De hierop aan te leggen weg is in de aangepaste kavelopzet verschoven, maar qua benodigde oppervlak gelijk gebleven.

In de aangepaste kavelopzet is namelijk gekozen om de achtertuinen van de 26 projectmatig te ontwikkelen woningen tegen elkaar te leggen, waardoor er een gesloten bouwblok ontstaat. De nieuw aan te leggen straat (Beukmanstraat) kan nu tevens worden gebruikt voor de ontsluiting van 4 nieuwe kavels. Door deze keuze ligt de Beukmanstraat niet meer in het daarvoor bestemde verkeers - verblijfsgebied, maar komt deze in afwijking van het bestemmingsplan zuidelijker gelegen bestemming wonen te liggen. Het oppervlak van deze bestemming blijft echter gelijk en is slechts verschoven t.o.v. het bestemmingsplan.

4.2 Vigerend ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

Voor deze ontwikkeling is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte het van belang zijnde rijksbeleid. In deze structuurvisie is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, die per 1 oktober 2012 als procesvereiste is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame

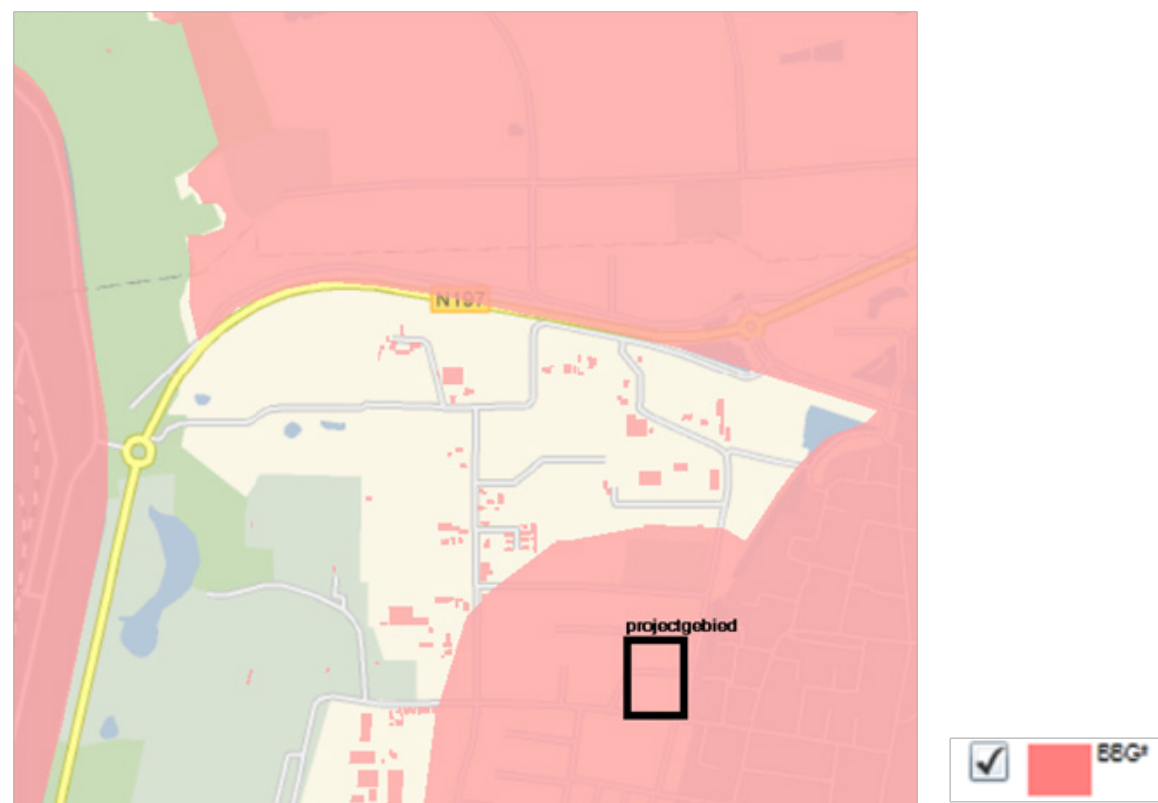
verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over-programmering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bevat drie treden die doorlopen te dienen te worden in een ruimtelijke procedure:

1. Een actuele regionale behoefte dient te worden aangetoond;
2. Indien sprake is van een actuele regionale behoefte, dient die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, dient de ontwikkeling gerealiseerd te worden in een gebied die passend ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld voor verschillende middelen van vervoer.

In de conclusie van deze paragraaf zal nader worden ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en herzien op 23 mei 2011 en 22 januari 2013. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen



Figuur: uitsnede bestaand bebouwd gebied (kaartviewer Provincie Noord-Holland geraadpleegd op 26 september 2014)

voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

De gehele projectlocatie bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied (zie figuur). Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Beverwijk 2015

In 2009 is de Structuurvisie Beverwijk 2015+ opgesteld. De tijdshorizon van deze Structuurvisie is de periode tot 2015 met een uitloop tot circa 2020-2025. De pijlers voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Beverwijk zijn in belangrijke mate gebaseerd op de voorstellen die gedaan zijn in de Stadsvisie en, veelal recent, vastgesteld sectoraal beleid. De meerwaarde van de Structuurvisie Beverwijk 2015+ ligt dan ook vooral in het brengen van samenhang op stedelijk niveau, waardoor duidelijk wordt voor welke keuzes gemeente Beverwijk staat. Om de verdere ontwikkeling van Beverwijk te bepalen zijn vier pijlers voor het ruimtelijk beleid benoemd:

- gevarieerd wonen;
- werken met perspectief;
- openbaar leven en;
- bereikbaar Beverwijk.

Het woonmilieu dat voor Westelijk Beverwijk is voorzien en waartoe het projectgebied behoort, is: 'Dorps Wonen in groene buurten'. Het dorpse woonmilieu wordt gekenmerkt door voornamelijk grondgebonden woningen en geen hoogbouw. De voorzieningen liggen buiten dit woonmilieu. De openbare ruimte wordt

gekenmerkt door groene woonstraten en het binnendringende landschap.

Voor Westelijk Beverwijk is een woningbouwprogramma van maximaal 230 woningen voorzien, met een landelijk en lux woonmilieu en met een relatief groot aantal vrije kavels.

Woonvisie 2015 + Beverwijk - Heemskerk

De Woonvisie Beverwijk - Heemskerk 2015 met een doorkijk naar 2020, geeft een sturings- en toetsingskader richting het woonstreefbeeld op de langere termijn. In de Woonvisie wordt per woonmilieu de ontwikkelrichting aangegeven. Westelijk Beverwijk behoort tot het woonmilieu 'suburbaan wonen in het groen'. Dit woonmilieu is uiterst populair omdat een eengezinswoning toch het ideaalbeeld blijft voor woningzoekenden. Met het creëren van de Broekpolder, Westelijk Beverwijk en Park Assumburg spelen de gemeenten maximaal mogelijk in op de behoefte aan suburbaan wonen in het groen. De te realiseren woningtypes moeten gezinnen en de midden en hoge inkomensklasse voor de stad behouden. Deze ontwikkelingen maken een wooncarrière voor de lokale bevolking mogelijk en stimuleren de doorstroming op de woonmarkt.

Het plangebied Westelijk Beverwijk gaat uit van ca. 225 woningen. Het programma wordt volledig in de koopsector gerealiseerd in het middeldure en dure segment, waarbij veel ruimte is voor openbaar groen. De gemeente Beverwijk heeft gedurende 2014 en 2015 de welstandscommissie en dus het welstandsbeleid tijdelijk opgeschort. De aanvragen voor een omgevingsvergunning zullen voor wat betreft het onderdeel bouwen gedurende deze periode niet getoetst worden aan het welstandsbeleid.

Conclusie beleid

Conform het rijks- en provinciaalbeleid is de belangrijkste eis dat een ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat deze behoefte per voorkeur in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Uit gemeentelijk beleid blijkt de behoefte aan eengezinswoningen in een suburbaan woonmilieu in het groen. Met de bouw van fase 1 van Westelijk Beverwijk wordt voorzien in deze behoefte. Daarnaast is het projectgebied gelegen in de door de provincie Noord-Holland aangewezen bestaand bebouwd

gebied. Hiermee wordt tevens voldaan aan de wens van het rijk en de provincie om bij voorkeur te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. De realisatie van het project is hiermee in overeenstemming met het rijks-, provinciaal – en gemeentelijk beleid.

4.3. Milieu

4.3.1 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Voor Westelijk Beverwijk is in 2004-2005 een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels verouderd (ouder dan vijf jaar). Westelijk Beverwijk – noordelijk veld heeft in de periode tussen nu en het uitgevoerde bodemonderzoek braak gelegen. Bodembedreigende activiteiten hebben in de tussenliggende periode dan ook niet plaatsgevonden. Hierdoor mag men ervan uitgaan dat de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit niet veel zal afwijken van die in 2004-2005.

Het bodemonderzoek geeft aan dat ter plaatse van het projectgebied dat de bovengrond (0,0-0,5 m –mv) licht verontreinigd is met kwik en PAK. Deze verontreinigingen worden waarschijnlijk veroorzaakt door bijmenging van de grond met antropogene bestanddelen (baksteen, beton, kolen e.d.). Het grondwater bevat een arseenconcentratie hoger dan de streefwaarde. Het betreft waarschijnlijk arseen met een natuurlijke herkomst, het zogenaamde 'roesttype'(beschreven in de handreiking arseen).

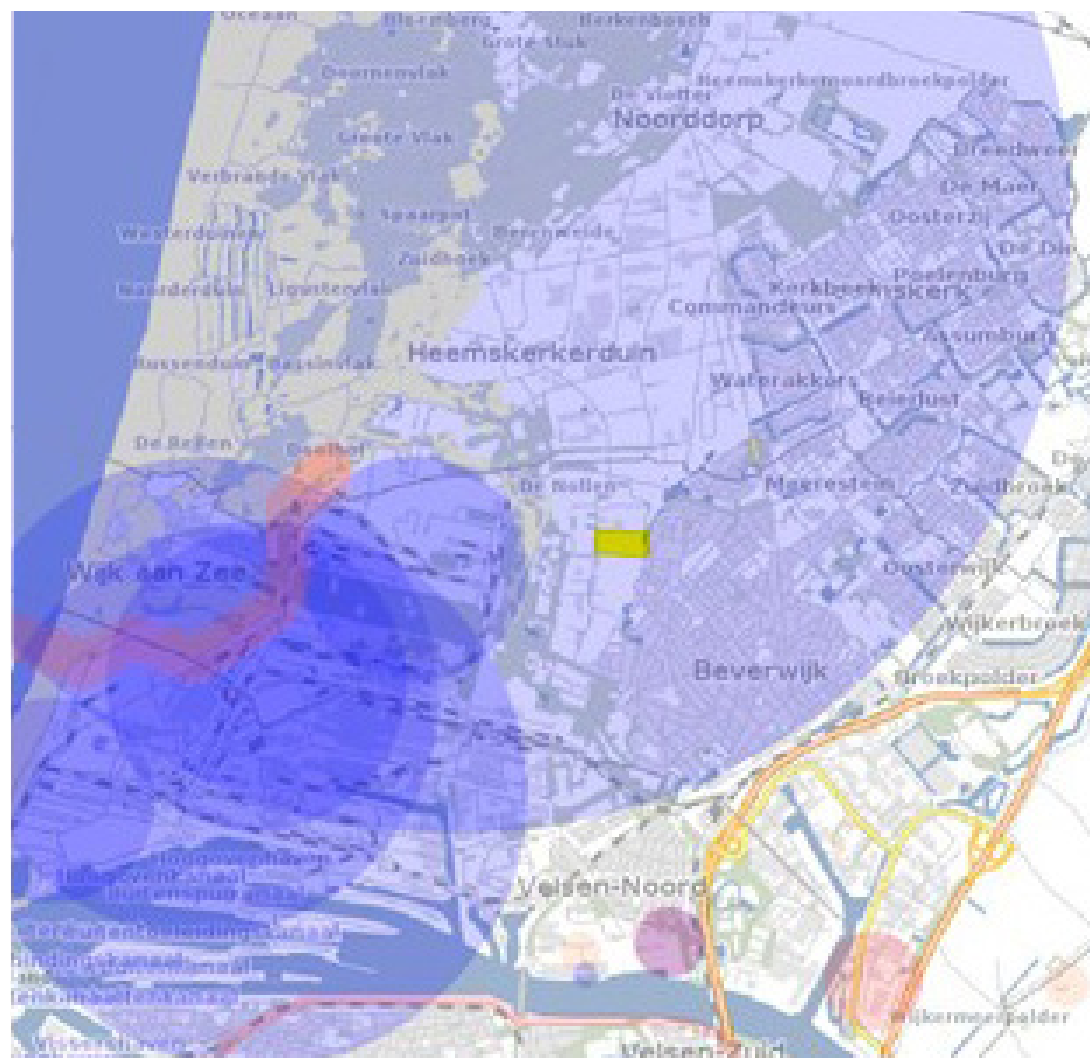
Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van woningbouw. In het kader van de omgevingsvergunning 'bouw' dient een verkennend bodemonderzoek te worden overlegd ter actualisering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Voor de uitgeefbare grond van de 8 vrije kavels en de 26 projectmatig te ontwikkelen woningen wordt in november 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze wordt toegevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning 'bouw'.

Daarnaast is in de gemeente Beverwijk het generieke beleid vanuit het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit is een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Het plangebied valt in de klasse Overig. Bij grondverzet dient de kwaliteit van de bodem te worden vastgesteld door middel van partijkeuringen. Dit geldt zowel voor de kwaliteit van de toe

te passen grond als van de ontvangende bodem. Om een partij grond te mogen toepassen moet de partij worden getoetst aan zowel de bodemkwaliteit van de ontvangende bodem als aan de bodemfunctieklassering van de ontvangende bodem. Bij deze dubbele toets geldt dat de kwaliteitsklasse van de toe te passen partij grond moet voldoen aan de strengste norm.

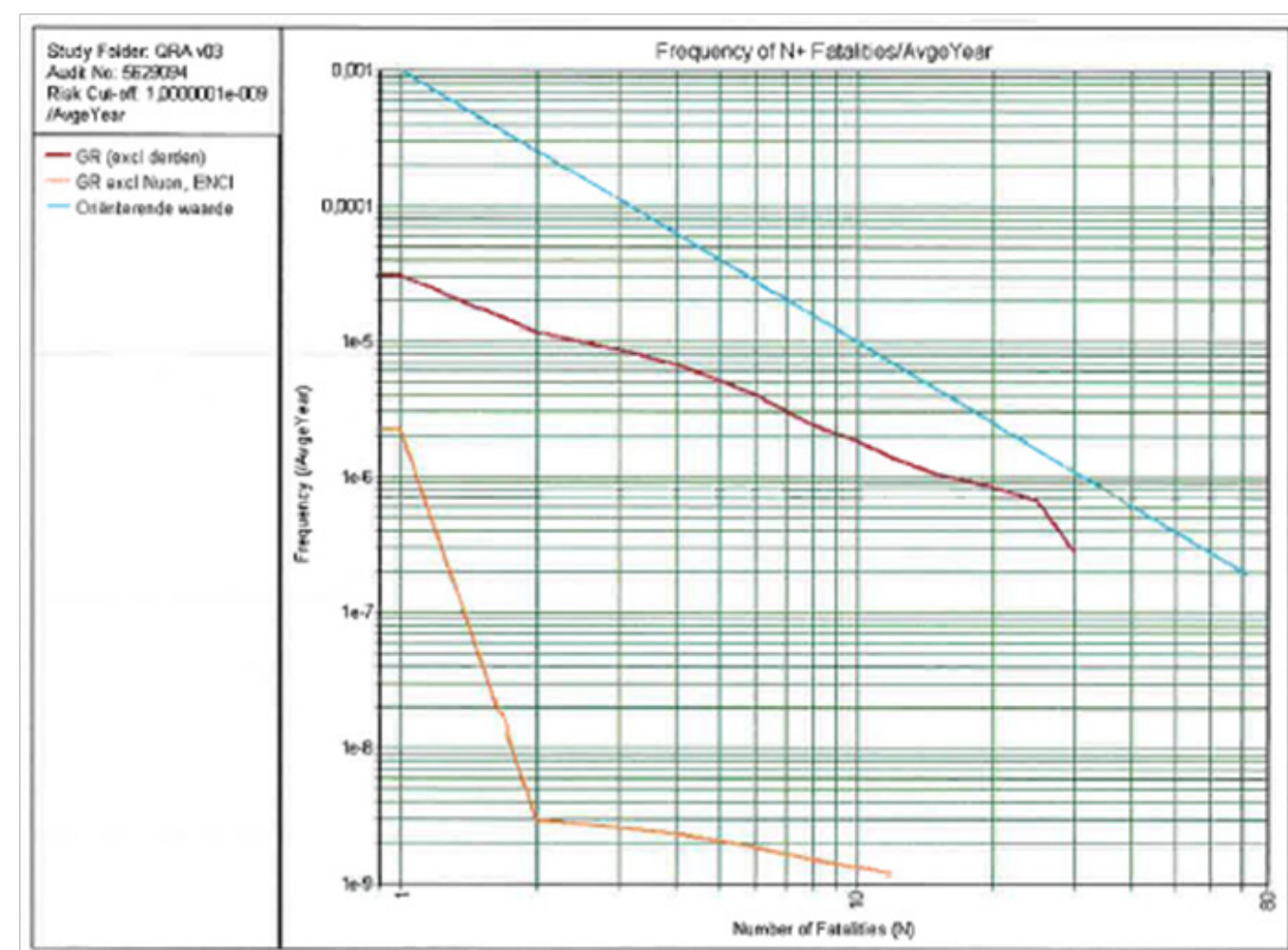
4.3.2 Externe veiligheid

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven



figuur: Aanwezige risicobronnen nabij projectgebied

(inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu. Woningen worden niet gezien als risicobronnen, maar dienen als kwetsbare objecten te worden aangemerkt. Op de professionele risicokaart is te zien dat het projectgebied ligt binnen de risicocontour (effectafstand 1 % letaliteit) van een inrichting (zie figuur). Het projectgebied is niet gelegen binnen de risicocontour van nabij gelegen transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen.



‘Eye Film Instituut’.

De kaart geeft aan waar het Eye film Instituut is gesitueerd. De PR 10-6/jaar contour is vastgesteld op circa 1250 meter en ligt zodoende in zijn geheel buiten het plangebied dat op een afstand van circa 2750 meter ligt. Het groepsrisico ten gevolge van de opslag van cellulosenitraat films ligt een factor 2 boven de oriënterende waarde. Deze neemt door de ontwikkeling in het plangebied echter niet toe. (Zie advies Brandweer Kennemerland d.d. 6-11-2014 / IN-14-16092)

Het projectgebied is gelegen binnen de effectafstand (1% letaliteit) van het bedrijf ‘Eye Film Instituut’. De effectafstand van de inrichting bedraagt 4500 meter als gevolg van de opslag van toxische gassen. Het projectgebied is op circa 2785 meter afstand van deze opslag gelegen.

‘Eye Film Instituut’ 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 een toxische wolk ontstaan. De 1% letaliteitsafstand van dit scenario ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico.

Het projectgebied valt buiten de 10-6/jaar plaatsgebonden risicocontouren van risico veroorzakende inrichtingen (de 10-6/jaar -risicocontouren van ‘Eye Film Instituut’ reikt niet tot buiten de inrichtingsgrenzen). Het plan voldoet hiermee aan het BEVI.

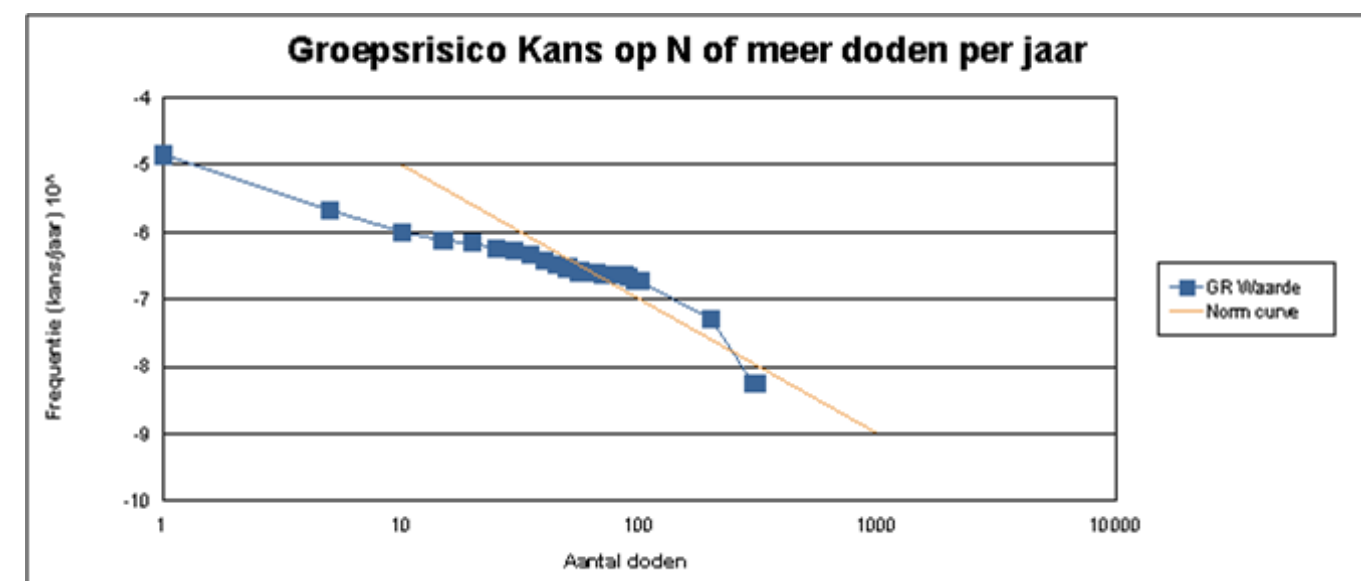
Groepsrisico

In de inventarisatiefase is gebleken dat het projectgebied is gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand, de afstand waarbinnen het groepsrisico bepaald en verantwoord dient te worden, van een inrichting (Eye Film Instituut). Hierdoor dient het groepsrisico van deze inrichting verantwoord te worden conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De motivering van een besluit dient de volgende informatie te bevatten:

- de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de desbetreffende inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;
- het groepsrisico van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft en in een geval als bedoeld in artikel 4, derde lid, tevens de bijdrage van de verandering van de

inrichting aan het totale groepsrisico van de inrichting, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10–5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10–7 per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10–9 per jaar;

- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet; en
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft.



Personendichtheid

Binnen het invloedsgebied bedraagt de huidige (gemiddelde) dichtheid 70 personen per hectare. In deze dichtheid is reeds rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling Westelijk Beverwijk. In fase 1 worden in totaal 2 woningen meer gerealiseerd dan voorzien. Deze 2 extra woningen zullen niet leiden tot een hogere dichtheid per hectare.

Groepsrisico

Bij de verlening van de revisievergunning (12-2010) voor Eye Film Instituut is het groepsrisico bepaald (zie onderliggende figuur). De overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is een factor twee. Dit is een relatief kleine overschrijding. De nieuwbouwontwikkeling Westelijk Beverwijk was op basis van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan ten tijde van de berekeningen reeds voorzien. De twee extra woningen in fase 1 ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leiden niet tot een significante verandering van het groepsrisico.

Maatregelen

Bij de verlening van de revisievergunning (12-2010) voor Eye Film Instituut is onderzocht of er risico reducerende alternatieven realiseerbaar zijn. De mogelijkheden om het risico aan de bron te beperken zijn zeer divers en tegelijk weer zeer beperkt. In de door TNO opgestelde rapportages, zoals door het bevoegd gezag vastgesteld alle redelijke en relevante mogelijkheden onderzocht. De voorgestelde risico reducerende maatregelen en de door de regionale brandweer geformuleerde adviezen zijn als voorschriften aan de vergunning verbonden. De overige onderzochte maatregelen om het groepsrisico te verlagen zijn om diverse redenen niet haalbaar gebleken. Bij het verlenen van de revisievergunning in december 2010 is gemotiveerd besloten een overschrijding van het groepsrisico toe te staan.

Zelfredzaamheid

Ten aanzien van het 'Eye Film Instituut' is door de brandweer Kennemerland het toxische incidentscenario beschouwd waarbij onder andere is ingegaan op de zelfredzaamheid en hulpverlening.

Een toxische wolk als gevolg van een brand in de opslagbunker kan zich snel ontwikkelen en binnen 15 tot 50 minuten een volledig ontwikkeld effect hebben binnen het plangebied. Het effect kan door de aanwezigen binnen het plangebied moeilijk worden ingeschat, tenzij ze adequaat gealarmeerd worden en binnen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

- Binnen het plangebied kunnen bij een incident slachtoffers vallen. Ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen bij dit scenario zijn geen beperkingen geconstateerd.
- Door de woningen in het plangebied op een juiste manier in te richten, ventilatie openingen afsluitbaar en mechanische ventilatie centraal uitzetbaar te maken, wordt binnen

schuilen mogelijk gemaakt.

- Het aantal slachtoffers kan verminderd worden door een efficiënte en doelgerichte alarmering, bv door middel van WAS-sirenes. Het plangebied ligt binnen het bereik van een WAS-toren.

Hulpverlening bij toxisch scenario

Bij een toxische wolk is geen sprake van opbouw van het incident. Een brand met cellulosenitraat films ontwikkelt zich zeer snel en is zelfonderhoudend. Escalatie tot een volledig scenario kan leiden tot een situatie waarbij de hulpvraag het aanbod overschrijdt.

- Ter plaatse en in de omgeving van de opslagbunker van Eye Film Instituut zijn momenteel onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig om een dergelijk scenario te bestrijden en escalatie te voorkomen.

Door de brandweer worden de volgende maatregelen geadviseerd teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

- Risicobewustzijn: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Bijvoorbeeld de publieke voorlichtingscampagne 'Denk vooruit'.
- Ventilatie voorzieningen: Alle ventilatievoorzieningen, in de nieuw te bouwen woningen, apotheek en huisartsenpraktijk dienen handmatig uitzetbaar (mechanische ventilatie) of afsluitbaar (ramen, roosters en overige ventilatievoorzieningen) zijn. Deze maatregel wordt toegevoegd aan het Beeldkwaliteitsplan Binnenduin noordelijk veld en ter kennis gebracht van de ontwikkelaar en de particuliere opdrachtgevers van de vrije kavels.

Door het nemen van deze maatregelen kan de omvang van mogelijke incidenten worden gereduceerd tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten. Het restrisico wordt hiermee aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De hoogte van het groepsrisico voor het 'Eye Film Instituut' blijft ongewijzigd met de realisatie van het initiatief, omdat de personendichtheid binnen het invloedsgebied van deze

inrichting ongewijzigd blijft. Het initiatief waarbij woningen worden gerealiseerd is reeds mogelijk binnen het vigerende bestemmingplan.

Het milieuaspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.3.3 Geluid

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is geluidsonderzoek uitgevoerd. Ten aanzien van wegverkeer- en luchtvaartverkeerslawaaï gelden geen beperkingen voor het projectgebied. Het projectgebied is gelegen binnen de geluidzone van bedrijventerrein IJmond. De geluidsbelasting op dit gebied is gelegen tussen de 50 en 55 dB(A). De wijziging van de verkaveling van fase 1 heeft geen gevolgen voor de vastgestelde hogere waarden voor de geluidbelasting.

Op 2 april 2009 heeft de Milieudienst IJmond als bevoegd gezag de toegestane hogere waarde tussen 50 en 55 dB(A) vergund (zie bijlage 1).

4.3.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het totale woningbouwprogramma voor Westelijk Beverwijk, waarbij ca. 225 tot 230 woningen worden gerealiseerd, valt onder de regeling niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen.

Tevens heeft in het kader van het vigerende bestemmingsplan onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied plaatsgevonden. Uitkomst van het onderzoek is dat de grenswaarden voor fijnstof niet worden overschreden. Hiermee is

aangetoond dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied afdoende is om woningbouw te realiseren.

4.3.5 Bedrijvigheid en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde paarse boekje) van de VNG. In de nabijheid van het projectgebied zijn enkele bedrijven gelegen. Ten noorden is een manege gevestigd. De richtafstand van maneges bedraagt maximaal 50 meter voor het aspect geur en maximaal 30 voor stof en geluid. De grens van de functieaanduiding 'Manege' tot de dichtstbijzijnde gevel van de nieuw te bouwen woningen bedraagt ca. 70 meter. De manege wordt hiermee niet beperkt in zijn bedrijfsvoering door de nieuw te realiseren woningen. Dit gaat met name op voor mogelijke uitbreidingen op eigen terrein, aangezien men dan met de bestaande afstand van circa 70 meter op ruime afstand van (de nieuwe) woningen blijft. De wettelijke afstandsnormen van 50 en 30 meter zullen dus niet worden overschreden. Bij uitbreiding of wijziging van de manege dient zij te voldoen aan de artikelen 3.111 t/m 3.129 van het Activiteitenbesluit. Indien bij de uitbreiding en/of wijziging de huidige afstand tot de dichtstbijzijnde woning in stand blijft en er geen toename van geuremissie plaatsvindt, behoort uitbreiding en/of wijziging van de manege tot de mogelijkheid.

Ten westen van het projectgebied zijn twee bedrijvenbestemmingen aanwezig. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat enkel bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zich hier mogen vestigen. Dit zijn bedrijven met een maximale richtafstand van 30 meter.

De dichtstbijzijnde gevels van de woningen uit fase 1 van het project Westelijk Beverwijk zijn op meer dan 30 meter gesitueerd van deze

bedrijfsbestemmingen, waardoor deze bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.4. Kabels, leiding en nutsvoorzieningen p.m.

4.5 Waterhuishouding

Ten oosten van het plangebied is tijdens het bouwrijp maken een nieuwe waterpartij gegraven en de beek langs de Bankenlaan is vernieuwd. Dit in overeenstemming met het met het hoogheemraadschap afgesproken water en rioolplan. In de koopovereenkomsten m.b.t. de gronden aan VOF BKP Initiatief en de kopers van vrije kavels is vastgelegd dat zij het regenwater niet mogen afvoeren via het rioolstelsel maar verplicht moeten infiltreren in de bodem. Hiermee voldoet de gemeente aan de waterhuishoudkundige verplichtingen zoals zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Aangezien het geplande stratenpatroon qua oppervlakte in overeenstemming met het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, is de in het vastgestelde inrichtingsplan opgenomen verplichte compensatie voor het aanleggen van nieuwe infrastructuur / extra verharding voldoende. De reeds aangelegde / genomen maatregelen voldoen dan ook aan de vastgestelde eisen. De nieuwe kavelschets heeft dan ook geen significante afwijking van het bestemmingsplan tot gevolg.

4.6 Ecologie, flora en fauna

In het vigerende bestemmingsplan is geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, vogel- of habitatrichtlijngebied of een beschermd natuurmonument. Ook zullen er geen externe effecten op beschermde natuurgebieden optreden. Voor de planontwikkelingen doen zich dan ook geen belemmeringen voor m.b.t. beschermde natuurgebieden.

De ecologische onderzoeken, uitgevoerd tijdens de voorbereidingen om te komen tot een bestemmingsplan, zijn verouderd. Bij het in acht nemen van de mitigerende maatregelen zal de bestemmingsplanaanpassing vrijwel zeker niet tot negatieve effecten leiden.

In 2011 is een nader flora- en faunaonderzoek uitgevoerd ter actualisatie van de eerder uitgebrachte rapportages m.b.t. dier- en plantsoorten. In januari 2015 wordt een nieuw actualisatieonderzoek opgeleverd. Indien de aanwezigheid van beschermde dieren en/of planten wordt vermoed, volgt een uitgebreid(er) onderzoek in het voorjaar van 2015.

In 2013 is een op het plangebied staande schuur en een nabij gelegen woonhuis + schuren gesloopt. Op basis van onderzoek zijn bij de sloop van het woonhuis + schuren ook maatregelen getroffen ter bescherming van mogelijk aanwezige vleermuizen. Tijdens de sloop zijn deze niet gesignaleerd.

In 2014 is het plangebied bouwrijp gemaakt, waarbij ook de geplande waterpartijen zijn gerealiseerd. Net ten zuiden van de Bankenlaan en dus het plangebied zijn de eerste woningen in aanbouw dan wel opgeleverd. Het plangebied is klaar voor realisatie van de woningen. Ondanks dat de in het bestemmingsplan genoemde ecologische onderzoeken zijn verouderd, zal de planaanpassing vrijwel zeker niet tot negatieve effecten leiden. Uitgangspunt hierbij is dat tijdens de realisatie de wettelijke richtlijnen en eventuele benodigde mitigerende maatregelen in acht genomen worden.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Op basis van bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is in het vigerende bestemmingsplan de conclusie getrokken dat er geen aanwijzingen zijn dat met de planontwikkeling archeologische waarden zullen worden vernietigd.

Aangezien de nieuwe kavelopzet gerealiseerd wordt binnen het in het bestemmingsplan vastgelegde stratenpatroon, moet geconcludeerd worden dat de conclusie uit het bestemmingsplan nog steeds geldend is.

Er zijn geen monumenten in de betrokken deel van het plangebied aanwezig.

De gemeenteraad heeft besloten om gedurende de jaren 2014 en 2015 het welstandelijk beleid als proef tijdelijk op non-actief te stellen. Voor omgevingsvergunningaanvragen in deze periode zullen dan ook geen welstandsadviezen gevraagd en gegeven worden.

Op 24 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Beeldkwaliteitplan Binnenduin noordelijk veld - versie mei 2014' met kenmerk INT-14-11711 inclusief de kavelpaspoorten als toetsingskader voor de beoordeling van de aanvragen omgevingsvergunning vastgesteld.

4.9 Duurzaamheid

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).

Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen samen de bouwstenen.

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Beverwijk en de Milieudienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in "Kwaliteit en duurzaam bouwen" en in het milieubeleidsplan 2008-2012. Bouwinitiatieven 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.

Aangezien de aanscherping van het beleid voor duurzaam bouwen een dynamisch traject is, dienen bouwinitiatieven getoetst te worden aan het op dat moment geldend beleid.

Landelijk beleid

Het werkprogramma van Schoon en Zuinig (VROM, 2007) beschrijft hoe Nederland in 2020 30 procent minder broeikasgassen wil uitstoten ten opzichte van 1990. Op basis hiervan hebben het Rijk en de gemeenten in 2007 het Klimaatakkoord ondertekend. Aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend. Nederland heeft in het Energierapport 2008 (EZ, 2008) de doelstelling voor energiebesparing opgehoogd van 1,5 naar 2 procent per jaar in 2020. Onder duurzame energiebronnen worden hernieuwbare energiebronnen verstaan. Dit wil zeggen

bruikbare energie uit waterkracht, windenergie, zonne-energie, omgevingsenergie en biomassa. Duurzame energie speelt in Nederland nog een beperkte rol. De Nederlandse overheid streeft naar 20 procent duurzame energie in 2020 (VROM, 2007). Het kabinet Rutte II hanteert het aandeel duurzame energie van 16 procent in 2020.

Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) per 1 januari 2015 verlaagd naar 0,4. Dit betekent een grotere inspanning voor duurzaamheid. Dit kan worden gerealiseerd door hogere isolatiewaarden, triple glas, toepassing van (lucht) warmtepompen en plaatsen van zonnepanelen. Milieudienst IJmond kan hier nader over adviseren.

Het is de ambitie van de gemeente om, in navolging van de bovenstaande beleidskaders Woongebied Westelijk Beverwijk op duurzame wijze te realiseren. Hierbij wordt gestreefd naar een GPR-score van een 8 voor het thema energie en een gemiddelde score van 7,5 voor de thema's milieu (materialen), gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstwaarde. Bij gronduitgifte zullen bovengenoemde streefwaarden worden voorgesteld aan de ontwikkelende partijen.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, scholen en andere gebouwen

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10.

Keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor de vijf verschillende onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Binnen het ontwerp (of de renovatie) is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau.

Per project wordt door de Milieudienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

Conclusie

Door verschillende maatregelen op het niveau van de individuele woning wordt gestreefd naar de taakstelling van de gemeente Beverwijk: een GPR-score van 8 voor het thema “energie” en een gemiddelde score van 7,5 voor de thema’s milieu (materialen), gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstwaarde.

4.10 Functionele aspecten.

Het plangebied kent geen wijziging in de functionele aspecten. Het gebied blijft bestemd voor de functies wonen en verkeer.

4.11 Ruimtelijke aspecten

De toename van 5 woningen heeft als gevolg een veranderde stedenbouwkundige opzet. In plaats van 5 woningen aan de Bankenlaan staan er nu 4. Daarnaast zijn de woningen in de nieuwe opzet in 4 stroken gepositioneerd in plaats van 3. Aan de Bankenlaan betekent dat extra ruimte voor tuinen. Het beoogde karakter aan de Bankenlaan, vrijstaande woningen in een groene omgeving, blijft daarmee behouden.

De opzet van 4 stroken is waarneembaar, wanneer het plangebied in de noord-zuidrichting wordt gepasseerd. De ervaring van twee kopgevels van de rijwoningen blijft ongewijzigd. Wat extra wordt ervaren is een gevel van een vrijstaande woning. De kavels zijn zodanig opgezet, dat ruim voldoende tuin resteert. De intentie om de kavels te begrenzen met een haag, een belangrijk gegeven in de ontwikkeling van Binnenduin, blijft eveneens ongewijzigd, waardoor de gewenste uitstraling van het cluster vrijstaande woningen behouden blijft.

4.12 Verkeer en parkeren

Het hoofd stratenpatroon verandert niet t.o.v. de eerdere plannen en de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Alle 34 nieuwe woningen zullen, zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd, via de Bankenlaan bereikbaar zijn. Door de toename van 5 woningen aan het vigerende plan zal het aantal verkeersbewegingen op de Bankenlaan zeer licht toenemen. Er moet echter tevens rekening gehouden worden met het feit dat ten zuiden van de Bankenlaan er nu 7 kavels bebouwd worden. De eerste 5 woningen hiervan zijn al in aanbouw dan wel opgeleverd. Voor de overige 2 kavels zijn begin september 2014

twee reserveringsovereenkomsten getekend. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de verkoop van maximaal 10 vrije kavels en dus maximaal 10 woningen. Door de toevoeging van 5 woningen en het niet bouwen van 3 woningen langs de Bankenlaan (en dus de daarbij behorende aantal rijbewegingen) komen er per saldo slechts twee woningen extra in het gebied dat ontsloten wordt door de Bankenlaan. Conclusie: Het aantal van 2 woningen extra is echter zo gering dat de invloed op het aantal voertuig bewegingen op de Bankenlaan niet significant is.

In het door het college vastgestelde inrichtingsplan worden de gestelde normen uit het bestemmingsplan en de in 2013 vastgestelde parkeernormen gehanteerd. Dat betekent dat per vrije kavel 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd worden. Op openbaargebied worden per kavel 0,3 parkeerplaatsen aangelegd. De projectmatig te bouwen woningen hebben een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats / woning.

Parkeerbalans:

Openbaar en privé parkeren 26 rijwoningen	X 1,7 pp/w = 44,2
Openbaar parkeren 8 vrije kavels	X 0,3 pp/w = 2,4
Openbaar parkeren 7 woningen Bankenlaan	X 0,3 pp/w = 2,1
Openbaar parkeren 5 woningen Jacques Martensstraat west	X 0,3 pp/w = 1,5
Openbaar parkeren 2 woningen Laan van Diaspora	X 0,3 pp/w = 0,6 +
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied:	
	50,8

Noot: Voor de woningen waarbij alleen met de norm voor openbaar parkeren gerekend is, geldt dat het privé-parkeren op eigen erf plaatsvind.

Beschikbaar aantal parkeerplaatsen:

Jacques Martensstraat	20
Beukmanstraat	16
Laan van Diaspora	6
Bankenlaan	10 +
Totaal aantal parkeerplaatsen	52

De 52 beschikbare parkeerplaatsen zijn voldoende om het benodigde aantal van 50,8 openbare parkeerplaatsen te dekken. Indien in de

toekomst toch meer parkeerplaatsen nodig zijn, kunnen er nog circa 5 extra parkeerplaatsen in de Laan van Diaspora aangelegd worden.

Conclusie: Het door het college vastgestelde inrichtingsplan voldoet aan de gestelde parkeernormen.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Beverwijk is grondeigenaar van de kadastrale percelen waarop onderhavige bouwplannen gerealiseerd worden. Voor het gehele Woongebied Westelijk Beverwijk is een vigerend bestemmingsplan en exploitatieplan van kracht. Op 9 september 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de 1e herziening van het exploitatieplan. Na de wettelijke ter inzage termijn van 6 weken zal deze op basis van eventuele ingediende zienswijzen worden aangepast en aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Het financiële kader ter realisatie van het woongebied is daarmee gewaarborgd. Hiermee is het kostenverhaal voor de realisatie van de woonwijk gewaarborgd. De bouw van de woningen geschiedt op kosten van de projectontwikkelaar dan wel de kavelkopers.

De door de gemeente aangevraagde omgevingsvergunning voor het deel 'afwijking van het bestemmingsplan' zal na verlening van deze deelvergunning voor verschillende delen worden overgedragen aan de projectontwikkelaar en de kopers van de kavels. Hierdoor kunnen zij voor het vervolgdeel nl. het bouwen een eigen omgevingsvergunning aanvragen.

Op 4 maart 2014 is een reserveringsovereenkomst gesloten met de VOF BKP initiatief, waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar tot 1 december 2014 de tijd krijgt om hun schetsplan verder uit te werken en in de verkoop te brengen. Begin september 2014 kan geconcludeerd worden dat nagenoeg alle woningen door potentiële kopers gereserveerd zijn. Momenteel worden met deze kandidaten de koopovereenkomsten besproken. Verwacht wordt dan ook dat eind 2014 meer dan 70 % van de woningen zijn verkocht.

Voor de 8 vrije kavels zijn begin september 4 reserveringsovereenkomsten en één koopovereenkomst afgesloten. Gezien de langzaam weer op gang komende woningmarkt is dit een goed teken. Verwacht wordt dan ook dat eind 2014 meer dan 70% van de kavels en de woningen verkocht zullen zijn.

Aangezien de kosten van de planvoorbereiding en het bouwrijp aken voor het noordelijke veld grotendeels gemaakt zijn, kan de gemeente als grondeigenaar nu ook door de grondverkoop ook de inkomsten verkrijgen. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de plannen m.b.t. tot de bouw van de 8 vrije kavels en de 26 projectmatig te bouwen woningen economisch uitvoerbaar zijn / worden geacht.

4.14 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De op 4 maart 2014 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde kavelschets betreft een aanpassing binnen de contour van de 5 vrije kavels en de projectmatig te realiseren woningen. De aanpassing betreft met name het aantal woningen en de locatie van de footprints zonder dat het aantal uitgeefbare vierkante meters grond verandert. Deze kleine aanpassing van het planconcept wordt niet in de inspraak gebracht. Wel wordt de omgevingsaanvraag met de ruimtelijke onderbouwing voor het ruimtelijke deel van de vergunning ter inzage gelegd conform de wettelijke termijn. Belanghebbenden kunnen dan ook hun zienswijzen indienen. Er zijn geen privaatrechterlijke belemmeringen voor de realisatie van de 8 vrije kavels en de 26 projectmatig te bouwen woningen binnen het daarvoor bedoelde uitgeefbare gebied.

5. Conclusies

Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

In voorliggende onderbouwing is de realisatie van 'Binnenduin Noordelijk Veld' zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 26 eengezinswoningen en 8 vrije kavels. Deze ontwikkeling is noodzakelijk om gedeeltelijk aan de suburbane woningbehoefte in het groen, die binnen de gemeente Beverwijk aanwezig is, te voldoen.

Door deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking die zowel door het rijk als provincie wordt gezien als belangrijkste instrument bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met de realisatie van eengezinswoningen binnen een suburbaan woonmilieu in het groen wordt mede invulling gegeven aan het betreffende gemeentelijk beleid.

De milieuaspecten in ogenschouw genomen vormen geen belemmering voor de realisatie van het 'Binnenduin Noordelijk Veld'. Geluid is het belangrijkste milieuaspect bij deze uitbreiding. Ten aanzien van wegverkeer- en luchtvaartverkeerslawaai gelden geen beperkingen voor het projectgebied. Voor wat betreft het bedrijventerrein IJmond zijn hogere waarden voor de geluidsbelasting op de nieuw te realiseren woningen vastgesteld, waarmee deze belemmering is opgelost.

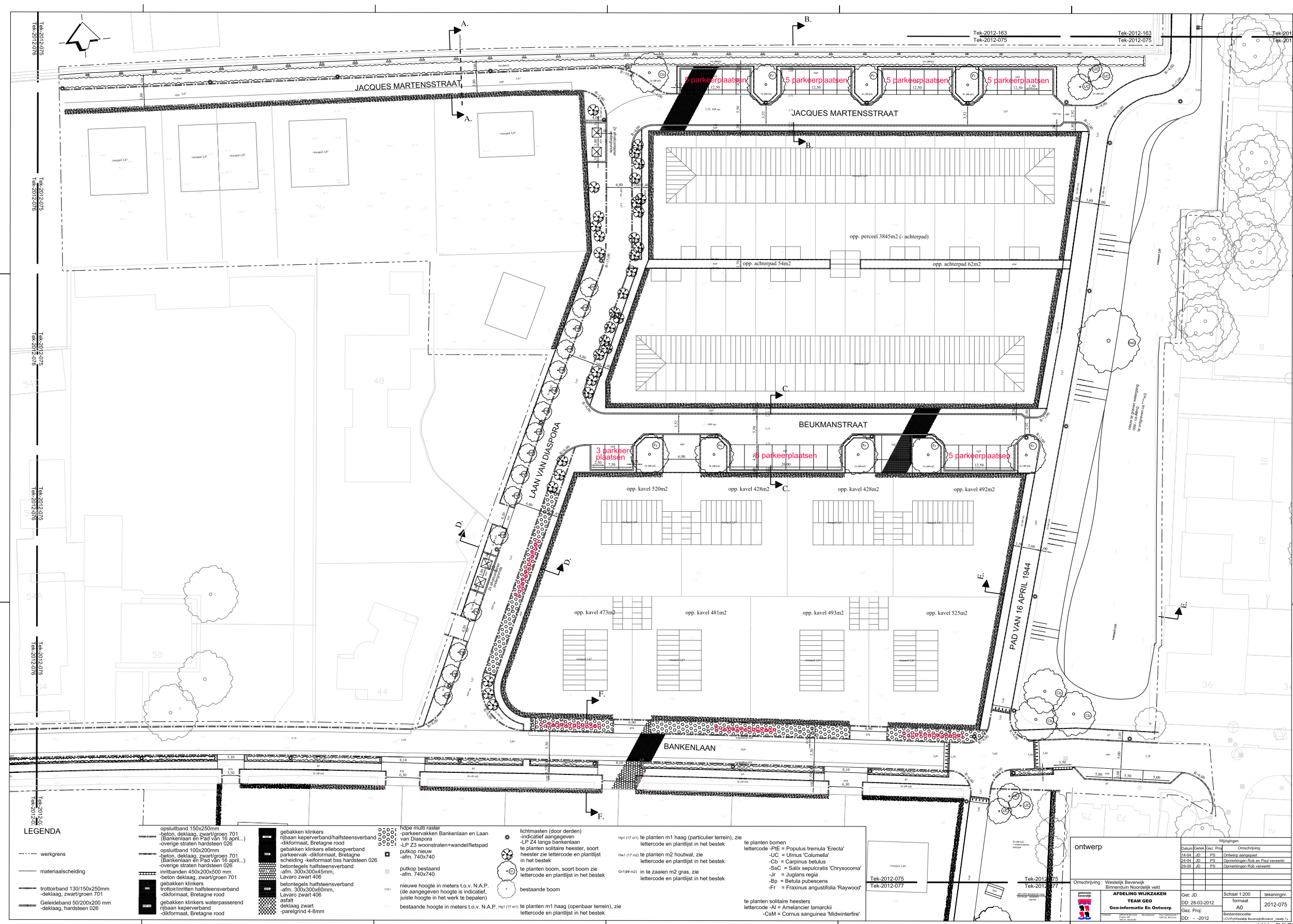
De realisatie van woningbouw in Westelijk Beverwijk is in lijn met het overheidsbeleid en is zelfs noodzakelijk om aan de toekomstige woningbehoefte binnen Beverwijk te kunnen voldoen. De verschillende milieuaspecten vormen eveneens geen belemmering voor de realisatie van 'Binnenduin Noordelijk Veld'.

Bijlages:

1 Inrichtingsplan

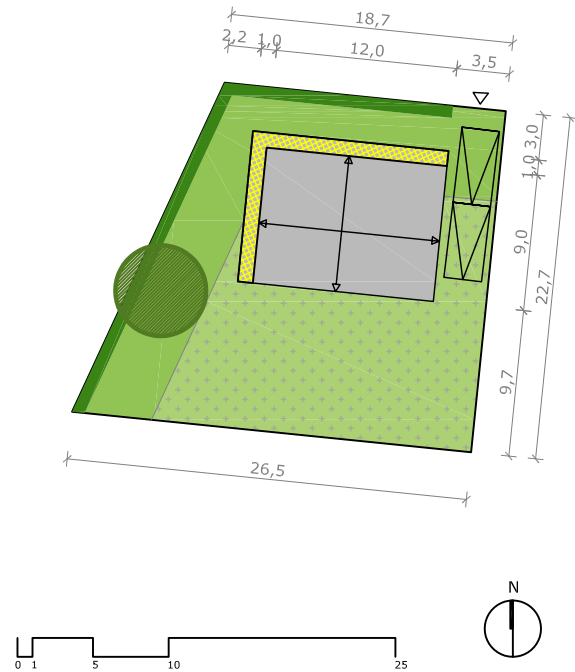
2 Kavelpaspoorten

3 Besluit hogere waarden Wet geluidshinder

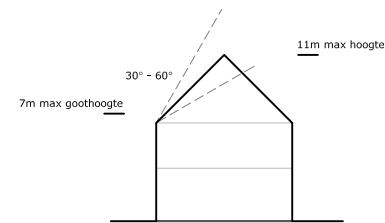


kavel 7

bouwvlak 108 m²
kavelgrootte 513 m²



doorsnede



locatie

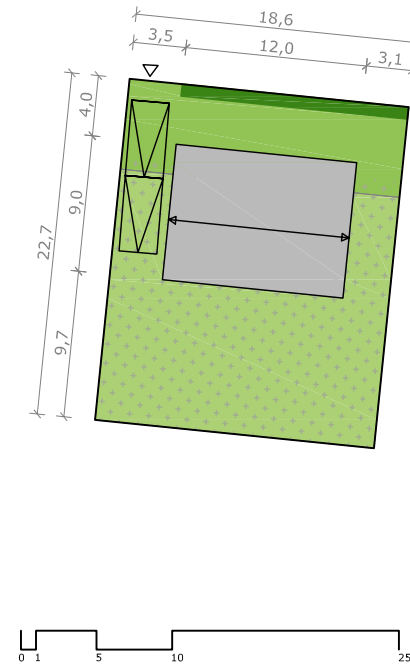


legenda

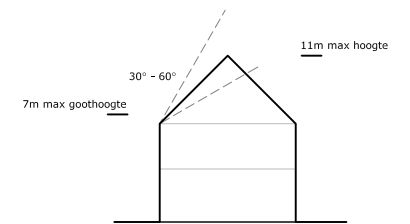
- bebouwingsvlak hoofdgebouw max. 2 lagen + kap
- extra m² bouwvlak voor bijzonder architectonisch element
- kap orientatie
- kavel
- zone aan-/ bijgebouw max. 75 m²
- 2 parkeerplaatsen verplicht (locatie n.t.b.), garage mogelijk
- inrit/ entree kavel
- erfscheiding haag
- hemelwaterafvoer vindt plaats op eigen terrein

kavel 8

bouwvlak 108 m²
kavelgrootte 421 m²



doorsnede



locatie

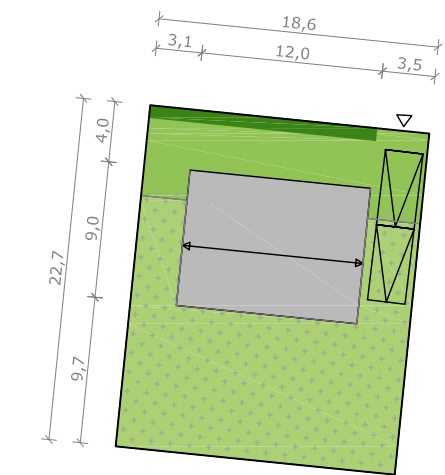


legenda

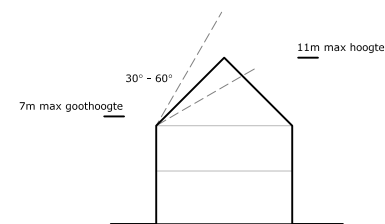
- bebouwingsvlak hoofdgebouw max. 2 lagen + kap
- extra m² bouwvlak voor bijzonder architectonisch element
- kap orientatie
- kavel
- zone aan-/ bijgebouw max. 75 m²
- 2 parkeerplaatsen verplicht (locatie n.t.b.), garage mogelijk
- inrit/ entree kavel
- erfscheiding haag
- hemelwaterafvoer vindt plaats op eigen terrein

50 kavel 9

bouwvlak 108 m²
kavelgrootte 421 m²



doorsnede



locatie

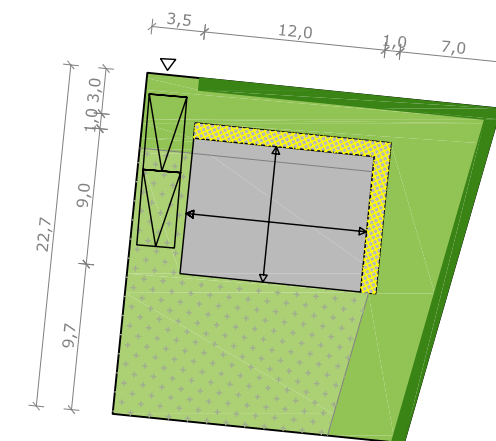


legenda

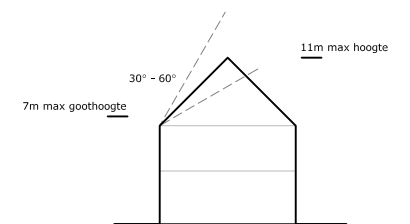
- ▬ bebouwingsvlak hoofdgebouw max. 2 lagen + kap
- └ extra m² bouwvlak voor bijzonder architectonisch element
- ↔ kap orientatie
- ▬ kavel
- ▬ zone aan-/ bijgebouw max. 75 m²
- ▭ 2 parkeerplaatsen verplicht (locatie n.t.b.), garage mogelijk
- ▽ inrit/ entree kavel
- erfseiding haag
- hemelwaterafvoer vindt plaats op eigen terrein

51 kavel 10

bouwvlak 108 m²
kavelgrootte 486 m²



doorsnede



locatie

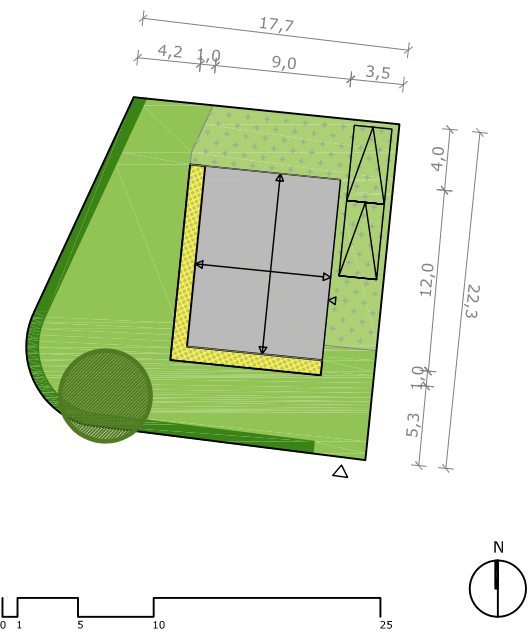


legenda

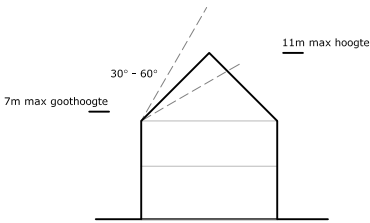
- ▬ bebouwingsvlak hoofdgebouw max. 2 lagen + kap
- └ extra m² bouwvlak voor bijzonder architectonisch element
- ↔ kap orientatie
- ▬ kavel
- ▬ zone aan-/ bijgebouw max. 75 m²
- ▭ 2 parkeerplaatsen verplicht (locatie n.t.b.), garage mogelijk
- ▽ inrit/ entree kavel
- erfseiding haag
- hemelwaterafvoer vindt plaats op eigen terrein

kavel 11

bouwvlak 108 m²
kavelgrootte 461 m²



doorsnede



locatie

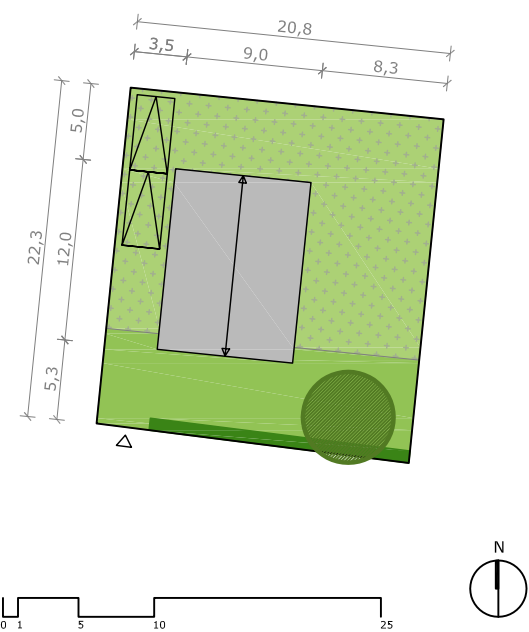


legenda

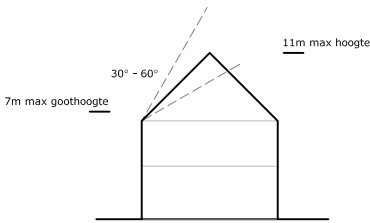
- bebouwingsvlak hoofdgebouw max. 2 lagen + kap
- kap orientatie
- kavel
- zone aan-/ bijgebouw max. 75 m2
- 2 parkeerplaatsen verplicht (locatie n.t.b.), garage mogelijk
- inrit/ entree kavel
- erfscheiding haag
- boom cadeau
- hemelwaterafvoer vindt plaats op eigen terrein

kavel 12

bouwvlak 108 m²
kavelgrootte 470 m²



doorsnede



locatie

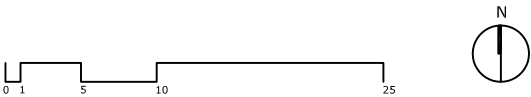
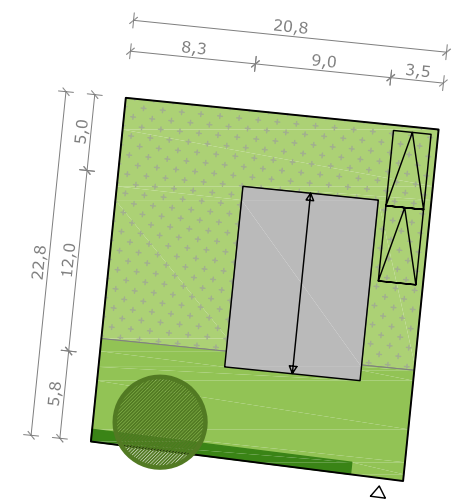


legenda

- bebouwingsvlak hoofdgebouw max. 2 lagen + kap
- kap orientatie
- kavel
- zone aan-/ bijgebouw max. 75 m2
- 2 parkeerplaatsen verplicht (locatie n.t.b.), garage mogelijk
- inrit/ entree kavel
- erfscheiding haag
- boom cadeau
- hemelwaterafvoer vindt plaats op eigen terrein

kavel 13

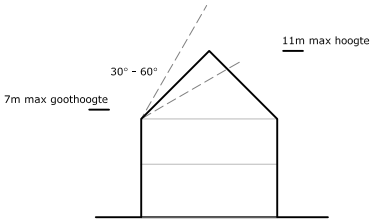
bouwvlak 108 m²
kavelgrootte 481 m²



locatie

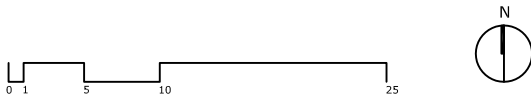
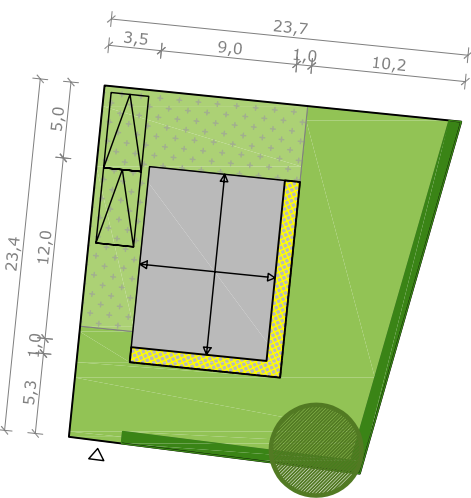


doorsnede



kavel 14

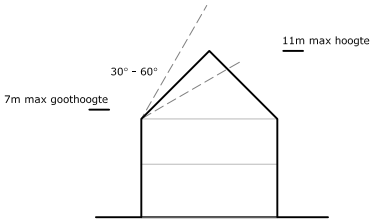
bouwvlak 108 m²
kavelgrootte 509 m²



locatie



doorsnede



legenda

- bebouwingsvlak hoofdgebouw max. 2 lagen + kap
- kap orientatie
- kavel
- zone aan-/ bijgebouw max. 75 m2
- 2 parkeerplaatsen verplicht (locatie n.t.b.), garage mogelijk
- inrit/ entree kavel
- erfscheiding haag
- boom cadeau
- hemelwaterafvoer vindt plaats op eigen terrein

- bebouwingsvlak hoofdgebouw max. 2 lagen + kap
- kap orientatie
- kavel
- zone aan-/ bijgebouw max. 75 m2
- 2 parkeerplaatsen verplicht (locatie n.t.b.), garage mogelijk
- inrit/ entree kavel
- erfscheiding haag
- boom cadeau
- hemelwaterafvoer vindt plaats op eigen terrein

bezoekadres Wijkersloot 2, Beverwijk postadres 325, 1940 AH, Beverwijk
T 0251 263 863 F 0251 263 888 E info@milieudienst-ijmond.nl

milieudienst IJmond

Besluit hogere waarden Wet geluidshinder

Artikelen 110a t/m 110b

Bevoegdheid

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beverwijk heeft de bevoegdheid om hogere waarde besluiten te nemen op grond van artikel 110a van de Wet geluidshinder.

Deze bevoegdheid van het college is gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van de Milieudienst IJmond. Het dagelijks bestuur heeft de uitoefening van deze bevoegdheid gemandateerd aan de directeur van de Milieudienst IJmond. Deze bevoegdheidsoverheveling is neergelegd in de nieuwe Gemeenschappelijke Regeling van de Milieudienst IJmond die op 1 februari 2004 in werking is getreden.

De directeur van de Milieudienst IJmond, besluit namens het dagelijks bestuur van de Milieudienst IJmond hogere waarden vast te stellen op grond van de Wet geluidshinder.

In aanvulling op bestemmingsplan Westelijk Beverwijk

Gegevens aanvrager:

Naam: Gemeente Beverwijk

Adres: Postbus 450, 1940 AL Beverwijk

Situering: Het bestemmingsplangebied Woongebied Westelijk Beverwijk ligt ten westen van Beverwijk

Locaties waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld (figuren 1-4)

Locaties	Geluidbelasting
A (alle etages)	55 dB(A)
B (alle etages)	54 dB(A)
C (alle etages)	53 dB(A)

De hogere waarde vaststelling is vanwege:

- industrielaai, Industrierrein IJmond; artikel 59 lid 1 Wet geluidshinder

Overwegende dat:

- op grond van artikel 110a lid 1 en 3 van de Wet geluidshinder Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beverwijk de bevoegdheid hebben tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toegestane geluidbelasting;

- op 1 februari 2004 is de nieuwe Gemeenschappelijke Regeling van de Milieudienst IJmond in werking getreden. De bevoegdheid om milieuonthefingen bij of krachtens de Wet geluidshinder te verlenen, te weigeren en te wijzigen is door de aangesloten gemeenten gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van de Milieudienst IJmond. Het dagelijks bestuur heeft de uitoefening van deze bevoegdheid gemandateerd aan de directeur van de Milieudienst IJmond;
- overeenkomstig artikel 110a lid 4 de bedoelde vaststelling van de hogere waarden heeft plaatsgevonden volgens de regels zoals gesteld in het Besluit Geluidshinder nummer 532 van 20 oktober 2006;
- de geluidsbelasting en daaruit verkregen berekeningsresultaten zijn gebaseerd op het zonebeheersmodel van de Provincie Noord-Holland en uitgevoerd akoestisch onderzoek "Aanvullend saneringsprogramma industrielaai industrierrein IJmond Gemeenten Velsen, Beverwijk en Heemskerk", d.d. 7 februari 2005, kenmerk 2006-4088 van de provincie Noord-Holland;
- de bijgevoegde akoestische berekening en zijn uitgevoerd volgens de technische en wettelijke bepalingen, zoals bedoeld in de Wet geluidshinder;
- dat sprake is van een ontheffingsgrond zoals genoemd in artikel 110a lid 5 van de Wet geluidshinder, omdat de geluidsbelasting in het plangebied op grond van eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek niet verder kan worden teruggebracht tot het niveau van de vastgestelde Maximaal Toelaatbare Geluidbelasting zoals aangegeven in het saneringsprogramma, 2006-4088 van de provincie Noord-Holland;
- dit hogere waarde besluit voldoende is gemotiveerd en is voorzien van de juiste gegevens behorend bij dit besluit: zie bijlage I "Geluidsbelasting hogere waarde vaststelling Wet geluidshinder, Bestemmingsplan Beverwijk West", van 21 januari 2009.
- gedurende de termijn van ter visielegging door belanghebbenden geen zienswijzen op de ontwerpbeschikking zijn ingebracht en het definitieve besluit niet afwijkt van het ontwerpbesluit van 23 januari 2009;
- de gevelwering van betrokken gevoelige bestemmingen zal voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van het maximaal toelaatbare binnenniveau;
- besluit zal worden gepubliceerd en nadat het besluit onherroepelijk is geworden de vastgestelde hogere waarden zullen worden ingeschreven in het kadaster zoals genoemd in artikel 110i van de Wet geluidshinder.

Besluit:

De directeur van de Milieudienst IJmond besluit tot verlening van de bovengenoemde hogere geluidsgrenswaarden.

Namens het dagelijks bestuur van de Milieudienst IJmond,

L.A. Pannekeet
directeur van de Milieudienst IJmond

datum: 2 april 2009

Datum publicatie: d.d. (6 weken)

in opdracht van:

VOF BKP Ontwikkeling
Postbus 15
1700 AA Heerhugowaard

en

Gemeente Beverwijk
Postbus 450
1940 AL Beverwijk
T 0251 256256
I www.beverwijk.nl

Mees ruimte en milieu
Postbus 854
2700 AW Zoetermeer



de ruyterkade 107
1011 AB Amsterdam
T 020 5353070
E info@bf-as.nl
I www.bf-as.nl

januari 2015