

Bestemmingsplan

Jan van Polanenstraat - Toelichting

Vastgesteld bestemmingsplan
25 april 2013

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1

1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

fax: 020 625 63 76

website: www.vanriezenenpartners.nl

Bestemmingsplan Jan van Polanenstraat

Toelichting

Vastgesteld
25 april 2013

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d.
Ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld door de Gemeente Heemskerk	d.d.

Van Riezen & Partners
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
tel: 020 625 70 25
fax: 020 625 63 76
website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding bestemmingsplan.....	2
1.2 Opbouw toelichting	2
1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving	2
1.4 Plangrenzen.....	3
2. Ruimtelijke structuur plangebied en vertaling beleid in bestemmingsplan	4
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	4
2.2 Nieuwe situatie plangebied.....	4
2.3 Vertaling beleid in het bestemmingsplan	6
3. Beleidskader	8
3.1 Vigerend bestemmingsplan	8
3.2 Europees beleid	9
3.3 Rijksbeleid	9
3.4 Provinciaal beleid.....	10
3.5 Regionaal beleid.....	11
3.5 Gemeentelijk beleid	11
4. Randvoorwaarden	16
4.1 Bodem.....	16
4.2 Geluidhinder	17
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.4 Waterparagraaf.....	19
4.5 Luchtkwaliteit	21
4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen	22
4.7 Externe veiligheid	22
4.8 Flora en fauna.....	24
4.9 Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.10 Kabels en leidingen	26
4.11 Bezonning	27
4.12 Eigendomsverhoudingen	27
4.13 Economische uitvoerbaarheid	27
5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.1 Bestemmingsplanprocedure	28
5.2 Inspraak	28
5.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	28
6. De juridische planopzet	30
6.1 Standaardisatie digitalisering.....	30
6.2 Hoofdopzet	30
6.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen.....	31
6.4 Aanvullende en algemene bepalingen	32

Bijlagen:

- Quick scan ecologie Slotheerenbuurt fase 1 te Heemskerk
- Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen (IVO-O) plangebied Slotheerenbuurt te Heemskerk, fase I
- Archeologisch bureauonderzoek Slotheerenbuurt, Heemskerk
- Verkennend bodem- en waterbodemonderzoek Slotheerenbuurt (fase 1) te Heemskerk
- Akoestisch Onderzoek V2.1 Slotheerenbuurt te Heemskerk
- Afdoend onderzoek Slotheerenbuurt fase 1 te Heemskerk
- Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven Slotheerenbuurt te Heemskerk
- Zonstudie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Gemeenten en corporaties in de noordelijke IJmond hechten grote waarde aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Hiertoe worden de bewegingen op de woningmarkt zorgvuldig onderzocht en wordt sinds 1995 overleg gevoerd tussen de betrokken instanties. In dit licht is in 1999 het Bestuurlijk Kader Herontwikkeling Beverwijk-Heemskerk (BKH) vastgesteld. Dit kader vormt de basis voor raamafspraken tussen gemeenten en corporaties ten behoeve van een integrale interventie met betrekking tot de woningvoorraad.

De herstructurering eerste fase is tot stand gekomen op basis van het BKH. De gemeente Heemskerk en WOONopMAAT hebben in de jaren 2005 -2010 gezamenlijk de herstructurering van de Chopinstraat, Huibert Pootstraat en de Lessestraat uitgevoerd. In 2007 is de evaluatie van het BKH afgerond. Met inachtneming van de uitkomsten van de evaluatie zijn de gemeente Heemskerk en WOONopMAAT in 2007 gezamenlijk gestart met het onderzoeken van de samenwerkingsmogelijkheden in de herstructurering tweede fase. Partijen sloten in 2008 een intentieovereenkomst en in 2009 een samenwerkingsovereenkomst (SOK), waaronder het plangebied van dit bestemmingsplan, waarin afspraken over de samenwerking betreffende de herstructurering van de tweede fase zijn vastgelegd.

In gemeente Heemskerk worden in het kader van de herstructurering honderdtallen woningen gesloopt. Hiervoor zullen nieuwe woningen in de plaats komen. Op basis van de in 2009 gesloten SOK hebben partijen gezamenlijk de GEM Herstructurering Tweede Fase Heemskerk ('GEM') opgericht. De GEM werkt volgens de afspraken vastgelegd in de SOK.

In dit bestemmingsplan wordt zodoende nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt. Bureau BFAS heeft hiervoor een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Dit plan is de basis voor twee bestemmingsplannen, waarvan dit bestemmingsplan voor het deelgebied Jan van Polanenstraat het eerste is.

Zowel de Jan van Polanenstraat als de Simon van Haerlemstraat maakt deel uit van de Slotheerenbuurt. Voor het deelgebied Simon van Haerlemstraat zal binnenkort een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. De in dit bestemmingsplan genoemde onderzoeken zijn gericht op beide deelgebieden.

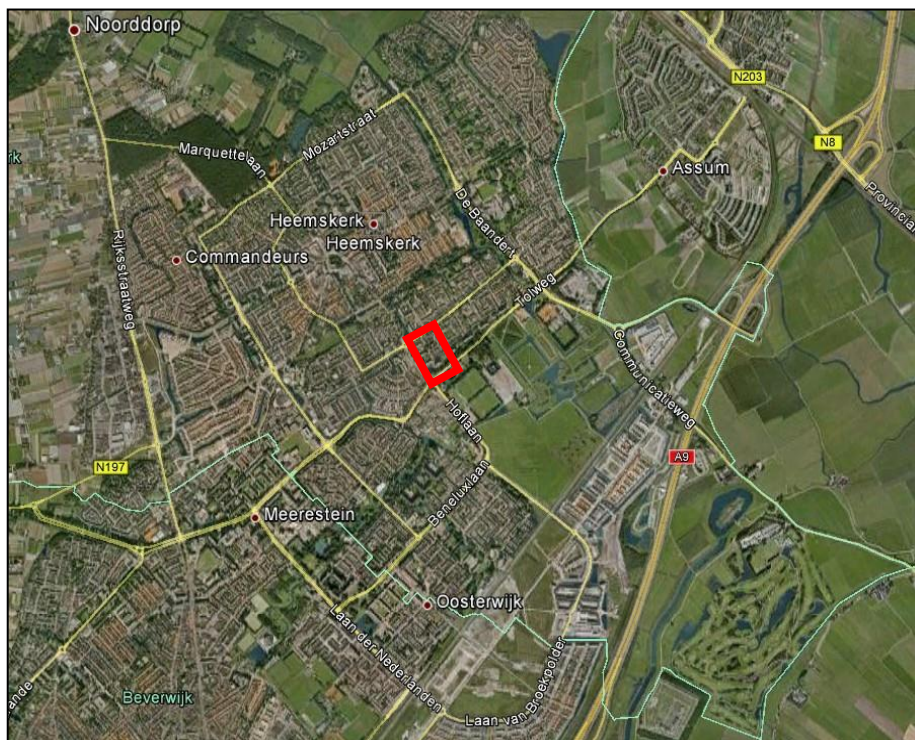
1.2 Opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie tot de directe omgeving besproken. Daarnaast worden hier de voorgestelde ontwikkelingen en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het geldende beleidskader waarbinnen het bestemmingsplan is opgesteld. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen uit het bestemmingsplan getoetst aan de ruimtelijke randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet.

1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het herstructureringsgebied rondom de Gerrit van Assendelftstraat ten zuiden van de Jan van Kuikweg te Heemskerk.

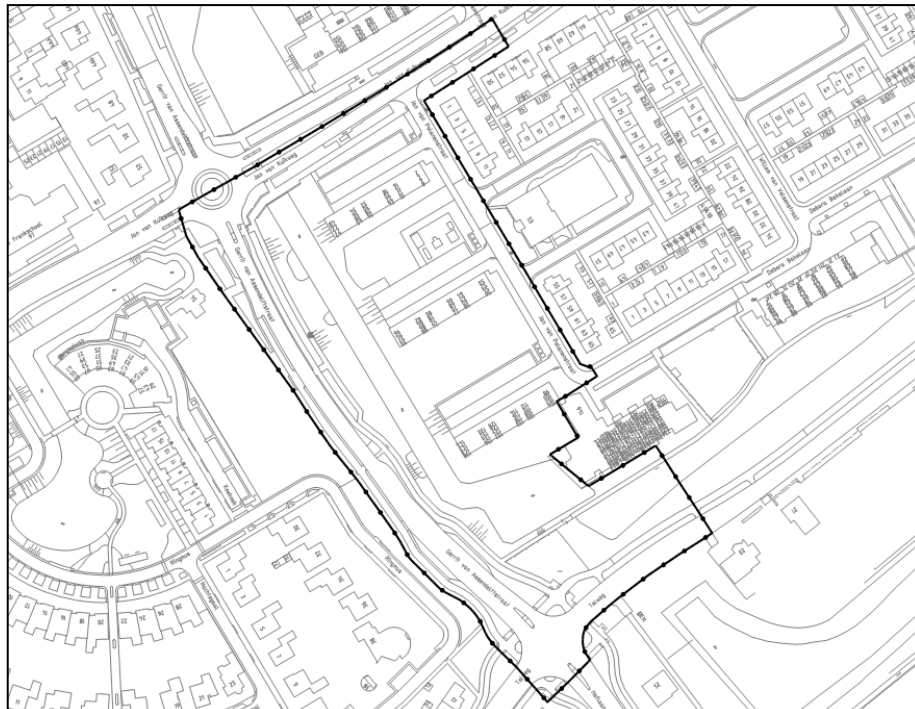
Het plangebied ligt in de Slotheerenbuurt die in de nabijheid van het dorpscentrum van Heemskerk ligt. De Simon van Haerlemstraat en Jan van Polanenstraat liggen aan de rand van de Slotheerenbuurt langs de Gerrit van Assendelftstraat, een invalsweg naar het dorpscentrum. De Slotheerenbuurt kenmerkt zich door eengezinswoningen in stroken met aan de randen hoogbouw (4 bouwlagen op onderlaag; 12 meter hoog) wat een kenmerk is van de jaren 1960-70 bouw. De wijk kent veel kleinere parken/veldjes en groen aan de randen. De hoeklocatie Gerrit van Assendelftstraat/ Tolweg is gemarkeerd met Huize Polanen, een appartementgebouw van 11 bouwlagen dat in 1972 is gebouwd. Dit gebouw staat net buiten het plangebied.



Afbeelding: het plangebied bevindt zich ten zuiden van het centrum van Heemskerk in de Slotheerenbuurt (bron: Googlemaps).

1.4 Plangrenzen

Het plangebied van het Bestemmingsplan Jan van Polanenstraat wordt begrensd door de Gerrit van Assendelftstraat, de Tolweg, de Jan van Polanenstraat en de Jan van Kuikweg.



Afbeelding: plangrenzen.

2. Ruimtelijke structuur plangebied en vertaling beleid in bestemmingsplan

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven in relatie tot de directe omgeving. Vervolgens worden de voorgestane ontwikkelingen beschreven en de wijze waarop deze in het voorliggende bestemmingsplan zijn vertaald.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

De Slotheerenbuurt is een woonwijk ten zuiden van het centrum van Heemskerk. De Slotheerenbuurt kenmerkt zich door eengezinswoningen in stroken met aan de randen portiekwoningen (4 bouwlagen op onderlaag). De wijk kent veel kleinere parken/veldjes en groen aan de randen.

De hoeklocatie Gerrit van Assendelftstraat/ Tolweg is gemarkeerd met Huize Polanen (buiten het plangebied), een appartementgebouw van 11 bouwlagen van de Sint Agnes Woning Stichting die seniorenwoningen in Heemskerk verhuurt.



Afbeelding: zichtbaar is het projectgebied (bron: Googlemaps).

2.2 Nieuwe situatie plangebied

De nieuwe situatie is beschreven in wijkontwikkelingsvisie 'Slotheerenbuurt Fase 1 – Simon van Haerlemstraat en Jan van Polanenstraat' van november 2011.

Het woonprogramma dat onderdeel uitmaakt van de SOK is tot stand gekomen met inachtneming van de Woonvisie 2005-2009. In januari 2010 is de Woonvisie 2015+ vastgesteld.

Uitgangspunt voor de Slotheerenbuurt is sloop van de bestaande portiekwoningen gevolgd door nieuwbouw volgens het hierboven genoemd woonprogramma. De woningen aan de Simon van Haerlemstraat en Jan van Polanenstraat voldoen zeker niet meer aan de hedendaagse wooneisen qua bouw en lay-out.

Het oorspronkelijke programma van de SOK is in een prijsvraag uitgezet aan vijf stedenbouwkundige bureaus. Gekozen is voor het bureau BFAS dat stedenbouw en landschap goed met elkaar wist te verbinden. Al snel bleek het programma in de SOK (te) ambitieus. Na de nodige aanpassingen is het definitieve programma samengesteld.

In het plangebied is de bouw van 39 grondgebonden woningen, voorzien met bijbehorende tuinen en erven, en 22 appartementen gepland, in een totaal van 61 woningen.

De bovengenoemde wijkontwikkelingsvisie en het daaruit voortvloeiende stedenbouwkundig ontwerp hebben als oogmerk de woonkwaliteit te versterken en dienen aan te sluiten op de aangrenzende bebouwde omgeving.



Afbeelding: stedenbouwkundige visie van architectuurbureau BFAS (04-01-2013).

De eigenaren van de twee tandartspraktijken hebben aangegeven uiterlijk eind 2014 hun praktijk te gaan verplaatsen. De GEM heeft ook hen een aanbod gedaan tot aankoop van het bestaande vastgoed, welke zij geaccepteerd hebben. Hierdoor kan deze plek voorzien worden van nieuwe bebouwing.

Het stedenbouwkundige plan, zoals in de wijkontwikkelingsvisie Slotheerenbuurt Fase 1 – Simon van Haerlemstraat en Jan van Polanenstraat van november 2011 is beschreven, gaat uit van een blokachtige verkaveling van vooral eengezinswoningen die goed aansluit op de bestaande buurt. Een beperkt aantal appartementen, de groene randen en de doorzichten, zorgen ervoor dat het gebied haar dorpse karakter houdt. De blokken zijn soms bewust alternerend en niet te lang, wat zorgt voor een levendig beeld. De bouwhoogte varieert van 2 lagen met kap (eengezinswoningen) tot maximaal 6 lagen met kap voor de appartementen.

In het plan is er veel aandacht voor groen tussen de woningen. Hierbij wordt ook uitgegaan van zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen openbaar en privé terrein door bijvoorbeeld hagen. Ook is voorzien in speelterrein.

Het plan gaat uit van parkeren voor de eengezinswoningen en de huurappartementen op maaiveld. Deze parkeervoorzieningen zijn ingepast in de wijk in kleinschalige voorzieningen. Anonieme achterkanten van woningen en onoverzichtelijke parkeervoorzieningen zijn mede uit oogpunt van sociale veiligheid bewust vermeden zodat een aangenaam verblijfskwaliteit gerealiseerd kan worden.

Langs de Gerrit van Assendelftstraat is water en een groene rand gelegen hetgeen de entree tot het centrum verfraaid. Doorzichten en langzaam verkeer routes door het plan maken het levendig en minder rigide. Een losse, dorpse setting ontstaat. Het autoverkeer volgt de huidige route bij de Jan van Polanenstraat.

Het programma is te verdelen in huur- en koopwoningen. De nadruk van koopwoningen ligt op de Simon van Haerlemstraat, waarbij het hele gebied zich goed leent voor koopwoningen. Op basis van het beleid van WOONopMAAT, het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en de afspraken in de SOK zijn de huur- en koopwoningen in de Jan van Polanenstraat bloksgewijs gemengd. Door deze menging en een fasegewijze realisatie kunnen de koopwoningen in kleinere hoeveelheden in de markt gezet worden. Naar verwachting zal dit de verkoop wat kunnen versnellen.

In de Jan van Polanenstraat is een blok met 22 huurappartementen opgenomen. De bedoeling is deze appartementen 50-50 voor eventuele terugkeerders uit de Jan van Polanen- en Simon van Haerlemstraat te bestemmen. Terugkeerders die voor een grondgebonden woning in aanmerking komen, kunnen ook voor de Jan van Polanenstraat kiezen.

2.3 Vertaling van het beleid in het bestemmingsplan

Woningen

De binnen het plangebied geplande woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming mogen, naast de functie wonen, worden aangewend voor bergingen en nevenruimten, aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen en tuinen en erven. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn tevens bouwvoorschriften opgenomen die aansluiten bij het in de stedenbouwkundige visie weergegeven bebouwingsvoorstel. Zo mogen er zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen worden gerealiseerd.

Verkeersareaal en parkeren

De ongebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie zijn in het bestemmingsplan ondergebracht binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Naast rijwegen voor gemotoriseerd verkeer, parkeerplaatsen, in- en uitritten, verblijfsgebied en voet- en fietspaden mogen deze gronden als groen- en speelvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, bergbezinkbassins ten behoeve van regenwateropvang, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en waterberging worden gebruikt. Ten behoeve van de nodige voorzieningen als lichtmasten en andere kunstwerken staat het bestemmingsplan toe dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden van maximaal drie meter hoog.

De in het plangebied aanwezig 50 km wegen, zijn binnen de bestemming 'Verkeer' ondergebracht. Naast afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden mogen deze gronden als geluidswerende voorzieningen, bergbezinkbassins ten behoeve van regenwateropvang, bermen en groenvoorzieningen worden gebruikt.

Groen

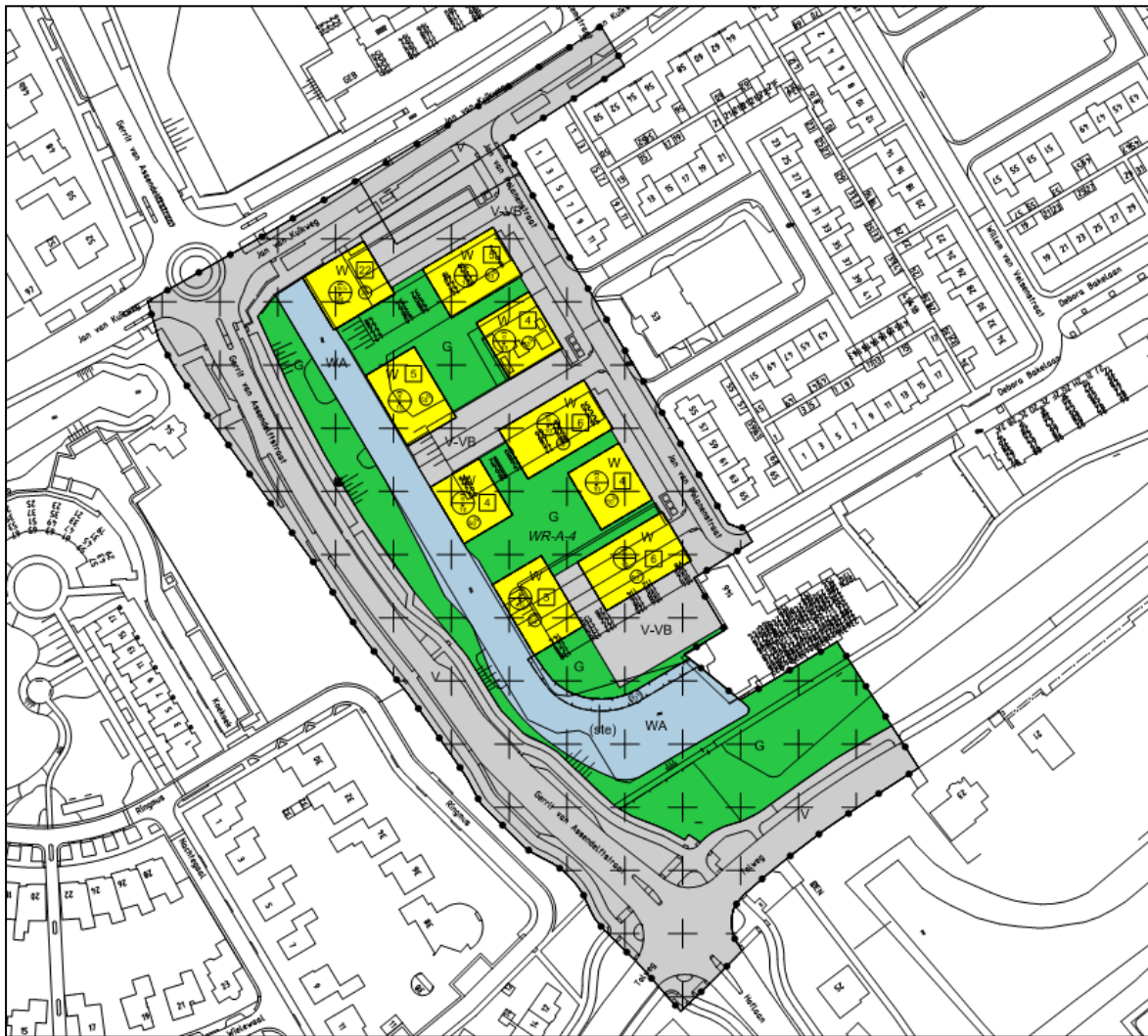
De groenvoorzieningen die de stedenbouwkundige visie voorstaat zijn in het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Groen' opgenomen. Naast groenvoorzieningen en voet- en fietspaden mogen deze gronden als speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en waterberging worden gebruikt. Ook zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Voor geluidswerende voorzieningen en terreinafscheidingen zijn tevens maximale bouwhoogtes geregeld.

Water

Het bestaande water maakt deel uit van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn tevens bouwvoorschriften opgenomen voor de bouw van steigers.

Ook zijn binnen de bestemming andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van respectievelijk drie meter.

Verder is er een regeling opgenomen die een omgevingsvergunning verplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dit geldt niet voor het normale onderhoud. Voor bepaalde type werkzaamheden aan het water of de oevers volstaat een omgevingsvergunning (bepaalde werkzaamheden zijn zelfs vrijgesteld). Voor werkzaamheden aan, in, op of langs het water is in veel gevallen echter ook een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.



Afbeelding: de verbeelding van het ontwerp Bestemmingsplan Jan van Polanenstraat. De diverse functies zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige visie zijn vertaald in een planologische regeling.

3. Beleidskader

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Heemskerk. Aangevangen wordt met de vigerende planologische regelingen.

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden van het plangebied vigeert het (herzien) bestemmingsplan 'Assumburg-I 1971'. Het (herzien) bestemmingsplan 'Assumburg-I 1971' is door de raad van de gemeente Heemskerk in zijn openbare vergadering van 9 december 1971 vastgesteld en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 26 september 1972.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart van het (herzien) bestemmingsplan 'Assumburg-I 1971'.

Voor de locatie gelden de volgende bestemmingen:

- verkeersdoeleinden (artikel 4);
- meergezinshuizen in vier lagen, op een onderbouw in één laag (artikel 12);
- bijzondere doeleinden (artikel 17);
- voetpad, rijwielpad, weg, straat, parkeerstrook (artikel 19);
- openbaar groen, plantsoen, berm, talud (artikel 24);
- water (artikel 25);
- speelterrein (artikel 27).

Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan 'Assumburg-I 1971' zijn de gronden van de locatie die bestemd zijn voor 'verkeersdoeleinden' bestemd voor rijwegen, rijwielpaden en voetpaden, parkeergelegenheden, groen- en plantsoenvoorzieningen en water, straatmeubilair en andere werken (waterbouwkundige kunstwerken zoals bruggen, duikers eventueel aanlegsteiger, scheidingsmuren en trappen).

De gronden die bestemd zijn voor 'meergezinshuizen in vier lagen, op een onderbouw in één laag' zijn bestemd voor woonhuizen ingericht voor bewoning door meerdere gezinnen, op een onderbouw, met de daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken.

De gronden die bestemd zijn voor 'bijzondere doeleinden' zijn bestemd voor bebouwing ten dienste van het onderwijs, kerkelijke-, sociaal-culturele en/of andere maatschappelijke organen met daarbij behorende bijgebouwen, een dienstwoning, andere bouwwerken, open terreinen waaronder speelterreinen en parkeerplaatsen.

De gronden die bestemd zijn voor 'voetpad, rijwielpad, weg, straat, parkeerstrook' zijn bestemd voor voetpad, rijwielpad, weg, straat of parkeerstrook. Daarop mag niet worden bebouwd.

De gronden die bestemd zijn voor 'openbaar groen, plantsoen, berm, talud' zijn bestemd voor openbaar groen, plantsoen, berm of talud. Daarop mag niet worden gebouwd.
De gronden die bestemd zijn voor 'water' zijn bestemd voor vijvers, singels en sloten. Daarop mogen alleen waterbouwkundige kunstwerken worden gebouwd.
De gronden die bestemd zijn voor 'speelterrein' zijn bestemd voor speelterreinen en andere werken.

Conclusie

Op basis van bovenstaand vigerend bestemmingsplan kan de gewenste ontwikkeling zoals gevisualiseerd in de stedenbouwkundige visie niet worden verwezenlijkt. Onder andere de situering van toegestane bouwwerken en de hoofdfunctie (eengezinswoning) wijken af. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende planologische regeling.

3.2 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Waterwet (22 december 2009), maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of het gewenste watersysteem in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor het watersysteem zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure. Deze wordt beschreven in hoofdstuk 4.

3.3 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zullen de Nota Ruimte en de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid komen te vervallen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van diverse onderwerpen, waaronder Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer

van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ten aanzien van de in het Barro geregelde onderwerpen geldt dat deze niet relevant zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het Bestemmingsplan Jan van Polanenstraat maakt een herstructurering van bestaand stedelijk gebied mogelijk waarbij oude woningen door nieuwe woningen worden vervangen. Het bestemmingsplan sluit aan bij het bepaalde in de structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde nota Waterhuishouding het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte of lange termijn te kunnen beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Het bestemmingsplan is in lijn met het Nationaal Waterplan, hetgeen blijkt uit de watertoets, zie hoofdstuk 4.

Duurzaam bouwen

Op landelijk niveau gelden de kabinetsdoelstellingen en hieruit voortvloeiende gemaakte afspraken. De volgende drie punten gelden landelijk als uitgangspunt.

- 1) In Schoon en Zuinig (voormalige kabinet) staan de volgende beleidsdoelen genoemd:
 - een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990,
 - een energiebesparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en
 - een aandeel van 20% duurzame energie in 2020.

Op basis van Schoon en Zuinig hebben het Rijk en de gemeenten in 2007 het Klimaat-akkoord ondertekend. Hierin staan onder andere afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie.

- 2) Het nieuwe kabinet hanteert het aandeel duurzame energie 14% in 2020 i.p.v. 20% in 2020.
- 3) Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in het bouwbesluit (wettelijk kader) in 2011 aangescherpt van 0,8 naar 0,6. In 2015 zal deze verder omlaag gaan naar 0,4.

3.4 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Kort gezegd komt de stelselwijziging voor de provincies erop neer dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De Provinciale Staten van Noord Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op

bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerreinen in landelijk gebied, “groene ruimten” zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, “blauwe ruimten” zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie behoort het plangebied tot het bestaand bebouwd gebied (BBG). Binnen het BBG is ondermeer nieuwe woningbouw toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat de binnen dit bestemmingsplan beoogde nieuwe ontwikkelingen overeenkomt met het ontwerp van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

3.5 Regionaal beleid

Regionaal Waterplan Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest (2007)

De colleges van Heemskerk, Beverwijk en Uitgeest hebben in samenwerking met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een waterplan opgesteld. Volgens het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) worden gemeenten geacht een zodanig plan in huis te hebben. Dat de drie gemeenten samen optrekken is tamelijk uniek. De watersystemen van Heemskerk, Beverwijk en Uitgeest kunnen we beschouwen als een deelstroomgebied. De verwachting is daarom dat bepaalde knelpunten door samen te werken eenvoudiger zijn op te lossen. Zo ontstaan er meer kansen om maatschappelijk gewenste maatregelen uit te voeren tegen de laagste kosten.

Het doel van het waterplan is het behouden en het verder ontwikkelen van een duurzaam watersysteem in Heemskerk, Beverwijk en Uitgeest. Hiertoe zijn een visie en een samenhangend strategisch beleid ontwikkeld. In het plan worden verder afspraken vastgelegd over de uitvoering van maatregelen en het beheer en onderhoud van het watersysteem door de verschillende partijen. Bestaande regelingen worden waar nodig geactualiseerd en verduidelijkt.

De belangrijkste maatregelen voor gemeente Heemskerk zijn:

Het teveel aan regenwater stroomt snel vanuit Heemskerk naar de laaggelegen polders van Uitgeest. Daar ontstaat wateroverlast bij extreme neerslag. Door het graven van landschappelijk goed in te passen extra waterberging nabij Marquette langs de Noorddorper beek, kan het gebied het afstromende water zelf bergen. Daarmee wordt de wateroverlast benedenstrooms vergaand teruggedrongen.

In het kader van de wateropgave voor het zuidelijk deel van het watersysteem rondom Heemskerk is bij de ontwikkeling van het gemeentehuis ook waterberging aangelegd. Daarbij is –bovenop de bestaande opgave een surplus van $\pm 700 \text{ m}^2$ gegraven dat ingezet kan worden als compensatie voor toekomstige ontwikkelingen, waaronder die in dit plangebied.

Woonvisie 2015 + Beverwijk – Heemskerk

In deze visie is een beschrijving van de woningmarkt Beverwijk/-Heemskerk te vinden waarin geconcludeerd is dat een eengezinswoning geprefereerd wordt boven meergezinswoningen voor woningzoekenden. Met het creëren van de Broekpolder, Westelijk Beverwijk en Park Assumburg spelen beide gemeenten tot 2015 maximaal in op de behoefte aan suburbaan wonen in het groen. De (verder overwegend kleinstedelijke) bouwproductie binnen het woningmarktgebied Beverwijk-Heemskerk draagt bij aan de woningbouwopgave voor het MRA gebied (Metropoolregio Amsterdam). De bouwvoornemens in Beverwijk-Heemskerk zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma wonen 2012-2015, een samenwerkingsovereenkomst tussen de regio's IJmond, Zuid Kennemerland en de provincie waarin de gezamenlijke woningbouwafspraken zijn opgenomen. De nieuwbouw vindt zoveel mogelijk binnenstedelijk op herontwikkelings- en herstructureringslocaties plaats. Het Bestemmingsplan Jan van Polanenstraat is in lijn met de Woonvisie.

3.6 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heemskerk 2020

Op 7 juni 2011 is de ‘Structuurvisie Heemskerk 2020’ door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie is een actualisatie van de structuurvisie ‘Kiezen voor Kwaliteit’ uit 2003 waarin de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling tot 2015 is vastgelegd. Daarnaast sorteert de structuurvisie voort op de in 2009 door de Raad vastgestelde Strategische Toekomstvisie voor 2040, getiteld ‘Heemskerk, het geheim van IJmond’.

In deze actualisatie gaat het niet om fundamentele herziening van het ruimtelijke beleid, maar om het verwerken van nieuwe ontwikkelingen, plannen en ambities in een integrale ruimtelijke visie.

De ontwikkelingsvisie richt zich dan ook op het behoud en versterken van de kwaliteiten van het buitengebied en het optimaliseren en verbeteren van de bestaande stedelijke omgeving. Geen grote uitbreidingen, maar "investeren in duurzame kwaliteit". Ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen toegestaan als ze geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van Heemskerk en deze bij voorkeur zelfs versterken.

Voor het stedelijke gebied betekent dit dat tot 2020 geen verdere uitbreiding met woningbouw en bedrijvigheid wordt voorzien dan de reeds ingezette en voor een deel afgeronde bebouwing in Waterakkers-Lunetten, Broekpolder en De Trompet. De prognoses en (plan)capaciteit van de bestaande voorraad en plannen is zodanig dat verdere uitbreiding niet aan de orde is. Binnen de bebouwde kom zijn twee type ingrepen nodig, die onafhankelijk van elkaar uitvoerbaar zijn:

1. verdichten met respect voor bestaande kwaliteiten;
2. herstructurering om de kwaliteiten te optimaliseren.

Ten opzichte van wonen, richt Heemskerk zich op het faciliteren van de autonome bevolkingsgroei. Om beter aan te sluiten op de toekomstige vraag van bewoners dient er binnen de mogelijkheden te worden gestreefd naar meer grondgebonden woningen ten koste van appartementen. Het gebiedsgerichte herstructurerings- en herontwikkelingsprogramma van woongebieden zal worden doorgezet. Woningbouwvereniging WOONopMAAT is projectpartner in de Herstructurering tweede fase. Bij de uitwerking van nieuwe woongebieden zal rekening worden gehouden met voorzieningen, sport, scholing en buurtbeleid.

Op de structuurvisiekaart is het projectgebied als 'herstructureringslocatie' aangegeven. Het realiseren van 61 woningen waarvan 39 grondgebonden eengezinswoningen en 22 appartementen door groen en water omcirkeld – met speelvoorzieningen - past binnen het streven om kwaliteit te optimaliseren zoals is beschreven in de structuurvisie.

Bestemmingsplan Woongebied I

De gemeente Heemskerk gaat de bestaande bestemmingsplannen voor de kern Heemskerk in vier tranches actualiseren. Het merendeel van de bestemmingsplannen in Heemskerk is ouder dan 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan actualisatie toe. Met de actualisatie wordt uniformiteit aangebracht in de bestemmingsplanregels. Het aantal bestemmingsplannen wordt gereduceerd tot tien. De toegankelijkheid wordt vergroot door het bestemmingsplan in digitale vorm beschikbaar te stellen, conform de vereisten die voortvloeien uit de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro. Het doel van de actualiseringoperatie is vóór 1 juli 2013 over digitale bestemmingsplannen te beschikken.

Het bestemmingsplan 'Woongebied I' bestaat uit de woonwijken rondom het centrum van Heemskerk. Het centrumgebied valt buiten het plangebied. Voor het centrumgebied is het bestemmingsplan 'Heemskerk Centrum' opgesteld.

Het voorliggende Bestemmingsplan Jan van Polanenstraat valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied I, in 2012 vastgesteld.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Woongebied I' ter plaatse van het plangebied.

Nota Duurzaam bouwen

Gemeente Heemskerk 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. Hierin is onder andere afgesproken dat projectontwikkellende partijen een projectverklaring ondertekenen voor alle nieuwbouwprojecten groter dan 30 woningen. Bij deze duurzaamheidsambities ligt de nadruk op energiebesparing en gezondheid.

GPR Gebouw® 4

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de Milieudienst IJmond en de gemeente Heemskerk het gebruik van GPR Gebouw® 4. GPR Gebouw® 4 is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Dit instrument kijkt breder dan alleen energie. De GPR-lijst kan online ingevuld worden. De kosten van het gebruik van GPR Gebouw® 4 worden gedragen door de Milieudienst IJmond. De ambitie van de gemeente is een 7.0 te scoren op het thema energie en gemiddeld een 7.0 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Conclusie

Bij bouw aanvragen wordt een GPR berekening verlangd door de gemeente Heemskerk.

Parkeerbeleidsplan 2010

De raad van de gemeente Heemskerk heeft in zijn openbare vergadering van 23 september 2010 besloten om het nieuwe parkeerbeleidsplan 2010 vast te stellen. Hiermee wordt het parkeerbeleidsplan 2007 ingetrokken. In het parkeerbeleidsplan 2010 is de 85% regeling en de 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers in het openbaar gebied afgeschaft.

Redenen voor actualisatie van het parkeerbeleidsplan waren de herstructurering van de A.S.V.V., een efficiëntere aanpak van parkeren in bestaand woongebied, verdeling van parkeren op eigen terrein, de aanpak van parkeren bij herstructurering, de 85% regeling en de afkoopregeling.

In het parkeerbeleidsplan wordt gesteld dat het parkeerbeleid (met name bij nieuwbouw) gericht dient te zijn op het voorkomen van parkeerproblemen, door voldoende parkeergelegenheid te realiseren (voldoende hoge parkeernormen) en door te zorgen voor een optimaal gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen middels een goede spreiding van het parkeeraanbod over de wijk.

In het parkeerbeleidsplan wordt geconstateerd dat hoewel het autopark sterk is gegroeid tussen 1980 en 1995 ook het aantal huishoudens sterk groeide. Daardoor is het autobezit per huishouden jarenlang vrijwel gelijk gebleven. Vanaf 1995 groeit het autobezit echter een stuk sneller dan het

aantal huishoudens. Uit analyses van prognoses van het ministerie van Verkeer en Waterstaat en het Centraal Planbureau kan worden geconcludeerd dat ook de komende jaren het autobezit per huishouden zal blijven groeien, zij het in een iets langzamer tempo dan de laatste jaren. Verwacht wordt dat in 2020 het autobezit per huishouden nog eens 10% hoger zal zijn dan in 2000 (en dus ruim 20% hoger dan in 1995).

De geschetste ontwikkeling van het autobezit is aanleiding om ook de parkeernormen voor nieuwe woningen te verhogen. Het autobezit blijkt vooral een sterke relatie te hebben met het inkomen en in mindere mate met de gezinssamenstelling. Het inkomen en de gezinssamenstelling hebben een sterke relatie met het woningtype. Daarom worden parkeernormen voor nieuwbouw gedifferentieerd naar woningtype. Bij herstructureringsprojecten, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt en nieuwe wordt gerealiseerd worden de parkeernormen volgens nieuwbouw gehanteerd.

	norm incl. bezoekers en fluctuatie
Zorgeenheid/kamerverhuur	0,6
Seniorenwoning	1,0
woning goedkoper dan gemiddeld (2-kamers, woonopp. tot 80 m ²)	1,6
woning gemiddeld (3/4 kamers, woonopp. 80-110 m ²)	1,8
Woning duurder dan gemiddeld (twee-onder-een-kap/vrijstaand, woonopp. 110 m ² en groter	2,0

Afbeelding: parkeernormen nieuwe woongebieden uit het parkeerbeleidsplan 2010.

Jan van Polanenstraat

Er zijn 110 parkeerplaatsen nodig voor de 61 gepland woningen (22 huurappartementen en 39 eengezinswoningen – woonopp. 80-110 m²). Het plan gaat uit van parkeren op maaiveld. Deze parkeervoorzieningen zijn ingepast in de wijk in kleinschalige voorzieningen. Er zijn 113 parkeerplaatsen gepland wat aan het bepaalde in het parkeerbeleidsplan voldoet.

Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het parkeerbeleidsplan.

Gemeentelijk RioleringsPlan 2009 t/m 2013

De gemeente is volgens de Wet Milieubeheer (art. 4.22) verplicht een gemeentelijk rioleringsplan op te stellen (hierna te noemen: GRP). Op grond van de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken moet in het GRP expliciet aandacht worden besteed aan de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemel- en grondwater.

Voor de inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en hemelwater uit het stedelijk gebied van Heemskerk is 149 km vrijvervalriolering aangelegd, 68% hiervan bestaat uit een gemengd stelsel. Het overige deel bestaat uit verbeterd gescheiden rioolstelsels. In het buitengebied wordt het stedelijk afvalwater ingezameld en verwerkt met een droogweerafvoerstelsel.

In de gemeente Heemskerk is op dit moment sprake van gedeeltelijke ontvlechting van stedelijk afvalwater en hemelwater. Door toepassing van verbeterd gescheiden rioolstelsels bij nieuwbouw is al op grote schaal sprake van gescheiden inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en grond- en hemelwater. Verdere ontvlechting draagt bij aan een duurzamer rioleringsstelsel, doordat er minder hemelwater naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd. In de planperiode wordt een beperkte ontvlechting doorgevoerd. Dit betekent een voortzetting van de huidige praktijk. In combinatie met riool- en wegconstructies en woningrenovaties worden, mits doelmatig, schone oppervlakken afgekoppeld.

Per saldo vindt er uitbreiding plaats van het aantal wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied (ruim 1.100 tot het jaar 2016). Er worden in de planperiode geen bedrijventerreinen ontwikkeld. In uitbreidingsgebieden voor woningbouw wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Percelen in inbreidingsgebieden worden, vooral bij geringe omvang, aangesloten op het bestaande stelsel. Bij risicovolle bedrijventerreinen of drukke verkeerswegen worden maatregelen getroffen om de emissie van vervuilende stoffen op oppervlaktewater zo veel mogelijk tegen te gaan, door toepassing van verbeterd gescheiden stelsels en lamellenfilters. Bij de voorbereiding van rioleringsplannen voor in- en uitbreidingsgebieden wordt het HHNK betrokken.

Groenbeleidsplan Heemskerk (2009)

De doelstelling van dit groenbeleid is het behouden van de groene uitstraling van Heemskerk. Hier is invulling aan gegeven door een aantal beleidsuitgangspunten en uitvoeringsmaatregelen op te nemen die ervoor moeten zorgen dat de kwaliteit en de kwantiteit van het Heemskerkse gemeentelijke groen gelijk blijven of verbeteren.

Bij inbreidingen (ontwikkelingen, herstructurering en/of herinrichting op het gebied van woningbouw/gebouwen, binnen het stedelijk gebied) is het uitgangspunt dat de hoeveelheid openbaar groen in de nieuwe situatie minimaal gelijk moet zijn aan de hoeveelheid openbaar groen in de oude situatie. Er geldt ook voor het verwijderen van gemeentelijke bomen binnen het bebouwd gebied een compensatieplicht. Dit houdt in dat voor elke gemeentelijke boom die verwijderd wordt er een boom moet worden teruggeplant. Hierdoor blijft de totale hoeveelheid groen en het totale aantal bomen binnen het stedelijk gebied ook bij inbreidingen gelijk.

Verder staat ook in het groenbeleidsplan dat '(...) Indien de gewenste hoeveelheid groen op de planlocatie niet behouden of gerealiseerd kan worden, kan besloten worden dit op een alternatieve locatie te doen. (...) Mocht ook dit niet mogelijk zijn dan is een andere mogelijkheid om aan het resterende groen of het bestaande openbaar groen rondom of in de buurt van de planlocatie een kwaliteitsimpuls te geven. Hoe deze kwaliteitsimpuls vorm moet worden gegeven wordt in overleg met de vakafdeling groen bepaald.'

Volgens berekeningen van architectuurbureau BFAS (d.d. 03-05-2012) is er een afname van de aanwezige oppervlakte groen in het plangebied (7787 m² in de oude situatie en 4985 m² in de nieuwe situatie). Er is echter een toename van de aanwezige oppervlakte tuinen (0 m² in de oude situatie en 1556 m² in de nieuwe situatie), waarvan verwacht wordt dat tenminste de helft beplant zal worden. De afname van openbaar groen en gevolg toename van privé groen is een consequentie van de vervanging van portiekwoningen door eengezinswoningen met tuinen.

Uitgangspunt van het 'groenbeleidsplan' is, dat de hoeveelheid bomen gelijk blijft. Er is echter een toename (met ongeveer 30 bomen) van de hoeveelheid bomen in het plangebied. Meer bomen en de geplande hagenstructuur zullen een kwaliteitsimpuls in de planlocatie geven.

Speelruimtebeleid Heemskerk (2011)

Volgens het rapport "Ruimte voor spelen – Uitvoeringsprogramma speelruimtebeleid 2011" zijn er twee soorten speelruimtes, formeel en informeel. Een formele speelruimte is de ruimte en de voorzieningen die specifiek en exclusief zijn ingericht voor de speelfunctie.

In het rapport "Ruimte voor spelen – Uitvoeringsprogramma speelruimtebeleid 2011" is aangeduid dat speelplekken in de woonomgeving bereikbaar moeten zijn voor de doelgroep (0-12 jaar circa 150 meter; 6-18 circa 400 meter; ouder dan 12 jaar tot 800 meter).

In het bovengenoemd rapport is ook een norm voorgesteld die in de praktijk neerkomt op 300 m² buitenspeelruimte (speelterrein + omgeving) per hectare, oftewel 3% van de beschikbare buitenruimte. Deze minimale norm is de landelijke richtlijn voor het toewijzen van speelplaatsen.

Er zijn 3 formele speelruimtes in het plangebied gepland. Alle woningen hebben tenminste 1 formele speelruimte op 150 meter afstand. Op deze wijze wordt voldaan aan de norm bepaald in het gemeentelijke speelruimtebeleid.

4. Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe woningbouw. Voor de nieuw te creëren situatie dienen diverse onderzoeken naar randvoorwaarden uitgevoerd te worden. Bij de randvoorwaarden gaat het vooral om milieutechnische aspecten, maar zijn ook andere aspecten, zoals verkeer en parkeren van belang.

4.1 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen, projectbesluit, bestemmingsplannen is de bescherming van de bodem.

Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Daarnaast is in de Bouwverordening geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel (het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigd 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). De resultaten van dit onderzoek worden getoetst aan de Wet bodembescherming. Deze wet stelt dat de kwaliteit van de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik van de locatie/ het gebied. De mate waarin de bodem verontreinigd mag zijn, is hiervan afhankelijk. Als uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt dat er geen belemmering bestaat voor het beoogde gebruik, kan een geschiktheidsverklaring worden afgegeven. Als uit de resultaten blijkt dat er mogelijk wel een belemmering is wordt nader bodemonderzoek geadviseerd. In een nader bodemonderzoek wordt de ernst van de verontreiniging beoordeeld en de saneringsurgentie bepaald. De omgevingsvergunning wordt afgegeven als de bodem, eventueel na sanerende maatregelen, geschikt is voor het beoogde gebruik.

In de gemeente Heemskerk is het generieke beleid vanuit het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit is een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Het plangebied valt in de klassen wonen. 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 bodemfunctieklasse 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.

De Milieudienst IJmond adviseert (advies 24 maart 2011) een bodemonderzoek uit te laten voeren voorafgaande aan het indienen van de bouw aanvraag. De Milieudienst IJmond toetst de resultaten van het bodemonderzoek en geeft vervolgens een geschiktheidsverklaring af, of een advies over de te nemen vervolgstappen. Het bodemonderzoek moet in principe worden uitgevoerd door degene die het project en/of de aanvraag omgevingsvergunning indient. Als de gemeente initiator is van een project of bouwplan kan de gemeente de Milieudienst opdracht geven het onderzoek te laten uitvoeren en begeleiden. De gemeente geeft de milieudienst hiertoe opdracht via een aanvraagformulier. De uitvoer van een verkennend bodemonderzoek duurt gemiddeld 8 weken.

Voor het bedoelde gebied waren op het moment van het advies geen gegevens uit eerder uitgevoerde onderzoeken bekend. Er is bijgevolg een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek op de planlocatie verricht door Grondslag BV in januari 2012.

Na de uitvoering van het onderzoek wordt het onderstaande geconstateerd:

Bodem

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging wordt verwacht anders dan de vastgestelde achtergrondwaarden, is niet bevestigd. Er zijn in de grond lichte

verhogingen aan barium en kwik aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen aangetoond aan barium en dichloormethaan.

Plaatselijk is puin in de bovengrond aangetroffen. Visueel is hierin geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Dit is analytisch bevestigd, in de grond is geen asbest aangetoond.

Waterbodem

De gestelde hypothese dat in de waterbodem van de sloot gelegen langs onderzoekslocatie geen verhogingen worden verwacht, anders dan de lokaal verhoogde achtergrondconcentraties aan PAK en minerale olie (in grond), is niet bevestigd. Het slib is licht verontreinigd.

De vrijkomende waterbodem uit de watergang die grenst aan onderzoekslocatie kan worden verspreid op het aangrenzend perceel. Indien dit niet wenselijk is, bestaan voor de specie toepassingsmogelijkheden in oppervlaktewater. Toepassen op een landbodem elders is niet mogelijk (niet toepasbaar in verband met een verhoogd gehalte aan minerale olie).

Conclusies en aanbevelingen

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de voorgenomen herstructurering en toekomstige woonbestemming.

4.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een 'voorkeursgrenswaarde' (voor wegverkeer: 48 dB) en een "maximum ontheffingswaarde" (voor wegverkeer: 63 dB). Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

De ontwikkeling binnen het plangebied bestaat er uit dat de bestaande flats worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt gevarieerde woningbouw, grondgebonden woningen en een appartementengebouw. Voor de Wet geluidhinder is er sprake van vervangende nieuwbouw. Hieraan is de voorwaarde gekoppeld dat er geen sprake mag zijn van een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur. Tevens mag het aantal geluidgehinderden niet wezenlijk toenemen bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen. Hierna wordt voor het plan de situatie beschreven voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied liggen de zones van de volgende wegen: Tolweg, Jan van Kuikweg en Gerrit van Assendelftstraat. De gezoneerde wegen zorgen voor een relatief hoge geluidbelasting in het plangebied.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel, is het mogelijk met een hogere waarde-procedure een ontheffing aan te vragen. Voor vervangende nieuwbouw kan tot 68 dB een hogere waarde worden vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan, waarbij een aantal flats wordt vervangen door verspreid liggende lage woningen en een appartementengebouw, werd een onderzoek uitgevoerd door Het GeluidBuro (dd. 14 januari 2013) naar de geluidsbelasting op de verschillende gevels, vanwege de drie gezoneerde wegen. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat vanwege het wegverkeer op de Gerrit van Assendelftstraat, de Jan van Kuikweg en de Tolweg op de gevels van de woningen gelegen binnen het plan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Conform de voorwaarden in de Wet geluidhinder dient volgens een zogenaamde 'voorkeursvolgorde' eerst te worden onderzocht of, en zo ja, hoe de geluidbelasting ter plaatse van het plan is te beperken.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt niet binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Het plangebied ligt ook niet binnen de 20 KE contour vanwege Schiphol uit de Nota Ruimte. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk.

Conclusie

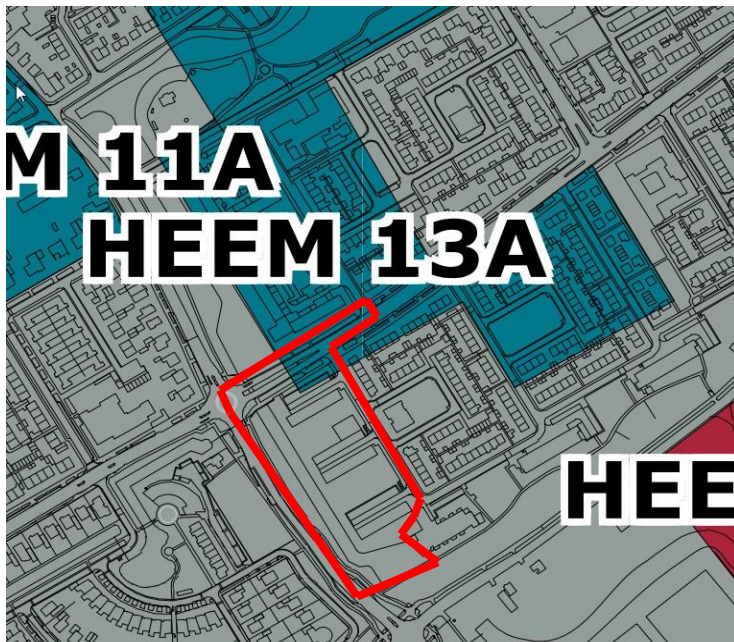
Voor de appartementen en grondgebonden woningen welke zijn gelegen nabij de bovengenoemde wegen dient een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend, variërend van 49 dB tot maximaal 58 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Het te nemen hogere waarde besluit wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gebracht en uiteindelijk door de Milieudienst IJmond genomen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Volgens deze kaart is het plangebied niet getoetst op aanwezigheid van cultuurhistorische waardevolle elementen.

Door de gemeente Heemskerk is de Beleidsnota Archeologie opgesteld. De beleidsstrategie tot het in stand houden van de cultuurhistorische identiteit leidt er toe dat bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen uitdrukkelijk aandacht dient te worden besteed aan bekende en vermoede archeologische waarden.



Afbeelding: uitsnede van de beleidskaart archeologie van de gemeente Heemskerk.

Het plangebied valt binnen 'archeologisch waardevol gebied van de vierde categorie' (HEEM OVERIG) – indien plan groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm, archeologisch onderzoek benodigd. Voor deze terreinen zal in het bestemmingsplan de dubbelbestemming als archeologisch waardevol gebied van de vierde categorie worden toegevoegd en een omgevingsvergunning voor de aanleg van werkzaamheden van kracht worden.

In juni 2011 is door HOLLANDIA archeologen een bureauonderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarde van een deel van de wijk Slotheerenbuurt te Heemskerk. Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat vanaf vlak onder het maaiveld archeologische sporen en vondsten kunnen voorkomen. De onderzoekslocatie bevindt zich voor een groot deel op de strandwal van Heemskerk, waar sporen vanaf het neolithicum kunnen voorkomen. In de middeleeuwen lag er het kasteel Rietwijk. Dit bevond zich op of direct naast de onderzoekslocatie, en het is mogelijk dat fundamenteën nog in de bodem aanwezig zijn. Op basis van deze bevindingen kan de aanwezigheid van archeologische sporen en/of vondsten niet worden uitgesloten. Onderzoek in de omgeving heeft echter uitgewezen dat de bodem in veel gevallen is verstoord. Om de mate van verstoring van de bodem van de planlocatie te kunnen bepalen werd een vervolgonderzoek door middel van boringen aangeraden.

In opdracht van GEM CV heeft Hollandia archeologen tussen 30 november en 2 december 2011 een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd op de planlocatie. Er zijn veertig boringen uitgevoerd. Van het kasteel zijn, op een afwijkend bodemprofiel in één boring na, geen sporen gevonden. Verspreid over het gehele terrein zijn in boringen resten gevonden van een vermoedelijke cultuurlaag, te interpreteren als akkers uit de ijzertijd (750-50 v. Chr.). Het plangebied bleek niet bovenop de strandwal te liggen, zoals aangegeven in het bureauonderzoek, maar ten zuidoosten daarvan.

Het bestemmingsplan staat woningbouw toe. Om deze functie te realiseren zijn grondroerende werkzaamheden nodig. Er wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek uit te laten voeren door middel van proefsleuven. Hiertoe is een programma van eisen (PvE) opgesteld en het onderzoek is in november/december 2012 door Hollandia uitgevoerd.

In vrijwel alle sleuven is de opbouw van het natuurlijk bodemprofiel ernstig verstoord als gevolg van tuindersactiviteiten, zoals moesbedden en dikke ophogingspakketten, en als gevolg van zandwinning. In de kleine restanten onverstoord bodem zijn geen noemenswaardige archeologische resten teruggevonden. Er is een uitzondering, waar een deel van het proefsleufvlak wel kon worden opgetekend, en waar resten van tuinbouwactiviteiten uit 15^{de}-19^{de} eeuw zijn vastgesteld. Door middel van de proefsleuven zijn de westelijke en noordelijke begrenzing van deze activiteiten vastgesteld.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het onderzoekgebied inhoudelijk gewaardeerd. De vele vergravingen in combinatie met de inhoudelijke kwaliteit van de tuinderijsporen leiden tot de conclusie dat de vindplaats niet behoudenswaardig is. Geadviseerd wordt om geen archeologische vervolgstappen te nemen. Mochten er echter bij de uitvoer van de nieuwbouw archeologische resten tevoorschijn komen, dan dienen deze conform de wet op de archeologische monumentenzorg onverlet aan de gemeente Heemskerk gemeld te worden.

4.4 Waterparagraaf

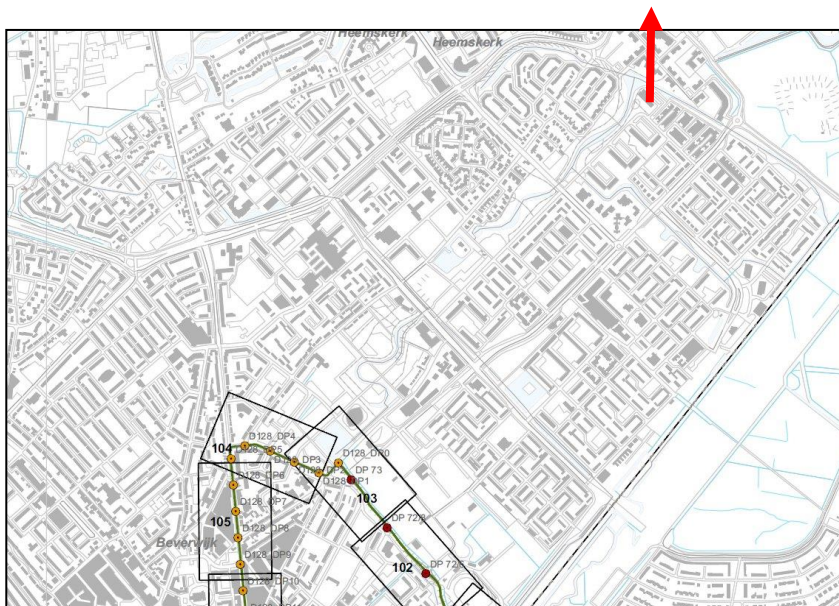
Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "Watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterkeringen:

In en nabij het plangebied komen geen waterkeringen voor. Toetsing op dit aspect is derhalve niet van toepassing op het Bestemmingsplan Jan van Polanenstraat.



Afbeelding: uitsnede legger primaire waterkeringen Amsterdam-IJmuiden, hieruit blijkt dat de beschermingszone van de dichtstbijzijnde waterkering buiten het plangebied (met een rode pijl aangegeven) valt.

Waterkwaliteit:

De watertoets is van toepassing als functies van een gebied veranderen en een planologische procedure aan de orde is. Het hoogheemraadschap past het kostenveroorzakingsbeginsel toe in situaties waarbij (nieuwe) functies worden ontwikkeld. Dit is conform het beleid in het Provinciaal Waterplan en strookt met de aanbevelingen van de Deltacommissie (Samen Werken aan Water, 2008). Dit betekent dat de initiatiefnemer van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verantwoordelijk is voor de financiering van compenserende maatregelen.

Het gebruik van uitlogende materialen (zoals koper, lood en zink) beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien dergelijke materialen toch toegepast worden, wordt indien dat mogelijk is uitgegaan van coating of andere technische maatregelen waardoor uitloggen en andere ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Aangezien er aan de rand van het plangebied open water aanwezig is, bestaat de mogelijkheid overtollig regenwater uit het plangebied direct naar het oppervlaktewater te laten afwateren (voor zover dit niet geïnfiltreerd kan worden). Hiermee dient in de nieuwe bebouwing o.a. kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen.

Waterberging:

Bij de watertoets adviseert het hoogheemraadschap ook over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van verhard oppervlak en gedempte watergangen worden gecompenseerd.

Het project leidt derhalve niet tot demping van een bestaande waterloop. Wel voorziet het bestemmingsplan in nieuwe ontwikkelingen die tot een toename van de verharding leiden. Het verhardingsoppervlak is 6.509 m² in de huidige situatie (oppervlak bebouwing + oppervlak verharding + ½ oppervlak tuinen) en 8.284 m² in de nieuwe situatie (oppervlak bebouwing + oppervlak verharding + ½ oppervlak tuinen) – BFAS, 3 mei 2012. De verhardingstoename is groter dan 800 m² (1775 m²), wat tot watercompensatie leidt (17% per 1.000 m² verhardingstoename). De verhardingstoename leidt tot een compensatie-eis van 302 m².

Het oppervlak aan water neemt toe met 253 m².

Deze verhardingstoename leidt tot ongeveer 50 m² water die moet worden gecompenseerd (302-253 m²). De compensatie zou in de vijvers bij het gemeentehuis plaats kunnen vinden maar de toename zou ook elders gecompenseerd kunnen worden.

Grondwater:

De grondwaterzorgplicht begint bij de perceelseigenaar. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het in goede staat houden van de in eigendom zijnde percelen en gebouwen. Indien het schoon water betreft wordt dit bij voorkeur geloosd op het naastgelegen oppervlaktewater.

In de Waterwet is de gemeentelijke grondwaterzorgplicht opgenomen. Een nieuwe taak voor gemeenten is het treffen van doelmatige maatregelen indien de grondwaterstand structurele nadelige gevolgen heeft voor de bestemming van het gebied. Deze maatregelen betreffen het verzamelen, bergen, transporteren en nuttig toepassen van het (schone) grondwater.

Met deze waterhuishoudkundige maatregelen op of in openbaar terrein kunnen problemen op particuliere percelen worden verholpen of voorkomen. Indien de genoemde waterhuishoudkundige maatregelen niet afdoende of doelmatig zijn, kan verzameld grondwater worden getransporteerd via het rioolwaterstelsel.

Bij de inrichting van de openbare buitenruimte wordt aandacht besteed aan de afvoer van het overtallige grondwater zodat de grondwaternorm niet wordt overschreden.

Regenwater:

In het Gemeentelijk RioleringsPlan wordt ingestoken op het aanleggen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel bij nieuwbouwprojecten.

Uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap voor nieuwe ontwikkelingen is ook dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met zuiverende randvoorzieningen voor de lozingspunten van het hemelwaterriool waar dat nodig is.

Dempingen van oppervlaktewater:

Verlies aan oppervlaktewater door het aanplempen van land dient elders binnen het plangebied (vooraf) te worden gecompenseerd. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in demping van oppervlaktewater.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009:

De keur is in dit geval van toepassing. De keur stelt o.a. eisen aan het uitvoeren en hebben van werken aan, op of langs het water. Dit geldt voor de bebouwing in de nabijheid van het water, maar ook voor het graven van nieuw water, de oeverinrichting en steigers. Daarnaast is het krachtens de keur verboden om zonder compenserende maatregelen een oppervlak van 800 m² of meer aan snellozende verharding aan te leggen. Voor de uitvoering van het project Slotheerenbuurt is daarom een watervergunning nodig, maar ook voor eventuele toekomstige werken.

Verder is er een hiermee in overeenstemming zijnde regeling in dit bestemmingsplan opgenomen wat betreft de steigers.

4.5 Luchtkwaliteit

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht.

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Op de beoordeling van luchtkwaliteit is niet alleen de Wet milieubeheer van toepassing, maar ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen en drie regelingen (Regeling niet in betekende mate bijdragen (NIBM), de Regeling beoordeling luchtkwaliteit en de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvaten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als een bijdrage die maximaal 3 % bedraagt van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof. De mate van schaalgrootte waaronder niet hoeft te worden getoetst (de vertaling van bovengenoemde 3% norm naar concrete bouwprojecten), bedraagt 1500 woningen bij één ontsluitingsweg.

De begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen blijven van belang.

Situaties waar de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden worden integraal aangepakt met maatregelpakketten voor probleemgebieden. Er worden op drie bestuurslagen maatregelen genomen, namelijk door het rijk, provincie en gemeenten (Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL).

Samenvattend vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

Luchtkwaliteitsnormen

De luchtkwaliteitsnormen zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. De volgende grenswaarden (jaargemiddeld) zijn opgenomen:

- Zwavel (SO₂): 125 µg/m³
- Stikstofdioxide: 40 µg/m³ (per 2015)
- Fijn stof (PM 10): 40 µg/m³ (per 2011)
- Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 mg/m³
- Benzeen: 10 µg/m³
- Lood: 0,5 µg/m³

In de praktijk zijn alleen de normen voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, met name de fijn stof norm voor het 24 uren gemiddelde.

Onderzoek

De herstructurering in dit bestemmingsplan voorziet in de vervangende nieuwbouw van 135 woningen. De nieuwbouw van 135 woningen is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Uit de monitoringstool (www.monitoringstool.nl) blijkt dat ter plaatse van de planlocatie voldaan wordt aan de grenswaarde uit de wet luchtkwaliteit.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarde van de Wet luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De wet luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen.

In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd die binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen liggen. Het besluit is derhalve niet van toepassing op het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

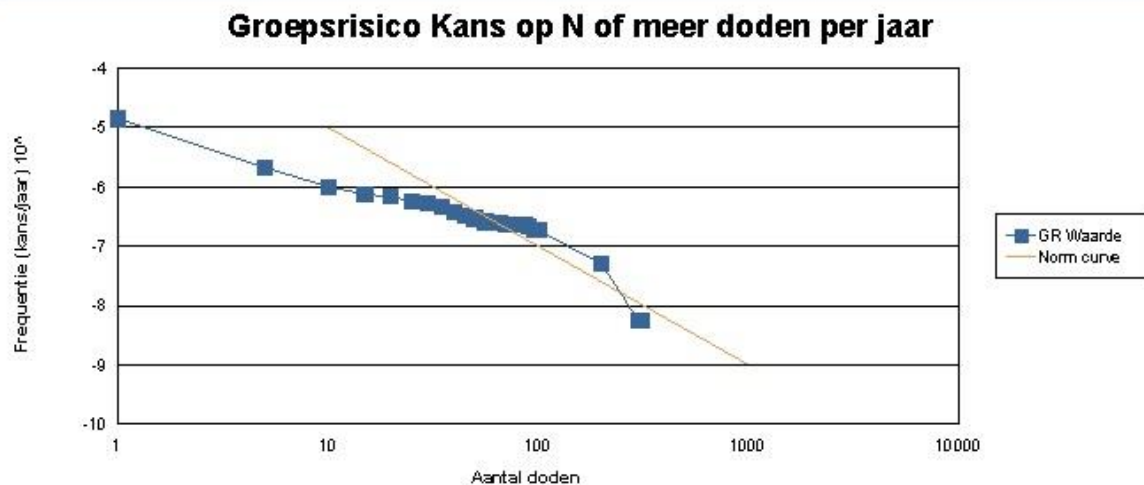
Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Inrichtingen – Eye Film Instituut

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 een toxische wolk ontstaan. De 1% letaliteitscontour van dit scenario ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied valt buiten de 10-6/jaar contour. Het plan voldoet hiermee aan het BEVI.

GR-Curve**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 reportages zijn naar mening van het bevoegd gezag 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 overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is een 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. Bij het verlenen van de revisievergunning in december 2010 is gemotiveerd besloten een overschrijding van het groepsrisico toe te staan.

De hoogte van het groepsrisico wordt niet in betekenende mate beïnvloed aangezien het aantal personen binnen de 1% letaliteitscontour door de herstructurering niet noemenswaardig wijzigt. De ontwikkeling wordt aanvaardbaar geacht.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van buisleidingen. De dichtstbijzijnde aardgastransportleiding is gelegen op ongeveer 1.200 meter van het plangebied. Er wordt voldaan aan het BEVB (Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen). Het Besluit is in werking getreden met ingang van 1 januari 2011.

Het project Slotheerenbuurt bestaat uit twee aan elkaar grenzende herstructureringslocaties: de Simon van Haerlemstraat en de Jan van Polanenstraat te Heemskerk. Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het project zijn gesitueerd.

- Er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.
- Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor.
- Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit de (openbare) risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er geen risicocontouren over het plangebied zijn gelegen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan. Wel moet in de ruimtelijke onderbouwing aandacht worden besteed aan externe veiligheid, dit

kan met een standaardonderbouwing worden afgedaan, benodigde informatie hierbij is de persoonsintensiteit in het plangebied.

De toename van het aantal personen als gevolg van het project heeft geen invloed op het groepsrisico aangezien het project niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Conclusie

Gelet op de situatie dat het Bestemmingsplan Jan van Polanenstraat is gelegen in een omgeving waar geen invloedsgebieden van risicobronnen aanwezig zijn acht het bevoegd gezag het groepsrisico aanvaardbaar.

Nader onderzoek naar dit aspect van externe veiligheid is daarom niet nodig.

4.8 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden (soortbescherming). Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen (gebiedsbescherming). Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

De bescherming van natuurgebieden wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ruimtelijke projecten kunnen niet zonder meer worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (bevoegd gezag) een vergunning volgens artikel 19d van de Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora en Faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora en Faunawet niet. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een ontheffing volgens art. 75 van de Flora en Faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV (Ministerie van Landbouw, natuur en Voedselkwaliteit).

Om te kunnen beoordelen of er beschermde planten- en diersoorten op het plangebied aanwezig zijn, is op 18 januari 2012 door Els&Linde een bezoek gebracht aan het plangebied. Ter plekke is beoordeeld of er sprake is van potentieel aanwezige beschermde soorten en of deze schade ondervinden van het voornemen. Voor het schatten van de aanwezigheid van beschermde soorten is onderzocht welke landschapselementen en habitats aanwezig zijn binnen het plangebied of de directe omgeving. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten in de omgeving.

In de te slopen bebouwing kunnen vleermuizen zitten. Tevens bevatten enkele bomen op het plangebied holen en spleten waarin vleermuizen kunnen verblijven. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd via de Flora- en Faunawet en de Habitatrichtlijn. Dat betekent dat een ontheffing ex artikel 75 Flora- en Fauna-wet noodzakelijk is. Deze kan uitsluitend verkregen worden als er sprake is van een groot maatschappelijk belang met dwingende redenen. Daarom is het noodzakelijk dat – bij daadwerkelijk aanwezigheid van vleermuizen – het verdwijnen van vaste verblijfplaatsen gecompenseerd wordt, of dat het plan zo wordt uitgevoerd, dat er geen schade wordt veroorzaakt aan de vleermuizen.

In de aanwezige bomen kunnen tijdens de broedperiode vogels broeden. Tevens is een drijvend nest van de waterhoen aangetroffen wat duidt op broedende vogels in de watergang. Er dient buiten de broedperiode te worden gestart met de werkzaamheden. Mocht de start van de werkzaamheden om logistieke redenen wel binnen de broedtijd liggen, is het noodzakelijk dat voorafgaand aan de werkzaamheden wordt gecontroleerd of er binnen het plangebied vogels broeden. Voor

werkzaamheden aan de oever c.q. watergang dient conform de gedragscode Flora- en Faunawet voor waterschappen te worden gehandeld.

De kans op aanwezigheid van beschermde herpetofauna en vissen in de watergang is erg klein. Een afdoend onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Om verstoring van dergelijke soorten in de watergang te voorkomen, wordt als voorzorgsmaatregel geadviseerd, buiten de voortplantingsperiode te starten met de werkzaamheden.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde planten soorten aangetroffen of te verwachten.

Conclusie

Er is een afdoend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen (Els&Linde, november 2012).

Tijdens de voorjaarsinventarisatie van 21 juni 2012 zijn uit het appartementencomplex aan de Jan van Polanenstraat 148 tot en met 322 verschillende uitvliegende vleermuizen waargenomen. Het gebouw aan de Jan van Polanenstraat 148 tot en met 322 valt buiten de procedure. De verblijfplaats zal niet verdwijnen. Echter gezien de korte afstand tot het plangebied, dient rekening te worden gehouden met negatieve invloeden die veroorzaakt worden door de geplande ontwikkelingen. Er dient erg terughoudend te worden omgegaan met het gebruik van verlichting. De verblijfplaats mag niet worden verlicht door buitenverlichting afkomstig van de bebouwing en/of door bouwlampen tijdens de werkzaamheden. De verblijfplaats dient in volledige duisternis te worden gehouden. Voor de maatregelen wordt geadviseerd om een ecologisch werkprotocol op te stellen.

Direct ten westen van de appartementencomplexen aan Jan van Polanenstraat, loopt een brede watergang. Voor de realisatie van de bouwplannen zal de watergang op sommige plaatsen worden gedempt. De watergang beschikt over beschoeide oevers en heeft in gunstige gevallen een zichtdiepte van slechts 40 centimeter. Soorten als brasem (*Abramis brama*), snoekbaars (*Stizostedion lucioperca*) en pos (*Gymnocephalus cernuus*) kunnen hierin voorkomen. De bruine kikker (*Rana temporaria*), bastaardkikker (*Pelophylax kl. esculentus*) en gewone pad (*Bufo bufo*) zijn tevens soorten die in de watergang kunnen voorkomen. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten in de watergang is erg klein. Tijdens een visonderzoek op een andere locatie - op relatief grote afstand van de watergang - is de bittervoorn (*Rhodeus amarus*) gevangen. Echter de watergang direct ten westen van het plangebied, lijkt niet geschikt te zijn als leefgebied voor de bittervoorn, vanwege het ontbreken van een rijke watervegetatie. Als gewerkt wordt volgens de gedragscode van de gemeente Heemskerk, is de kans op een negatief effect marginaal.

Aantasting door het voornemen zal – gezien de afstand, aard en omvang – geen negatief effect hebben op zowel de Natura 2000 gebieden als de Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

Verder, dient er buiten de broedperiode van vogels en de voortplantingsperiode van vissen te worden gestart met de werkzaamheden.

Sinds 2011 heeft gemeente Heemskerk een eigen vastgestelde gedragscode Flora en Faunawet.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium “een goede ruimtelijke ordening”. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009), het zogenaamde ‘groene boekje’, een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje (zie onderstaande tabel) geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Het toetsen van het plan bestaat uit het toetsen van de afstanden tussen de in het plangebied beoogde milieubelastende activiteiten aan de beoogde milieugevoelige functies.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Direct buiten het plangebied zijn twee milieubelastende functies gevestigd. Te weten:

De Onderdelencentrale

De onderdelencentrale is een Categorie 1 functie (detailhandel niet elders genoemd) waarvoor een richtafstand 10 meter geldt.

De afstand tot de woningen in het plangebied is ongeveer 7,5 meter, hierdoor wordt er niet aan de richtafstand voor een rustige woonwijk voldaan. Gezien de beperkte omvang van de bedrijfsvoering, het feit dat de functie in de huidige situatie aanpandig aan Huize Polanen is gevestigd en het niet bekend zijn van klachten over het bedrijf wordt de kortere afstand dan de richtafstand aanvaardbaar geacht.

Kinderdagverblijf

Een kinderdagverblijf is een categorie 2 functie (kinderopvang) waarvoor een richtafstand 30 meter geldt.

De afstand tussen de woningen en het plangebied en het kinderdagverblijf is ongeveer 15 meter, hierdoor wordt er niet aan de richtafstand voor een rustige woonwijk voldaan. Het kinderdagverblijf is echter zo gesitueerd dat eventueel hinderlijke activiteiten op een afstand van meer dan 30 meter plaatsvinden. Het plangebied is aan de achterzijde van het gebouw gesitueerd terwijl de ingang en het speelplein aan de andere zijde van het gebouw liggen, hierdoor vinden er in de directe nabijheid van het plangebied geen eventueel hinderlijke activiteiten plaats. Gezien het voorgaande wordt de kortere afstand dan de richtafstand aanvaardbaar geacht. Daarnaast is het kinderdagverblijf in de huidige situatie in een woonwijk gevestigd (met woningen op ongeveer 15 meter afstand) en zijn er geen klachten over het kinderdag verblijf bekend. Het is dan ook niet te verwachten dat het kinderdagverblijf voor overlast in de buurt zorgt.

Conclusie

In de directe nabijheid van het plangebied zijn milieubelastende functies gevestigd. Voor beide functies geldt dat er niet aan de richtafstanden voor een rustige woonwijk kan worden voldaan. Er is echter wel degelijk sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.11 Bezonning

De in dit bestemmingsplan toegestane bouwhoogtes hebben invloed op de bezonning van de voorgestelde bebouwing zelf en op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. In mei 2012 is door BFAS een schaduwstudie gemaakt

In de schaduwstudie die door BFAS verricht is, is met behulp van een computermodel van het plangebied en omgeving de schaduwwerking berekend op enkele voor de Nederlandse situatie maatgevende dagen, namelijk 21 maart/september, 21 juli en 21 december.

De schaduwhinder gaat uitsluitend om extra schaduw op woningen aan de oostzijde van het plangebied. Woningen en voortuinen aan de westkant worden niet beïnvloed.

Uit de schaduwstudie kan geconcludeerd worden dat de schaduweffecten van de nieuwbouw in juli niet van de bestaande situatie verschillen. In december zal (beperkte) extra schaduw ontstaan ten oosten van het plangebied. Dit betekent dat sommige woningen aan de oostzijde van het plangebied gedurende een aantal uren per dag (beperkte) schaduwhinder zullen ondervinden, ten gevolge van de bouw van de nieuwe woningen. In de maanden van maart en september zullen sommige woningen extra schaduw ontvangen maar andere woningen zullen echter minder schaduwhinder ondervinden. De extra schaduw op de bestaande bebouwing is beperkt van omvang. Woningen die wel extra schaduw ondervinden zijn een klein aantal en komen over het algemeen niet langer dan 1 uur extra in de schaduw te liggen, in de maanden van september t/m maart.

De toename van schaduw door de nieuwbouw is dus beperkt en aanvaardbaar.

4.12 Eigendomsverhoudingen

De gronden in het plangebied zijn eigendom van de gemeente Heemskerk en WOONopMAAT.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

Op 30 juni 2009 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Heemskerk en WOONopMAAT. Op basis van deze overeenkomst hebben partijen gezamenlijk een grondexploitatiemaatschappij (GEM) opgericht. Het plan is economisch uitvoerbaar.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Bestemmingsplanprocedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen.

5.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Milieudienst IJmond.

Binnen de gestelde termijn zijn hun reacties ontvangen. De opmerkingen zijn hieronder voorzien van een beantwoording:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

1.1 Opmerking

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat een omgevingsvergunning benodigd is voor werken of werkzaamheden binnen bestemming Water. Dit geldt niet voor het normale onderhoud. Tekst hierover verhelderen.

Antwoord

De reactie is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

1.2 Opmerking

Uit de planregels voor de bestemming Water zou geconcludeerd kunnen worden dat voor bepaalde type werkzaamheden aan het water of de oevers een omgevingsvergunning volstaat (of dat bepaalde werkzaamheden zelfs vrijgesteld zijn). Voor werkzaamheden aan, in, op of langs het water is in veel gevallen echter ook een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig. Tekst van de toelichting aan te vullen.

Antwoord

De reactie is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

1.3 Opmerking

De berekening die onder het kopje 'Waterberging' wordt gemaakt is niet juist.

Antwoord

De reactie is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt en de berekening is gecorrigeerd.

1.4 Opmerking

Onder het kopje 'Grondwater' wordt verzocht om de tekst aan te vullen en te verhelderen.

Antwoord

De reactie is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

1.5 Opmerking

Onder het kopje 'Kelders en parkeergarages' wordt verzocht om de tekst aan te vullen en te verhelderen.

Antwoord

De reactie is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

1.6 Opmerking

Onder het kopje 'Keur' wordt verzocht om de tekst aan te vullen en te verhelderen op de punten watercompensatie en benodigde watervergunningen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Antwoord

De reactie is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

1.7 Opmerking

Regels voor particuliere steigers aanpassen in overeenstemming met de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009.

Antwoord

De reactie is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt, de regeling is nu gelijk.

1.8 Opmerking

Aangezien als gevolg van het plan potentieel habitat voor beschermde vissoorten verloren kan gaan, lijkt aanvullend onderzoek wenselijk.

Antwoord

De kans op aanwezigheid van beschermde herpetofauna en vissen in de watergang is erg klein. Een afdoend onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Om verstoring van dergelijke soorten in de watergang te voorkomen, wordt als voorzorgsmaatregel geadviseerd, buiten de voortplantingsperiode te starten met de werkzaamheden.

1.9 Opmerking

Op de plankaart staat een aantal elementen dat invloed heeft op het beheer en onderhoud van het watersysteem. Met name in het noordelijke deel wordt de vloeiende oeverlijn op een aantal plekken onderbroken door bebouwing. In deze hoeken kan zich gemakkelijk (drijf-)vuil, plantenresten of kroos verzamelen. Geadviseerd wordt om deze hoeken een meer vloeiende lijn te geven.

Antwoord

De reactie is in het stedenbouwkundige plan verwerkt en vervolgens in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

1.10 Opmerking

Door de situering van de bebouwing geeft het hoogheemraadschap een aantal technische adviezen ten opzichte van een goede doorstroombreedte in de waterloop, een goed onderhoud van het water langs de gebouwen en een goed aansluiting van de woningen naar het water.

Antwoord

Deze punten zijn niet in een bestemmingsplan te verwerken.

2. Milieudienst IJmond

1.1 Opmerking

In de toelichting van het bestemmingsplan is een milieuparagraaf opgenomen. Door de Milieudienst wordt verzocht om de teksten onder de kopjes 'Bodem', 'Geluid', 'Luchtkwaliteit', 'Externe veiligheid' en 'Bedrijven en milieuzonering' te vervangen of aan te vullen met opgeleverd teksten. Ook de tekst van de 'Nota Duurzaam bouwen' moet aangepast worden.

Antwoord

De reactie is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

1.2 Opmerking

Ten opzichte van 'Ecologie', wordt in de conclusie gesteld dat er afdoend onderzoek naar vleermuizen moet worden uitgevoerd. Graag ontvangt de Milieudienst IJmond dit onderzoek ter beoordeling. De Milieudienst wijst erop dat er niet met sloopwerkzaamheden begonnen mag worden voordat dit onderzoek is afgerond.

Antwoord

Het onderzoek is inmiddels afgerond en in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

6. Juridische planopzet

6.1 Standaardisatie en digitalisering

De nieuwe Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Van een bestemmingsplan, vastgesteld na 1 januari 2010, is er dus altijd een digitale en analoge (papieren) verschijningsvorm. Deze zijn beide (rechts)geldig.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, en er is tevens een digitaal plan.

6.2 Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de plankaart, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Plankaart

Op de verbeelding van de plankaart wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels

- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is (in) afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning door het dagelijks bestuur.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

6.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de regels beschreven, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen:

Groen

De gronden binnen de bestemming 'Groen' mogen, naast de functie groenvoorzieningen worden aangewend voor aan de bestemming ondergeschikte voet- en fietspaden, erftoegangswegen, speelvoorzieningen, bergbezinkbassins ten behoeve van regenwateropvang, water, waterberging en voorzieningen voor de waterhuishouding. Er zijn ook binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinafscheidingen en geluidswerende voorzieningen toegestaan met een maximum bouwhoogte van drie, twee en viereneenhalve meter respectievelijk.

Verkeer

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' mogen, naast de functie verkeer worden aangewend voor aan de bestemming ondergeschikte bermen en groenvoorzieningen, voet en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, bergbezinkbassins ten behoeve van regenwateropvang, en verblijfsgebied. Er zijn ook binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van drie meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' mogen, naast de functie verblijfsgebied worden aangewend voor aan de bestemming ondergeschikte bermen, voet en fietspaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, bergbezinkbassins ten behoeve van regenwateropvang, water, waterberging en voorzieningen voor de waterhuishouding. Er zijn ook binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinafscheidingen en geluidswerende voorzieningen toegestaan met een maximum bouwhoogte van drie, twee en viereneenhalve meter respectievelijk.

Water

Binnen de bestemming 'Water' zijn de gewenste steigers mogelijk gemaakt. Er is ook een regeling opgenomen waar het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verboden is zonder een omgevingsvergunning.

Wonen

De binnen het plangebied geplande woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming mogen, naast de functie hoofdgebouwen in de vorm van woningen, worden aangewend voor bergingen en andere nevenruimten, aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen en tuinen en erven. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn tevens

bouwvoorschriften opgenomen die aansluiten bij het in het stedenbouwkundige plan weergegeven bebouwingsvoorstel. Zo zijn in de verbeelding de maximale bouwhoogtes, maximale dakhelling, maximale bebouwingspercentage en het aantal wooneenheden aangegeven. Ook zijn binnen de bestemming bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 3 meter. Erf- en terreinafscheidingen mogen niet meer dan 1 meter hoog vóór het hoofdgebouw en maximaal 2 meter naast of achter het hoofdgebouw. Er zijn ook gebruiksvoorschriften opgenomen die de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf reguleren.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.3, wordt uitgelegd waarom voor bepaalde gronden een beschermingsregeling is opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is slechts onder voorwaarden toegestaan. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

6.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels kent een aantal bepalingen, die voor het hele plangebied gelden.

In artikel 9 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 10) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 11, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 15 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 16 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'regels van het Bestemmingsplan Jan van Polanenstraat van de gemeente Heemskerk'.

Van Riezen & Partners

bureau voor planologie & planontwikkeling bv

	Frederiksplein 1
	1017 XK Amsterdam
<i>telefoon</i>	020 625 70 25
<i>fax</i>	020 625 63 76
<i>e-mail</i>	info@vanriezenenpartners.nl
<i>website</i>	www.vanriezenenpartners.nl