

Bestemmingsplan Pieter Breughelstraat

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 Pieter Breughelstraat

Toelichting

26 april 2012

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 3 oktober 2011
Ongewijzigd vastgesteld door de Gemeente Heemskerk	d.d. 26 april 2012

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

Inhoud

	Pagina
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding bestemmingsplan.....	1
1.2 Opbouw toelichting	1
1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving	1
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.....	5
3. Beleidskader	7
3.1 Vigerend bestemmingsplan	7
3.2 Europees beleid	8
3.3 Rijksbeleid	8
3.4 Provinciaal beleid.....	9
3.5 Regionaal beleid.....	10
3.5 Gemeentelijk beleid	11
4. Randvoorwaarden	14
4.1 Bodem.....	14
4.2 Geluidhinder	15
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.4 Waterparagraaf.....	16
4.5 Luchtkwaliteit	17
4.6 Besluit Gevoelige bestemmingen	18
4.7 Externe veiligheid	18
4.8 Flora en fauna.....	18
4.9 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.10 Kabels en leidingen	19
4.11 Bezonning	20
4.12 Eigendomsverhoudingen	20
4.13 Economische uitvoerbaarheid	20
5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.1 Bestemmingsplanprocedure	21
5.2 Inspraak	21
5.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	21
6. De juridische planopzet	22
6.1 Standaardisatie digitalisering.....	22
6.2 Hoofdropzet	22
6.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen.....	23
6.4 Aanvullende en algemene bepalingen	23

Bijlagen:

- Archeologisch bureauonderzoek door ADC ArcheoProjecten (22 november 2010)
- Schaduwstudie door Schippers Architecten BNA

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 voor de herontwikkeling Beverwijk-Heemskerk vastgesteld. Dit kader vormt de basis voor raamafspraken tussen gemeenten en corporaties ten behoeve van een integrale interventie met betrekking tot de woningvoorraad.

In gemeente Heemskerk worden in het kader van de herstructurering in totaal circa 500 woningen gesloopt. Hiervoor zullen circa 800 nieuwe woningen in de plaats komen.

Aan de Pieter Breughelstraat is een geschikte locatie vrij gekomen doordat het buurthuis De Werf alle activiteiten heeft gestaakt. De bebouwing is inmiddels gesloopt.

In dit bestemmingsplan wordt nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt op de locatie aan de Pieter Breughelstraat. Schippers Architecten BNA hebben hiervoor een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit is de basis voor dit bestemmingsplan.

1.2 Opbouw toelichting

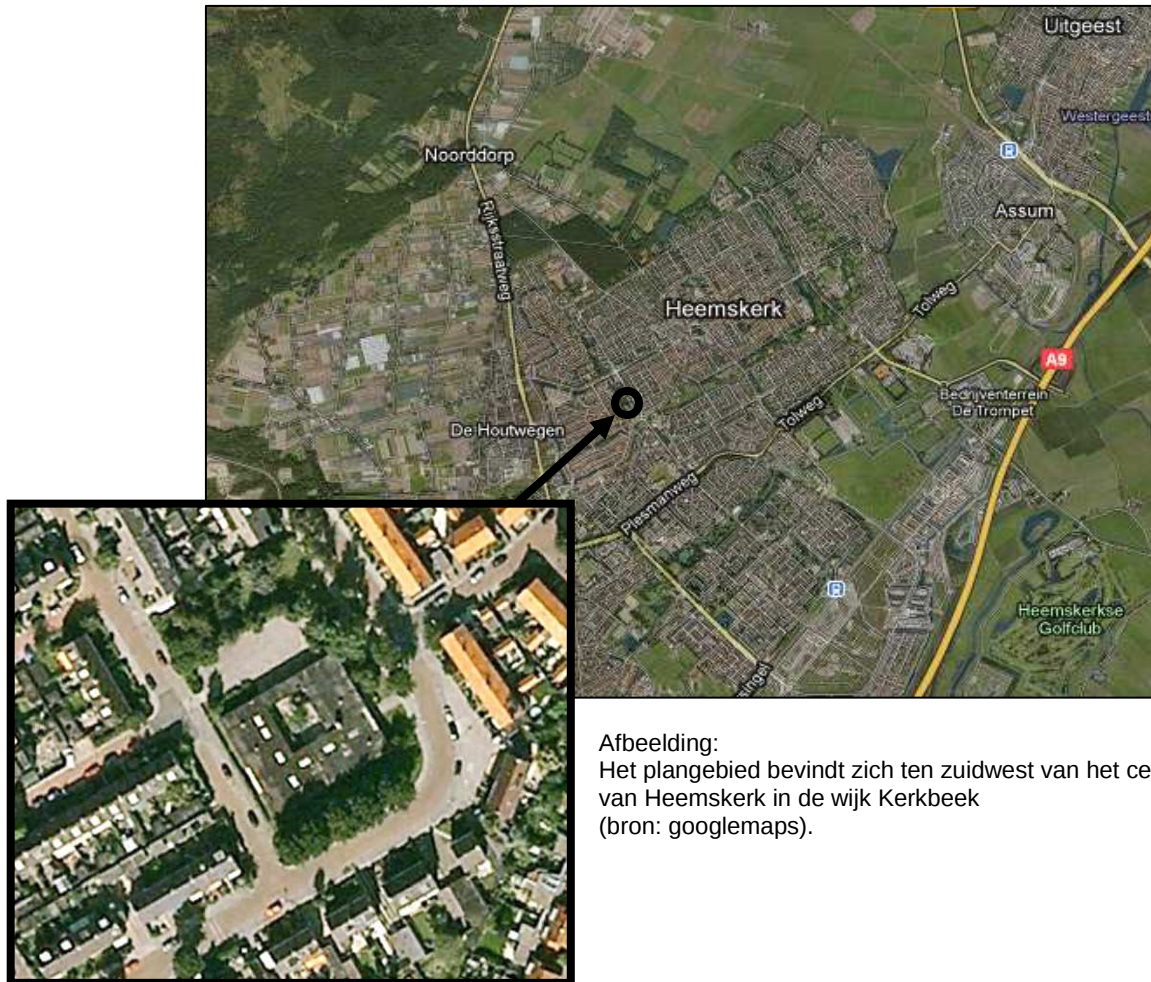
In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie tot de directe omgeving besproken. Daarnaast worden hier de voorgestelde ontwikkelingen en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het geldende beleidskader 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 ter hoogte van de Pieter Breughelstraat te Heemskerk.



Afbeelding:
De Pieter Breughelstraat met aan de linker kant het plangebied (bron: googlemaps).



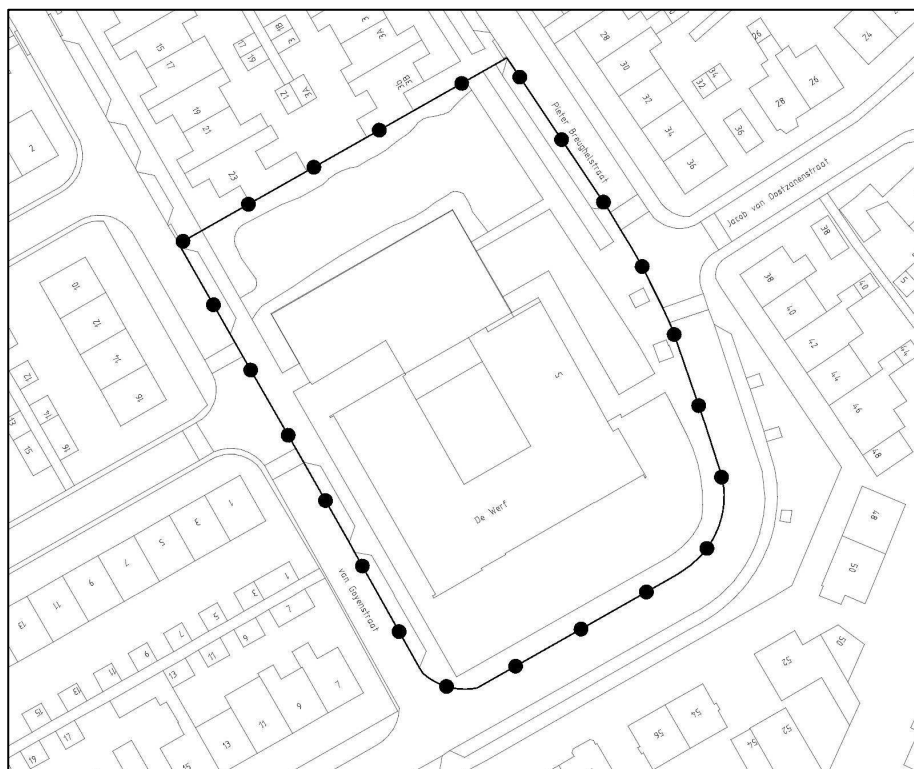
Afbeelding:
Het plangebied bevindt zich ten zuidwest van het centrum van Heemskerk in de wijk Kerkbeek (bron: googlemaps).

Het gebied ligt in het zuidelijk deel van de wijk Kerkbeek.
Aan alle zijden sluit het plangebied aan op het, overwegend uit laagbouw bestaande, stedelijke gebied.

1.4 Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan Pieter Breughelstraat wordt begrensd door de volgende plangrenzen:

In het noordwesten sluit het plangebied aan op bestaande woningen en in het zuidwesten wordt het begrensd door de Van Goyenstraat. Aan de zuid- en noordoostzijde grenst het plangebied aan de Pieter Breughelstraat.



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

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Heemskerk in de wijk Kerkbeek. Hier stond een buurthuis met bijbehorend verblijfsgebied. Rond het projectgebied bevinden zich brede groengebieden en diverse woonwijken.



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

2.2 Nieuwe situatie plangebied

De nieuwe situatie is beschreven in de stedenbouwkundige visie van Schippers Architecten BNA van april 2011. In het plangebied is de bouw van 17 eengezinswoningen voorzien met bijbehorende tuinen en erven. De woningen hebben een goothoogte van circa 6 meter en een nokhoogte van circa 10 meter.

In het noordwesten van het plangebied zijn 5 eengezinswoningen geprojecteerd. Tussen deze woningen en de Van Goyenstraat zijn parkeervoorzieningen geprojecteerd. In het zuidwesten van het plangebied, aan de Pieter Breughelstraat, zijn nog eens 5 eengezinswoningen geprojecteerd. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn 7 eengezinswoningen voorzien en deze zijn gelegen aan de verlenging van de Pieter Breughelstraat. Aan de voorzijde van de te realiseren eengezinswoningen is een groenstrook gepland. Tussen deze groenstrook en de straat zijn parkeervoorzieningen voorgesteld. Aan de noordzijde van het plangebied is een groengebied gepland dat op de bestaande woonwijk aansluit.

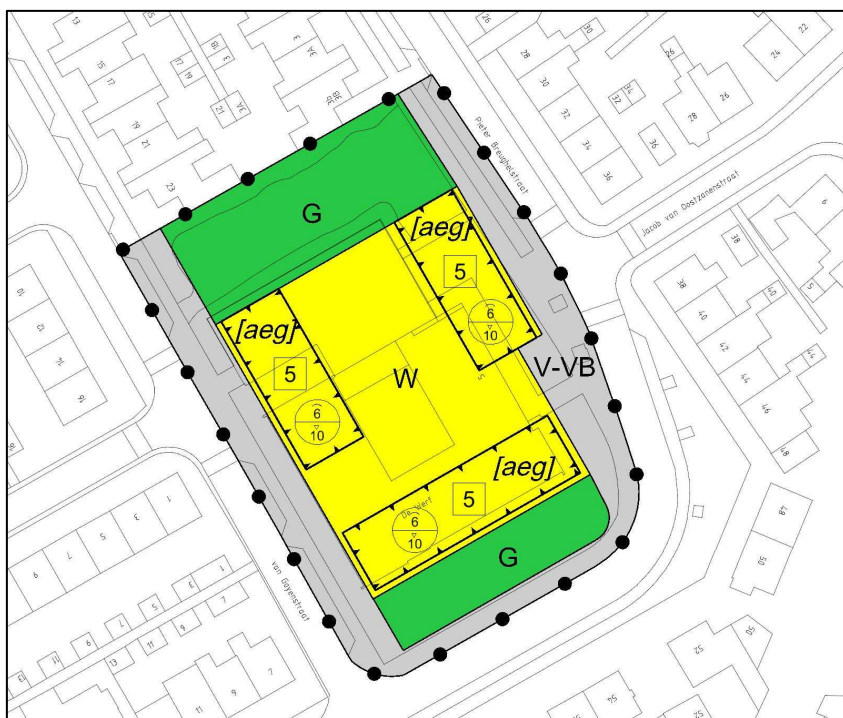
Een intensivering van het gebruik van de gronden komt eveneens tot uiting in de te realiseren parkeergelegenheden. Ten behoeve van de nieuwe woningen worden circa 31 nieuwe parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd. Het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied zal toenemen naar 39 parkeerplaatsen.



Afbeelding:
Stedenbouwkundige visie van
Schipper Architecten BNA d.d.
26 juni 2011. Op de afbeelding
zijn nieuwe woningen als grijze
gearceerde vlakken
opgenomen.

In de stedenbouwkundige visie wordt gestreefd naar het opknappen van het openbaar groen om de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk te verbeteren. De intentie is om de bebouwing te omgeven met openbaar groen bestaande uit grasvelden en boombeplanting (zie afbeelding stedenbouwkundige visie).

2.3 Vertaling van het beleid in het bestemmingsplan



Afbeelding: De verbeelding van
het voorontwerp-
bestemmingsplan. De diverse
functies zoals voorgesteld in de
stedenbouwkundige visie zijn
vertaald in een planologische
regeling.

Woningen

De binnen het plangebied geplande eengezinswoningen 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 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 17 wooneenheden binnen een totale maximum bouwhoogte van 10 meter worden gerealiseerd. Ook zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van twee meter.

Verkeersareaal en parkeren

De ongebouwde parkeervoorzieningen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie zijn in het bestemmingsplan ondergebracht binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Naast parkeerplaatsen, verblijfsgebied en voet- en fietspaden mogen deze gronden als groen- en speelvoorzieningen 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 twaalf meter hoog.

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 en water worden gebruikt. Ook zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van tien meter.

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 een partiële wijziging en aanvulling van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Heemskerk-Dorp".

Het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Heemskerk-Dorp" is vastgesteld op 29 april 1960. De partiële wijziging en aanvulling van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Heemskerk-Dorp" is vastgesteld op 8 juni 1961 en goedgekeurd op 27 maart 1962.



Afbeelding:
Uitsnede van de
plankaart van de
partiële wijziging en
aanvulling van het
uitbreidingsplan-in-
onderdelen
"Heemskerk-Dorp", in
juni 1961 vastgesteld,
ter plaatse van het
plangebied.

Voor de locatie gelden de volgende bestemmingen:

- openbare- of bijzondere gebouwen (artikel 18);
- tuin of erf (artikel 19);
- openbaar groen (artikel 22).

Volgens de voorschriften van de partiële wijziging en aanvulling van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Heemskerk-Dorp" zijn de gronden van de locatie die bestemd zijn voor "openbare- of bijzondere gebouwen" bestemd voor kerken, scholen, wijkgebouwen, verenigingslokalen, medische verzorgingsgebouwen en kantoor- of vergaderruimten.

Op de gronden bestemd voor "tuin of erf" mogen alleen worden gebouwd achter de achtergevelrooilijn gebouwtjes van geringe afmetingen, zoals garages en berg ruimten, transformatorhuisjes en soortgelijke gebouwtjes van openbaar nut.

Op de gronden bestemd voor "openbaar groen" mag geen bebouwing gebouwd worden. Op die gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienst van de bestemming worden gebouwd.

Conclusie

Op basis van bovenstaand vigerend uitwerkingsplan kan de gewenste herstructurering zoals gevisualiseerd in de stedenbouwkundige visie niet worden verwezenlijkt. Onder andere de situering van toegestane bouwwerken en de hoofdfunctie (woning) 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. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Waterwet door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheersplannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

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

Nota Ruimte

Per 28 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Door de nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid.

Het nationaal ruimtelijke beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Ten opzichte van de huidige situatie staat het bestemmingsplan Pieter Breughelstraat een toename van het aantal woningen toe. Ook worden er binnen het plangebied diverse groenvoorzieningen toegestaan, waardoor de leefbaarheid van het gebied gewaarborgd wordt. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met de Nota Ruimte.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie.

Tot 2040 zijn er ten minste circa 500.000 nieuwe woningen nodig in de Randstad. Als het de betrokken partijen lukt de verdichting en herstructurering in de bestaande steden vorm te geven, zijn pas na 2030 nieuwe, grootschalige uitbreidingslocaties nodig. Het kabinet gaat er daarbij vanuit dat de bestaande afspraken over de woningbouwopgave tot 2030 worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan Pieter Breughelstraat maakt een herstructurering van bestaand stedelijk gebied mogelijk waarbij woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het bestemmingsplan sluit aan bij het bepaalde in de structuurvisie.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid.

Het bestemmingsplan heeft geen grote veranderingen op verkeerstromen en infrastructurele voorzieningen tot gevolg. Binnen het plangebied wordt voldoende parkeercapaciteit voor de bewoners uit het plangebied ingeruimd en ook de ontsluiting wordt in het bestemmingsplan geregeld, waardoor de bereikbaarheid van het plangebied niet negatief beïnvloed wordt. Het bestemmingsplan is in lijn met het mobiliteitsbeleid.

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. 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 Rijkswaagen, 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.

Het Barro is in werking getreden na de ontwerp fase van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de in het Barro geregelde onderwerpen geldt in ieder geval dat deze niet relevant zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

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 de provincie 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 besloten in samenwerking met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een waterplan op te stellen. Volgens het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) worden gemeenten geacht zo'n 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 worden 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.

Woonvisie 2015 +, Beverwijk – Heemskerk (2009)

In deze visie is een beschrijving van de woningmarkt Beverwijk/-Heemskerk te vinden waarin geconcludeerd is dat een eengezinswoning het ideaalbeeld blijft voor woningzoekenden. Met het creëren van de Broekpolder, Westelijk Beverwijk en Park Assumburg spelen beide gemeenten tot 2015 zo maximaal mogelijk in op de behoefte aan suburbaan wonen in het groen. Suburbane uitbreidingsgebieden vragen om het opofferen van schaars landelijke en/of agrarisch gebieden. In lijn met provinciaal- en rijksbeleid streven de gemeenten voorlopig naar verder oplossen van de noodzakelijke bouwproductie op binnenstedelijke locaties (kleinstedelijkmilieu/ ICT locaties).

Het bestemmingsplan Pieter Breughelstraat maakt Intensiveren, Transformeren en Combineren (de ICT opgave) mogelijk en is hiermee in lijn met de Woonvisie.

3.6 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heemskerk (2003)

Op 27 november 2003 is de Structuurvisie Heemskerk door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie is de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling tot 2015 vastgelegd. Op de structuurvisiekaart is het projectgebied als "bebouwde kom" aangegeven. De wens in de Structuurvisie is om de ruimte binnen de bebouwde kom te optimaliseren. De herstructurering van delen van Heemskerk werd reeds aangekondigd in de structuurvisie.

Het realiseren van 17 eengezinswoningen door groen omcirkeld past binnen het streven om kwaliteit te realiseren zoals is beschreven in de structuurvisie.

Nota Duurzaam bouwen

Gemeente Heemskerk en de Milieudienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van de landelijke beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in "Kwaliteit en duurzaam bouwen" en in het Milieubeleidsplan 2008-2012. Twee beleidsaspecten uit het lokale beleid zijn voor de ontwikkeling van Pieter Breughelstraat van toepassing:

- De gemeentelijke ambitie is dat in 2020 het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. In overeenstemming met deze doelstelling is het realistisch voor de Pieter Breughelstraat te streven naar een aanscherping van de EPC 0,4 (2015) naar EPC 0,2.

- De gemeente past het instrument *GPR Gebouw® 4* toe en scoort een 7.0 op het thema energie en gemiddeld een 7.0 voor de resterende thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de Milieudienst IJmond en de gemeente Heemskerk het gebruik van GPR Gebouw 4.0. GPR Gebouw 4.0 is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Een score van 6.0 is representatief voor het wettelijke niveau van het Bouwbesluit. Dit instrument kijkt breder dan alleen energie. De GPR-lijst kan online ingevuld worden. De kosten van het gebruik van GPR Gebouw 4.0 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

Overeenkomstig het beleid van de gemeente dient duurzaam te worden gebouwd. Gelet op het aantal woningen, 17 eengezinswoningen, is het plan kansrijk voor het duurzaam realiseren overeenkomstig het beleid van de gemeente.

Van belang is dat duurzaamheid / energiebesparing vroeg in het bouwproces wordt meegenomen en dat daarvoor in de realisatiefase budget beschikbaar wordt gesteld.

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.

De ingrepen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben tot gevolg dat de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk verbeterd wordt, onder meer door het opknappen van de openbare ruimte. De herinrichting van het openbaar gebied voorziet in de aanplant van nieuwe bomen en het kappen/verplaatsen van bestaande bomen. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid bomen gelijk blijft. Lukt dit niet dan worden de bomen eventueel elders in Heemskerk gecompenseerd.

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 2002 ingetrokken. In het parkeerbeleidsplan 2010 is de 85% regeling en de 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers in het openbaar gebied afgeschaft. Het parkeerbeleidsplan 2010 van de gemeente Heemskerk treedt in werking per 1 november 2010.

Dit beleidsplan is een geactualiseerde versie van het parkeerbeleidsplan dat Goudappel Coffeng BV in 2002 in opdracht van de gemeente Heemskerk heeft opgesteld. Redenen voor actualisatie 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 m2)	1,6
woning gemiddeld (3/4 kamers, woonopp. 80-110 m2)	1,8
Woning duurder dan gemiddeld (twee-onder-een-kap/vrijstaand, woonopp. 110 m2 en groter)	2,0

Afbeelding: parkeernormen nieuwe woongebieden uit het parkeerbeleidsplan 2010.

In het bestemmingsplan wordt parkeren binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' toegestaan. 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 bijdraagt 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.

In de planperiode vinden grootschalige renovaties plaats door woningbouwvereniging WoonOpMaat. Er zijn geen nieuwbouwplannen voor de komende jaren ontwikkeld. Per saldo vindt er wel 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 vervuilde 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.

4. Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, zoals 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.

Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet de vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld die de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele plangebied als schoon aanmerkt.

Hierdoor kan bij ontwikkelingen in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek.

Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdachte gebied met betrekking tot bodemverontreiniging.

Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- De (voormalige) aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks
- Voormalige kassencomplexen
- Gedempte watergangen
- Met puin verharde wegen
- Grond- of slibdepots

Daarnaast kan uit het historisch onderzoek blijken dat (op een gedeelte van de locatie) reeds een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij een verontreiniging is aangetoond die een belemmering zou kunnen vormen voor de beoogde gebruiksfunctie.

Indien deze situatie zich voordoet dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de eventuele ernst van de verontreiniging en de eventuele noodzaak tot bodemsanering vast te stellen.

Indien uit historisch onderzoek blijkt dat sprake is van bodembedreigende activiteiten of een bodemverontreiniging die de beoogde gebruiksfunctie in de weg staat dan dient de hypothese dat sprake is van een onverdacht gebied met betrekking tot bodemverontreiniging verworpen te worden en dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de verdachte terreindelen.

Voor de locatie zijn er bij de Milieudienst IJmond geen gegevens beschikbaar over de kwaliteit van de bodem.

Conclusie

Er dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN-5740. De Milieudienst IJmond heeft namens de gemeente Heemskerk een drietal offertes mogen aanvragen, geadviseerd is opdracht te geven aan de firma de Vries en van de Wiel, projectnummer MO/10-8100-

1112o01a.doc. Het bodemonderzoek wordt uitgevoerd na sloop van de bestaande bebouwing. De verwachting is dat dit in de tweede helft van 2011 zal zijn.

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.

Het bestemmingsplan maakt geluidgevoelige functies mogelijk, namelijk woningen. Er zal met betrekking tot deze woningen moeten worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Het plangebied ligt echter niet binnen de geluidzone van een spoorlijn (bijvoorbeeld Castricum – Uitgeest) en ook niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of luchthaven. Het ligt wel binnen de geluidzone van wegverkeer. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de zone van wegen, met uitzondering van wegen waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt. Binnen deze zones zijn de regels en de grenswaarden van de Wet geluidhinder van toepassing.

Voorwaarde voor het krijgen van een ontheffing is dat alle mogelijke maatregelen genomen zijn om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde en een optimaal stedenbouwkundig plan er voor zorgt dat er voor zo min mogelijk woningen een ontheffing nodig is. De Milieudienst IJmond wordt graag betrokken bij het opstellen van de stedenbouwkundige plannen, zodat zij advies kan uitbrengen voor een akoestisch optimaal plan:

- Het terugbrengen van de geluidsbelasting kan bijvoorbeeld door het vervangen van een klinkerweg door geluidreducerend asfalt;
- Een optimaal stedenbouwkundig plan kan bijvoorbeeld inhouden een aaneengesloten bebouwing langs de drukste weg(en), zodat daar achter een geluidluw klimaat ontstaat voor buitenruimten en/of verspreide laagbouw.

Conclusie

Volgens de Milieudienst IJmond (advies van 30 november 2010) wordt op deze locatie vanwege wegverkeerslawaaï voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Bij de opzet van het stedenbouwkundige plan op deze locatie hoeft daarom geen rekening met een geluidbron te worden gehouden. De wegen die grenzen aan het plangebied hebben een maximumsnelheid van 50 km/ uur, maar hebben een dermate lage verkeersintensiteit dat op de planlocatie aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Er hoeft voor dit bestemmingsplan geen hogere waarde procedure te worden gevoerd.

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. Het betreffend plangebied valt binnen archeologisch waardevol gebied van de vierde categorie – plan groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm (HEEM OVERIG), er is een archeologisch onderzoek vereist.

Door ADC ArcheoProjecten is in het bureauonderzoek (22 november 2010) geconstateerd dat de aanwezige bebouwing is onderkelderd tot ca. 2,75 meter onder maaiveld en dat ook door de bouw van de huidige bebouwing, de aanleg van de nabijgelegen wegen en het historisch gebruik (bos) ervan uitgegaan kan worden dat de bodem diep is omgewerkt. De verstoringsdiepte van de bodem door de nieuwbouw wordt geschat op maximaal 1,00 meter onder maaiveld, inclusief kruipruimtes en fundering. Verwacht wordt dat door deze plannen geen additionele archeologische waarden worden verstoord.

Conclusie

Het bestemmingsplan staat woningbouw toe. Om deze functie te realiseren zijn grondroerende werkzaamheden nodig. Indien de bodemverstoring door de nieuwbouw beperkt blijft tot 1,00 onder maaiveld, adviseert ADC ArcheoProjecten om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De uitvoerder van het grondwerk heeft ook de plicht eventuele archeologisch vondsten te melden bij het bevoegd overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.4 Waterparagraaf

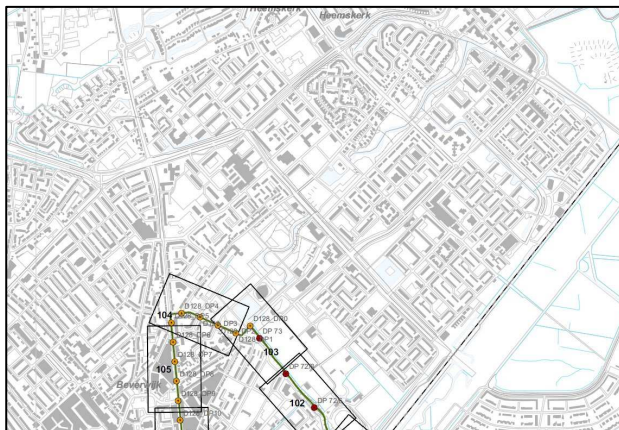
Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "Watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit 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 is gelegen in het peilgebied 04310-19 in de polder Uitgeester- en Heemskerkerbroek en valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In dit gebied wordt een streefpeil gehanteerd van NAP +0,45 meter. Er is sprake is van een enigszins hellende gebied met een zandige ondergrond en een grote drooglegging. Het peilgebied watert af via de Kerkbeek en de waterpartijen langs de Zaalberglaan, Constantijn Huygenstraat en Coornhertstraat naar de Neksloot en vervolgens in noordoostelijke richting, via de Tolvaart naar het landelijk gebied. Tot slot wordt het water op de boezem uitgeslagen door het gemaal aan de Meldijk in Uitgeest. In de directe nabijheid van het plangebied is geen open water aanwezig.

Waterkeringen:

In en nabij het plangebied komen geen waterkeringen voor. Toetsing op dit aspect is derhalve niet van toepassing op het bestemmingsplan Pieter Breughelstraat.



Afbeelding: uitsnede legger primaire waterkeringen Amsterdam-IJmuiden, hieruit blijkt dat de beschermingszone van de dichtstbijzijnde waterkering buiten het plangebied 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 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 uitlogen en andere ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Het voorgaande is aan de orde bij de uiteindelijke realisatie van de toegestane ruimtelijke ontwikkeling. Het materiaalgebruik valt buiten de strekking van een bestemmingsplan. Voorts maakt het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk die de waterkwaliteit in negatieve zin kunnen beïnvloeden.

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.

In het projectgebied is momenteel geen water aanwezig. Het project leidt derhalve niet tot demping van een bestaande waterloop. Wel voorziet het bestemmingsplan in nieuwe ontwikkelingen die tot een toename van verharding leiden. Het verhardingsoppervlak is 2496 m² in de huidige situatie (oppervlak bebouwing + oppervlak verharding + ½ oppervlak tuinen) en 2570 m² in de nieuwe situatie (oppervlak bebouwing + oppervlak verharding + ½ oppervlak tuinen). De verhardingstoename is kleiner dan 800 m², watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

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.

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.

Er worden geen problemen met de grondwaterstand in het plangebied verwacht.

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.

In een Artikel 3.1.1 reactie geeft het hoogheemraadschap aan dat dit principe inmiddels is achterhaald. De uitgangspunten van het landelijke emissiebeleid op strategisch niveau zijn beschreven in de vierde Nota Waterhuishouding (NW4). Met betrekking tot het regenwater is het volgende geformuleerd:

“Voor de planperiode wordt het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltreren in grondwater bevorderd. Als ambitie wordt gestreefd naar 100% afkoppelen bij nieuwbouwlocaties. Er moet bij afkoppelen aandacht zijn voor de introductie van mogelijke nieuwe verontreinigingsbronnen.”

Het hoogheemraadschap dient de uitgangspunten van de NW4 op te volgen. Het advies is daarom om in het nieuwe plan de hemelwaterafvoer van daken en schone bestratingen, in overleg met het hoogheemraadschap, zoveel mogelijk af te koppelen en aan te sluiten op de hemelwaterriolering in

een gescheiden stelsel. Hierbij dient bij de nieuwe bebouwing o.a. kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen, zoals koper, lood en zink.

Aansluitend zou het hoogheemraadschap graag zien dat de mogelijkheden onderzocht worden om de hoeveelheid snellozende verharding te beperken en gebruik te maken van de infiltratiemogelijkheden van de ondergrond. Daartoe zou voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen gebruik gemaakt kunnen worden van waterdoorlatende verharding.

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 een speciale verordening van het hoogheemraadschap waarin de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken zijn opgenomen. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de keur te houden. Meer informatie over de keur is op de website van het hoogheemraadschap te vinden. De huidige keur is in december 2009 vastgesteld.

Een nieuw artikel dat relevant is voor ruimtelijke plannen is Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Het bestemmingsplan staat een in de zin van NIBM kleinschalige ontwikkeling (minder dan 1500 nieuwbouwwoningen) toe en is daarom niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Het plangebied voldoet dus aan de normen van de Wet luchtkwaliteit; aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

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

Het bestemmingsplan Pieter Breughelstraat ligt niet in het invloedsgedebied van risicobronnen. Dit blijkt uit de (openbare) risicokaart van de provincie Noord-Holland. Uit de professionele risicokaart blijkt dat de locatie ook niet is gelegen binnen de risicocontour van een buisleiding.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10^{-6} . Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

De regionale brandweer dient door de gemeente Heemskerk geraadpleegd te worden voor een advies over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Dit advies dient meegewogen te worden bij de besluitvorming.

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).

Het voorliggende plan betreft nieuwbouwwoningen op een terrein waar nu bebouwing aanwezig is, dit gebouw zal worden gesloopt. In het voorjaar van 2011 is het gebouw en de directe omgeving driemaal geïnventariseerd door Els&Linde op aanwezigheid van vleermuizen en er zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen.

Conclusie

Er is geen ontheffing nodig voor de ontwikkelingen. Om niet in strijd te handelen met de Flora- en faunawet dient het eventueel verwijderen van vegetatie (bomen/struikgewas) buiten de vogelbroedtijd (15 maart – 15 juli) plaats te vinden.

Door Els&Linde wordt ook geadviseerd om voor de winter de vegetatie te verwijderen zodat de egel elders een veilige overwinteringplek zoekt.

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 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 plan is getoetst aan de afstanden van de bestaande milieubelastende activiteiten aan de beoogde milieugevoelige functies.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen milieubelastende activiteiten waarmee uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden (vanwege eventuele milieuhinder).

De gemeente Heemskerk voorziet in het kader van milieuzonering geen belemmering voor 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 Bezoning

De in dit bestemmingsplan toegestane bouwhoogtes hebben invloed op de bezoning van de voorgestelde bebouwing zelf en op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Om hier een goed beeld van te krijgen is een schaduwstudie verricht door Schippers Architecten BNA. In deze studie is met behulp van een computermodel van de Pieter Breughelstraat en omgeving de schaduwwerking berekend op enkele voor de Nederlandse situatie maatgevende dagen, namelijk 21 april, 21 juli en 21 oktober.

Uit deze studie kan geconcludeerd worden dat de schaduweffecten van de in dit bestemmingsplan toegestane nieuwbouw in de zomermaanden niet veel van de bestaande situatie, conform de voorgaande planologische regeling, verschilt. Echter in de wintermaanden zal extra schaduw ontstaan ten noorden en ten oosten van het plangebied. Dit betekent dat de woningen aan de noord- en oostzijde van het plangebied gedurende een aantal uren per dag (schaduw)hinder zullen ondervinden ten gevolge van de bouw van de woningen.

4.12 Eigendomsverhoudingen

De gronden in het plangebied zijn eigendom van de gemeente Heemskerk. In de overeenkomst tussen de gemeente Heemskerk en het Welschap Welzijn staat dat als de activiteiten van het buurthuis staken de locatie aan de gemeente zal worden teruggegeven. Inmiddels is dit al gebeurd en is de locatie daarmee beschikbaar gekomen voor de nieuwe ontwikkeling.

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 grondexploitatie maatschappij (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 Pieter Breughelstraat is overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken (van 3 oktober tot en met 11 november 2011) ter visie gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan kon worden ingezien in het gemeentehuis Bachstraat 6 te Heemskerk en was raadpleegbaar op www.heemskerk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

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.

- De Provincie Noord-Holland, directie Beleid, Sector Ruimtelijke Inrichting;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De reacties van het Hoogheemraadschap zijn 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 afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk.

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:

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 en tuinen en erven. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn tevens bouwvoorschriften opgenomen die aansluiten bij het in het bouwplan weergegeven bebouwingsvoorstel. Zo zijn in de verbeelding de maximale bouwhoogtes, het aantal wooneenheden en de bouw typologie 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.

Verkeer - Verblijf

De gronden binnen de bestemming "Verkeer - Verblijf" mogen, naast de functie verblijfsgebied worden aangewend voor aan de bestemming ondergeschikte bermen, voet en fietspaden, groen-, verkeer- en speelvoorzieningen, water, waterberging en voorzieningen voor de waterhuishouding. Er zijn ook binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van twaalf meter.

Groen

De gronden binnen de bestemming "Groen" mogen, naast de functie groenvoorzieningen worden aangewend voor aan de bestemming ondergeschikte voet en fietspaden, speelvoorzieningen, water, waterberging en voorzieningen voor de waterhuishouding. Er zijn ook binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van tien meter.

6.4 Aanvullende en algemene bepalingen

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

In artikel 6 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 7) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 8, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) 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 10 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 11 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'regels van het bestemmingsplan Pieter Breughelstraat van de gemeente Heemskerk'.

Bijlagen

- Archeologisch bureauonderzoek door ADC ArcheoProjecten (22 november 2010)
- Schaduwstudie door Schippers Architecten BNA



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