

Ruimtelijke motivering

Project	Warande 85 te Beverwijk
Status	1.2
Projectnummer	22101
Datum	1 juni 2023
Auteur	ing.



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 



Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.4	Geldend bestemmingsplan	8
3	Ruimtelijk beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.3	Bedrijven en milieuzonering	24
4.4	Bodem	25
4.5	Duurzaamheid	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Geluid	29
4.8	Luchthavenindulingsbesluit Schiphol (LIB)	30
4.9	Luchtkwaliteit	31
4.11	Natuur	33
4.12	Verkeer en parkeren	35
4.13	Water	36
4.14	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	37
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	40

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest (BOOT organiserend ingenieursburo B.V.)
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï (BK Bouw- en Milieuadvies B.V.)
3. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels (BK Bouw- en Milieuadvies B.V.)
4. Rapport Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Mees Ruimte & Milieu)
5. Ecologische quickscan (BK Bouw- en Milieuadvies B.V.)
6. Onderzoek stikstofdepositie (Aerius) (BK Bouw- en Milieuadvies B.V.)
7. Digitale watertoets (Mees Ruimte & Milieu)
8. Parkeeronderzoek (Datacount)

1 INLEIDING

In opdracht van Share Warande B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de beoogde ontwikkeling van een appartementencomplex met 50 woningen op onbebouwde gronden aan Warande (gelegen ten noordoosten van nummer 83, hierna: Warande 85) te Beverwijk. Het plangebied is gelegen aan de rotonde die de Plantage, Wijk aan Duinerweg en Warande met elkaar verbinden. In het verleden is de locatie bebouwd geweest met een flatgebouw van twaalf verdiepingen, genaamd de 'Humanitasflat'. De flat is gebouwd tussen 1961 en 1963 gebouwd en in het jaar 2000 gesloopt.

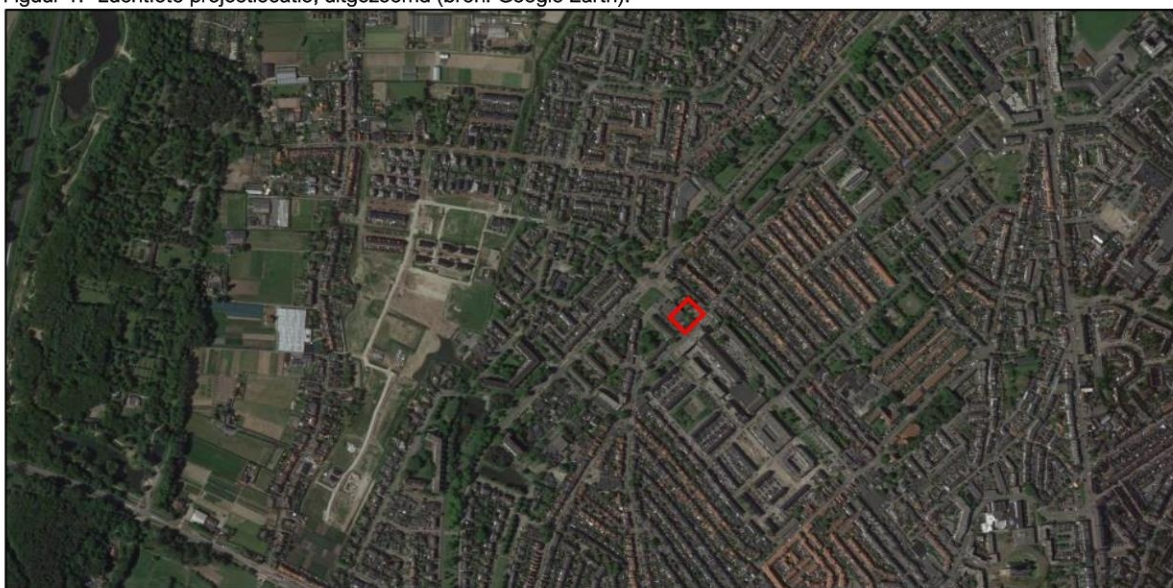
In principe is de voorgenomen ontwikkeling wel mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, echter heeft de gemeente verzocht het gebouw iets te verschuiven zodat het beter past in de openbare ruimte. Daardoor wordt het bouwplan iets buiten het bouwvlak gerealiseerd. Daarmee wordt de planologische procedure doorlopen aan de hand van de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, de zogenoemde ruimtelijke motivering. Voorliggende rapportage betreft de ruimtelijke motivering, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Warande, ten noordoosten van [REDACTED] te Beverwijk. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de rotonde die de Plantage, Wijk aan Duinerweg en Warande met elkaar verbinden. Het plangebied is gelegen in de wijk Warande. Het perceel staat kadastraal bekend als WIJ02-B-6262 van de gemeente Wijk aan Zee en Duin. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 832 m².

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie, uitgezoomd (bron: Google Earth).

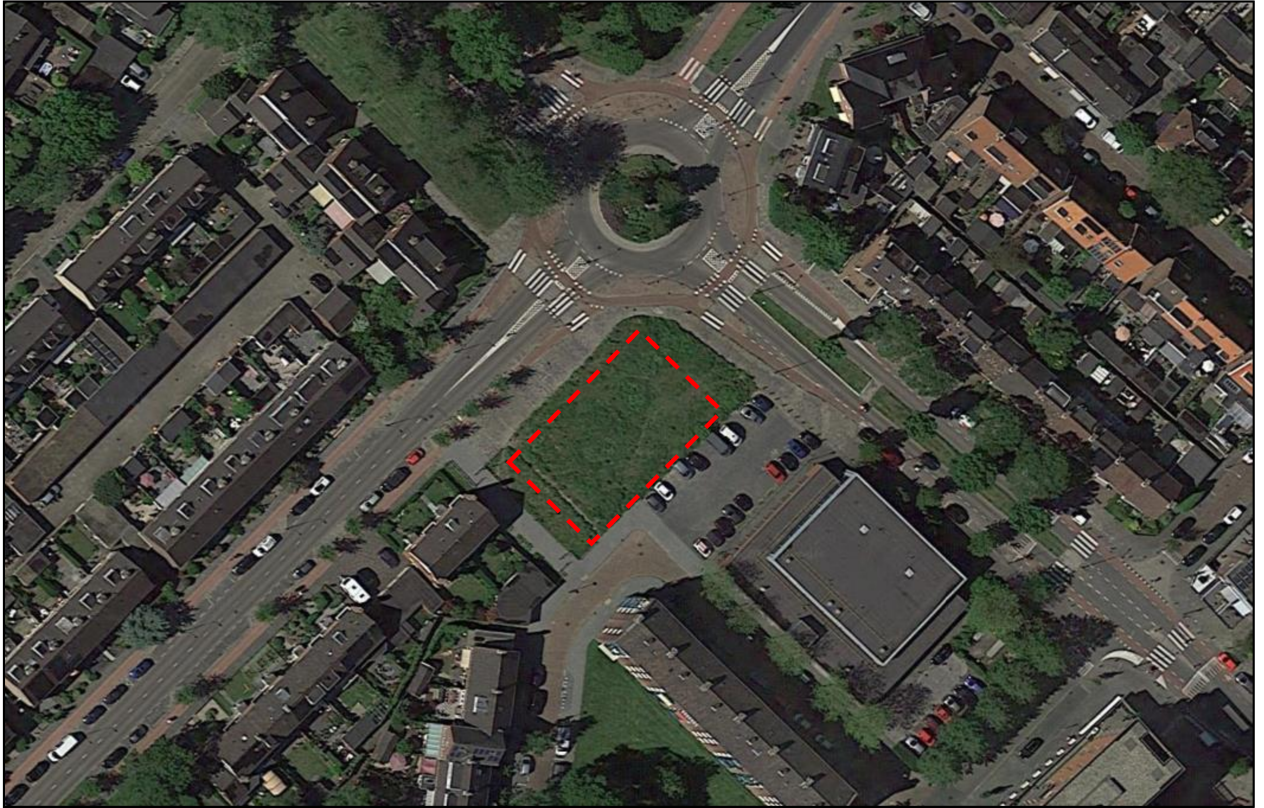


Op de projectlocatie was voorheen bebouwing aanwezig. Het betreft een flatgebouw van twaalf verdiepingen, genaamd de 'Humanitasflat', ook wel de "Torenflat" genoemd. De flat is gebouwd tussen 1961 en 1963 en in het jaar 2000 gesloopt.

Figuur 2. Weergave oude situatie



Figuur 3. Luchtfoto projectlocatie, ingezoomd (bron: Google Earth)



2.2 PROJECTPLAN

Het doel is om in het plangebied een appartementencomplex van tien bouwlagen te realiseren met een bouwhoogte van circa 33 meter. Het plafond van de bovenste verdieping is beoogd op 32,1 meter en de bouwhoogte van de dakrand ligt op 32,7 meter. Ondergeschikte bouwdelen overstijgen deze bouwhoogte in beperkte mate. In totaal telt het appartementencomplex vijftig wooneenheden. Per bouwlaag zijn vijf appartementen beoogd.

De nieuwe woontoren is slanker dan zijn voorganger en door de vele grote ramen ook alzijdig georiënteerd. Het trappenhuis en de lift in de kern van het gebouw zijn gecentreerd waardoor de verblijfsruimten aan de buitenzijde liggen. Hierdoor reageert het gebouw beter op de omgeving als centraal punt van belangrijke wegen.

Aan de zuidoost- en zuidwestzijde zijn de parkeerplaatsen gepositioneerd. Aan de Warande en de Plantage zullen struiken en gras de overgang tussen het gebouw en de stoep vormen. Rondom de parkeerplaatsen komen beukhagen. De architectuur van de woontoren is helder en strak. Er is veel repetitie van ramen omgeven door metselwerk in verschillende verbanden. De balkons van de woningen steken uit. De balustraden zijn ook gemetseld waardoor een fraaie plasticiteit van het gebouw wordt bereikt. Met subtiële verticale onderbrekingen van een ander materiaal in de gevel wordt een verdeling van de gevel gemaakt die het gebouw een slanker uiterlijk geeft.

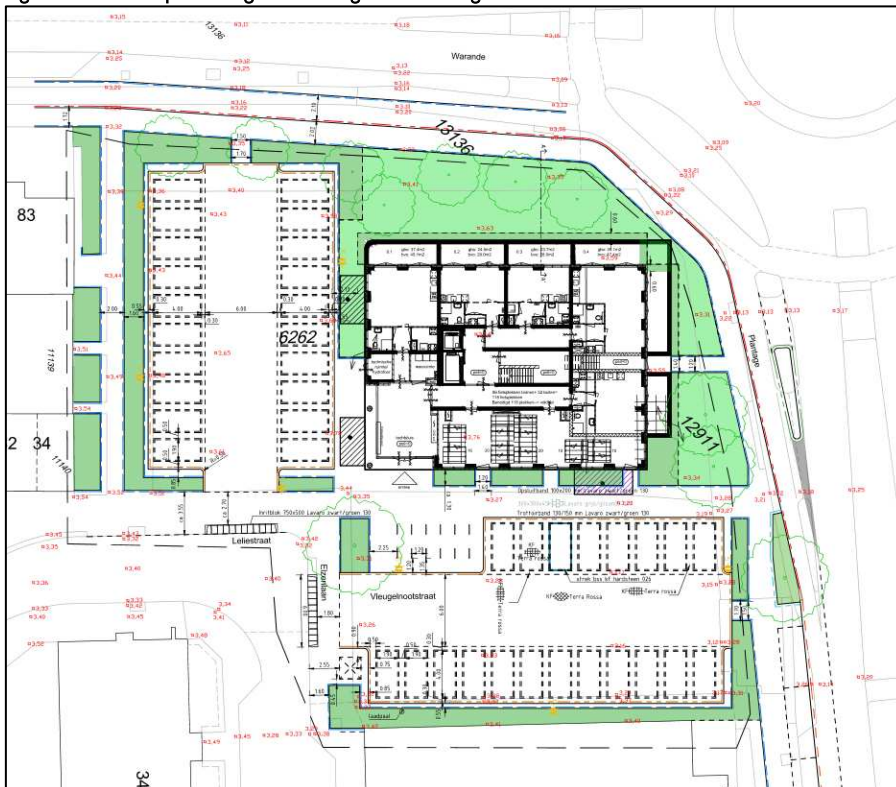
De plint van het gebouw wordt in een andere kleur gemetseld. Met deze ontwerpkeuzen wordt een passend gebouw in de omgeving gerealiseerd. In figuur 4 zijn ontwerptekeningen van de aanzichten opgenomen.

Figuur 4. Ontwerptekening met gevelaanzichten, links de zuidwestgevel, rechts de noordwestgevel



De begane grond zijn naast vijf studio's tevens de entree van het gebouw, een gemeenschappelijke berging met 100 fietsparkeerplaatsen, een liftruimte, een technische ruimte, een trappenhuis en een wasruimte beoogd. De begane grond kent in afwijking van de bovengelegen verdiepingen een bouwhoogte van 5,1 meter. In figuur 5 is een tekening opgenomen van de begane grond en het omliggende, openbare gebied.

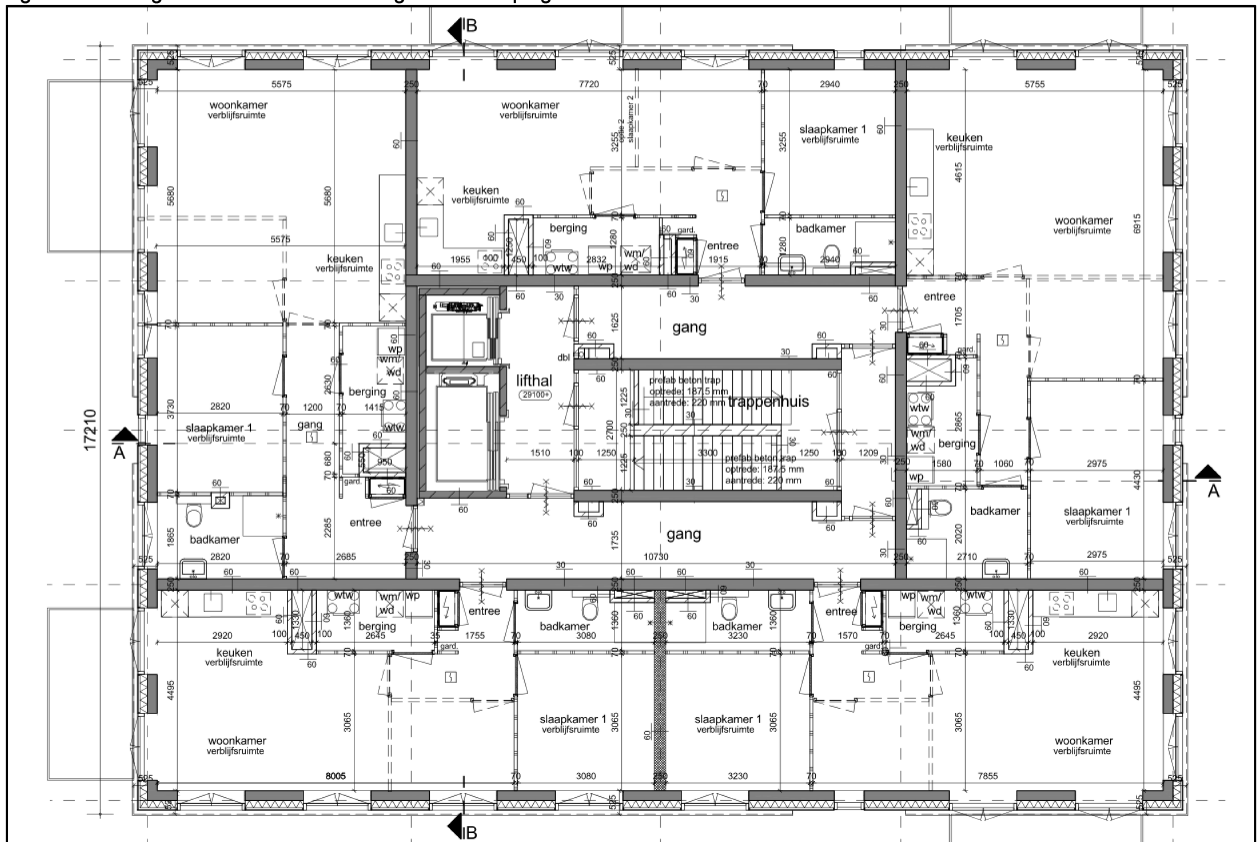
Figuur 5. Ontwerptekening toekomstige verkaveling



Naast de 86 inpandige fietsparkeerplaatsen zijn aan de buitenzijde van het pand nog 14 fietsparkeerplaatsen beoogd. In totaal zijn 100 fietsparkeerplaatsen beoogd. Aangrenzend aan de projectlocatie worden twee parkeervelden aangelegd waarmee ruimte wordt gemaakt voor 44 parkeerplaatsen. De ontsluiting van verkeersbewegingen wordt georganiseerd via de Leliestraat en Elzenlaan worden ontsloten op de hoofdwegen Plantage en Warande.

De bovengelegen verdiepingen worden identiek uitgevoerd. Elke bouwlaag van de eerste tot en met de negende verdieping telt vijf appartementen en zijn voorzien van een lift en een trappenhuis. Iedere verdieping heeft een bouwhoogte van drie meter. In figuur 6 is een plattegrond opgenomen van een verdieping. Iedere woning is voorzien van een balkon, georiënteerd op de Warande of één van de naastgelegen parkeervelden.

Figuur 6. Plattegrond eerste tot en met negende verdieping



2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Woongebied West” geldend. Dit plan is op 19 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Beverwijk. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Verkeer’ en ‘Wonen’, met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en een gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. Er geldt gedeeltelijk een bouwvlak, waarbinnen gestapelde woningbouw tot een maximale bouwhoogte van 30 meter is toegestaan. Verder zijn binnen het bouwvlak maximaal 50 woningen toegestaan. Figuur 7 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan, waarbij de beoogde footprint van de toekomstige bebouwing met een rode contour is weergegeven. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 7. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



WOONGEBIED WEST

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. perceelssluitingen;
- e. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd, waarbij de bestaande breedte van het hoofdgebouw niet mag worden vergroot;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd, waarbij de bestaande breedte van het hoofdgebouw niet mag worden vergroot;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' uitsluitend twee aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd, waarbij de bestaande breedte van het hoofdgebouw niet mag worden vergroot;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
 - b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
 - c. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter hoger dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)';
 - d. het bepaalde onder c. voor wat betreft de extra hoogte van 1 meter ten opzichte van de bestaande hoogte is niet van toepassing op de woningen zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;

- e. ter plaatse van Warande 85 geldt dat de geluidwaarde binnen de woningen niet meer mag bedragen dan 33 dB.

Artikel 19 Waarde - Archeologie - 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse te verwachten, dan wel voorkomende, archeologische waarden.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Verboden uitvoering van werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,35 m en een oppervlakte groter dan 2.500 m²;
- tot de grondbewerkingen worden ook gerekend het woelen en draineren;
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.4.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in 19.4.1 kan slechts worden verleend indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 23 Algemene bouwregels

23.2 Overschrijding bouwgrenzen

- bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.

23.3 Overschrijding bouwhoogten

- bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwhoogten worden ondergeschikte bouwdelen zoals signalerings- en telecommunicatiesystemen, ventilatiekanalen, schoorstenen (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen) buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de maximale bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.3 Geluidzone - industrie

25.3.1 Geluidzone

De gronden ter plaatse van de aanduiding Geluidzone - industrie zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (geluidhinderlijke inrichtingen).

25.3.2 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde elders in dit bestemmingsplan mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd op de gronden met de aanduiding als bedoeld in 25.3.1.

25.3.3 Afwijken van het bouwverbod

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.3.2 voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige objecten, inclusief aan- en uitbouwen, overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidbelasting vanwege de industrie niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximaal toelaatbare waarde, dan wel de verleende hogere waarde.

Toets aan bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling voorziet in een appartementencomplex met vijftig woningen. Het plafond van de bovenste verdieping is beoogd op 32,1 meter en de bouwhoogte van de dakrand ligt op 32,7 meter. Ondergeschikte bouwdelen overstijgen deze bouwhoogte in beperkte mate.

Op basis artikel 12 en de bijhorende verbeelding is een bouwhoogte van 30 meter toegestaan. Echter kan op basis van artikel 23.3 de bouwhoogte met maximaal 5 meter worden overschreden. Het aantal woningen is in overeenstemming met het maximaal toegestane aantal eenheden.

De beoogde ontwikkeling is echter op één onderdeel in strijd met het geldende bestemmingsplan. Gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. Afwijking is op basis van artikel 23.2 uitsluitend toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen. De overschrijding van de bouwgrenzen wordt veroorzaakt door het appartementencomplex als geheel en is daarmee niet te beschouwen als ondergeschikt bouwdeel. Het plan is om deze reden in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Op verzoek van de gemeente Beverwijk is vastgehouden aan de overschrijding van het bouwvlak, aangezien op deze wijze sprake is van een gewenste inpassing van het gebouw in de omgeving.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een zogenaamde kruimelprocedure doorlopen.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 8. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden

van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van 50 appartementen binnen het plangebied is niet in strijd met één van de 21 nationale belangen. De beoogde ontwikkeling vindt wel aansluiting bij nationaal belang nummer 5: zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2019 en 2030 circa 1 miljoen woningen te realiseren en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Op het projectgebied zijn de andere 20 nationale belangen niet van toepassing.

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de 21 nationale belangen worden in negatieve zin geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden. De onderwerpen uit het Barro zijn nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). De verschillende nationale belangen zijn hieronder weergegeven.

- | | | |
|------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|
| • Rijkswaardwegen | • Defensie | • Natuurnetwerk Nederland |
| • Project Mainportontwikkeling Rotterdam | • Hoofdwegen en landelijke spoorwegen | • Primaire waterkeringen buiten het kustfundament |
| • Kustfundament | • Elektriciteitsvoorziening | • IJsselmeergebied |
| • Waddenzee en waddengebied | • Buisleidingen van nationaal belang | • Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde |
| • Grote rivieren | | |

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van het Barro (geconsolideerd 1 december 2020) bevindt het plangebied zich niet binnen één van de gebieden weergegeven op de kaarten.

Op basis van het Barro (geconsolideerd 1 december 2020) bevindt het plangebied zich binnen kaart 6: radarstations. Het plangebied is gelegen binnen één radarverstoringsgebied, namelijk:

- radarverstoringsgebied maximale hoogte 92 meter t.o.v. NAP;

De beoogde ontwikkeling maakt één vrijstaande woning mogelijk binnen een woonwijk. De radars worden gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet verstoord. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht, waardoor een nadere beoordeling op dit onderdeel niet noodzakelijk is.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Diverse onderwerpen worden in het kader van de ruimtelijke procedure beschouwd en waar nodig wordt een (milieu)technisch onderzoek uitgevoerd. Vooruitlopend daarop heeft in het kader van het principeverzoek een beknopte beoordeling van de aspecten plaatsgevonden, waar in hoofdstuk 4 een beknopt overzicht van is opgenomen.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofddambitie, ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de

Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte, zoals ook zal blijken uit de beleidstoets in de navolgende paragrafen.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de digitale planviewer is zichtbaar welke afdelingen en artikelen betrekking hebben op het plangebied. In onderstaande tabel worden de betreffende afdelingen en artikelen behandeld. Afdeling 6.1 heeft nadere toelichting, welke volgt na de tabel.

Afdeling	Inhoud	Conclusie
4.1 Natuurbeheer	De paragrafen soortenbescherming en houtopstanden en herbeplanting hebben betrekking op het plangebied, zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming.	De ontwikkeling behelst de realisatie van één nieuwe woning. In dit kader zullen een quickscan ecologie en een stikstofdepositieberekening worden uitgevoerd.
4.3 Bodemsanering	Deze afdeling gaat over het saneren van de bodem als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming voor het werkingsgebied Bodemsanering.	De locatie kent in de huidige situatie al een woonbestemming. Derhalve is verkennend bodemonderzoek niet nodig.
4.4 Ontgrondingen	Deze afdeling regelt de gevallen waarin geen vergunning nodig is voor een ontgroning.	De voorgenomen ontwikkeling maakt gelet op de aard en omvang ervan geen ontgrondingen mogelijk. Een ontgrondingvergunning is niet noodzakelijk.
4.7 Geitenhouderijen	Deze afdeling gaat over geitenhouderijen.	De voorgenomen ontwikkeling maakt geen geitenhouderij mogelijk.
4.12 Windenergie	Deze afdeling gaat over het bouwen, opschalen en vervangen van windturbines.	De voorgenomen ontwikkeling staat niet in relatie tot windenergie.
4.13 Grondwateronttrekking	Deze afdeling gaat over het onttrekken van grondwater.	De voorgenomen ontwikkeling maakt geen grondwateronttrekking mogelijk.

6.1 Stedelijke functies	Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Daarnaast zijn de regels met betrekking tot detailhandel, verblijfsrecreatie, industrieterreinen van provinciaal belang en wonen binnen de LIB 5 zone van Schiphol van belang.	Uit het regionaal en gemeentelijk beleid zal blijken of de realisatie van één woning binnen Beverwijk in lijn is met de woningbouwafspraken. Ook zullen de milieucontour en LIB 5 afzonderlijk worden toegelicht.
6.2 Duurzame energie	Deze paragraaf gaat over het bouwen, opschalen en vervangen van windturbines.	De beoogde ontwikkeling maakt geen duurzame energie mogelijk, zoals omschreven in afdeling 6.2.
6.3 Land- en tuinbouw	Deze afdeling gaat over de land- en tuinbouw en daarmee samenhangende functies.	De voorgenomen ontwikkeling maakt geen landbouw, tuinbouw of daarmee samenhangende functies mogelijk.
6.6 Klimaatadaptatie	Deze afdeling gaat over het rekening houden met risico's ten aanzien van klimaatverandering bij nieuwe ontwikkelingen en het inventariseren van mogelijke adaptatiemaatregelen.	In hoofdstuk 4 worden de klimaatadaptatieve maatregelen die binnen dit project worden toegepast, toegelicht.
6.10 Water	Deze afdeling is gericht op: <ul style="list-style-type: none"> a. regels stellen omtrent het beheerplan van een waterschap betreffende regionale wateren; b. nadere voorschriften geven ten aanzien van de legger van een waterschap; c. aanwijzen van oppervlaktewaterlichamen waarvoor een waterschap verplicht is één of meer peilbesluiten vast te stellen; en d. een verdeling van het beschikbare water in het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort. 	Hoofdstuk 4 van onderhavige rapportage gaat in op het aspect water.
6.11 Faunabeheer	Deze paragraaf gaat over een faunabeheerplan van een Faunabeheereenheid. De paragraaf geeft eisen en regels waar dergelijke plannen aan moeten voldoen.	Een faunabeheerplan is in dit geval niet aan de orde. De regels met betrekking tot faunabeheer dienen door faunabeheereenheden in acht te worden genomen.
6.12 Kwaliteit uitvoering en handhaving	Deze afdeling bevat regels voor de beoordeling en borging van de kwaliteit van de door en in opdracht van Gedeputeerde Staten uitgevoerde vergunningverlening, toezicht en handhaving. De onderwerpen hebben betrekking op de dienstverlening, uitvoeringskwaliteit en financiën	De bepalingen ten aanzien van de kwaliteit van uitvoering en handhaving hebben betrekking op het overheidshandelen door de provincie. Ze hebben geen directe invloed op de beoogde ontwikkeling.
7.4 Bodembescherming	Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de te volgen procedures. Deze afdeling heeft betrekking op bodemsanering.	Het aspect bodem wordt behandeld in paragraaf 4.5. De locatie kent reeds een woonbestemming, waardoor bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Artikel 6.20 Milieucontour industrieterrein van provinciaal belang

Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied milieucontour industrieterrein van provinciaal belang, voorziet alleen in een nieuwe of wijziging van een bestaande functie:

- a. als er geen beperkingen optreden voor de bestaande milieugebruiksruimte voor geluid, geur of omgevingsveiligheid voor bedrijven op het industrieterrein van provinciaal belang; en
- b. als in het geval van woningen of andere milieugevoelige objecten rekening wordt gehouden met de milieubelasting van het industrieterrein van provinciaal belang op de desbetreffende locatie. Daarbij worden de redenen vermeld om op de desbetreffende locatie een nieuwe milieugevoelige functie toe te staan, voorzien van een afweging over de verwachte kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de aan de zijde van de ontvanger zo nodig te treffen maatregelen alsmede de uitkomsten van onderzoek naar de haalbaarheid van die maatregelen.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat wordt toegelicht in paragraaf 4.7. Daarnaast zorgt de toevoeging van vijftig woning binnen een bestaande woonwijk niet voor extra nadelige effecten voor de bedrijven binnen het industrieterrein van provinciaal belang. Bovendien is middels het geldende bestemmingsplan reeds rekening gehouden met dit aantal woningen. De ontwikkeling is gericht op een (beperkte) herpositionering van de bebouwing.

Artikel 6.24 Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol

1. Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de toelichting zoals bedoeld in het eerste lid.

De Omgevingsverordening legt geen verbod op om woningbouw te realiseren binnen de LIB 5 zone. Paragraaf 4.9 behandelt het Luchthavenindelingsbesluit, waar onder andere rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020 wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan. Voor het overige is de ontwikkeling daarmee niet in strijd.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010 – 2020

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie (welke inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie). Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gerealiseerd. Deze afspraken zijn vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten, in de vorm van Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's Wonen geven hiermee uitvoering aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied maakt deel uit van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Uit de woonvisie blijkt dat de realisatie van nieuwe woningen goed moet aansluiten bij de behoefte daarvan. Uit de Provinciale Woonvisie kan worden afgeleid dat Noord-Holland Zuid bestaat uit de (WGR)-regio's Zuid-Kennemerland, IJmond, Gooi- en Vechtstreek en de Stadsregio Amsterdam. Voor de Metropoolregio is vastgelegd dat netto 100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid.

Daarnaast is de opgave om circa 44.000 woningen te vervangen. Geconstateerd is dat de plancapaciteit kwantitatief voldoende is om te voldoen aan deze opgave. De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Tekort op de woningvoorraad terugbrengen van 3,6% (33.000 woningen) in 2010 naar 1,5% in 2020.
- In stad en ommeland minimaal 30% bouwen voor de sociale sector.
- Behoeftte aan transformeren van voorraad naoorlogse wijken en groenstedelijke nieuwe woonmilieus (onder meer Haarlemmermeer-Westflank).

Voor de projectlocatie is het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 van toepassing, welke uitgebreider wordt behandeld in paragraaf 3.3.1. Voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2019-2030 geraamd op circa 13.150 woningen. Dat betekent een uitbreiding van tenminste 1.200 woningen per jaar.

De behoefte aan een nieuwe woningen in Beverwijk zal verder aanbod komen binnen paragraaf 3.4.2. Het toevoegen van vijftig woningen draagt bij aan het realiseren van 13.150 woningen in de periode 2019-2030.

3.2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020.

3.2.4 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Op 31 maart 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025;
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten;
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid.

De actiepunten die uit deze drie onderdelen volgen zijn:

- a) Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden;
- b) We bieden kennis, meedenkkracht en hulp;
- c) Versnellen woningbouwproductie;
- d) Samenwerking stimuleren;
- e) Verduurzaming wonen;
- f) Meer flexibiliteit in de woningmarkt;
- g) Stimuleren circulair bouwen;
- h) Leveren van informatie en monitoring.

3.2.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de Woonagenda volgt dat de vraag leidend moet zijn bij nieuwbouwopgaven. Onderhavige ontwikkeling zorgt voor een toevoeging van vijftig appartementen in het middeldure huursegment en versnelt daarmee de woningbouwproductie. Uit de volgende paragrafen zal blijken of het toevoegen van meer woningen leidt tot meer flexibiliteit in de woningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

3.2.4.2

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Woonagenda 2020-2025 provincie Noord-Holland.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025

Op basis van de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vraagt de provincie aan de regio's Woonakkoorden op te stellen. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft samen met de provincie Noord-Holland dit Woonakkoord 2021-2025 opgesteld, versie 20 januari 2021. In dit akkoord is aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting de regio op wil en hoe hier gezamenlijk aan gewerkt wordt. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort en werkt in deze samenstelling al acht jaar samen. Sinds 2012 heeft deze regio afspraken gemaakt over wonen in een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen. Het Woonakkoord bestaat uit een bestuursakkoord en een uitvoeringsagenda.

De regio staat voor een aantal grote uitdagingen:

- Een actueel woningtekort en een nog sterk groeiende woningbehoefte, onder meer aan betaalbare woningen;
- Een vergrijzende bevolking die zo lang mogelijk zelfstandig zal blijven wonen;
- Verschillende (zorg)doelgroepen die een urgente behoefte hebben aan (betaalbare) zelfstandige huisvesting;
- Een duurzame ontwikkeling van nieuwe en bestaande wijken, waarbij draagvlak van de bewoners nodig is.

De missie van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond betreft het blijven van een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio, waar voor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is. Dit doel kan worden nagestreefd middels het realiseren van voldoende woningen binnen gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus. Daarnaast wil de regio een duurzame regio zijn die toegankelijk is voor alle inkomens- en doelgroepen. Woningbouw, bereikbaarheid en economie dienen, voor zover dit mogelijk is, in samenhang ontwikkeld te worden, zodanig dat ze elkaar versterken.

Woningbouw

Om aan de toekomstige groei te voldoen is het nodig dat we de woningvoorraad uitbreiden met 13.150 woningen in de periode 2019-2030. Dat betekent een uitbreiding van tenminste 1.200 woningen per jaar, een vergelijkbare opgave als in de afgelopen jaren nodig was. Binnenstedelijk bouwen en transformatie van gebouwen zijn het meest wenselijk. De mogelijkheden om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen zijn beperkt, maar soms is bouwen in het landelijk gebied toch wenselijk. In de Uitvoeringsagenda is een lijst opgenomen met woningbouwplannen in landelijk gebied, waarover afstemming is geweest tussen regiogemeenten en provincie.

Betaalbaarheid

De sociale huurvoorraad dient in de regio en in elke gemeente uitgebreid te worden, waarbij 30% van de woningbouwproductie sociale huur betreft. De benodigde toekomstige groei ligt in de periode 2019-2030 tussen 2.400 woningen (trendscenario) en 5.350 woningen (tegenspoedscenario). Daarnaast wordt er zorg gedragen voor een evenwichtige en transparante verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen in de regio. Ten slotte voegt elke gemeente middensegment toe en wordt de doorstroming in de woningmarkt bevorderd.

Doelgroepen

Bijna 50% van de inwoners van de regio is 55 jaar of ouder. Het aantal senioren in de regio groeit en zij zullen zo lang mogelijk zelfstandig (willen en moeten) blijven wonen. Andere doelgroep zijn spoedzoekers, buitenlandse werknemers, woonwagengewoners en vergunninghouders.

Duurzaamheid

De sociale energietransitie in de bestaande bouw wordt doorgezet en gekoppeld aan de transitievisie warmte. Daarnaast is het delen van kennis over verduurzaming van nieuwbouw en bestaande bouw één van

de opgaven. Er dient klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair gebouwd te worden. Tenslotte dienen duurzaamheid en betaalbaarheid dichters naar elkaar toe gebracht te worden.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Beverwijk is al eeuwen een handelsstad rondom een haven. Beverwijk kent veel (middel) hoogbouw en sociale huurwoningen uit de jaren '50-'60. Er wordt hard gewerkt aan herstructurering. Nieuwbouw moet binnenstedelijk gezocht worden en in de spoorzone. Er vinden tal van verhuizingen plaats binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, zowel binnen deelregio's als tussen deelregio's. Ook blijkt hieruit de sterke samenhang met de MRA: er verhuizen meer huishoudens vanuit Amsterdam naar de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond dan andersom.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van vijftig appartementen in het middeldure segment in IJmond. Uit het Woonakkoord is reeds gebleken dat IJmond beschikt over veel betaalbare koopwoningen. Het realiseren van woningen in het middeldure segment resulteert in meer diversiteit en het bevordert de doorstroming in de woningmarkt. De beoogde ontwikkeling is daarnaast in lijn met de ambitie om ten minste 1.200 woningen per jaar te realiseren binnen de gehele regio.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de opgaven uit het Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie 2015+ 'Verleiden tot verblijven'

In 2009 is de Structuurvisie Beverwijk 2015+ opgesteld. De tijdshorizon van deze Structuurvisie is de periode tot 2015 met een uitloop tot circa 2020-2025. De gemeente Beverwijk heeft inmiddels onderkend dat de structuurvisie enigszins verouderd is. Een nieuwe structuurvisie zal niet worden gerealiseerd door de gemeente Beverwijk. Er wordt wel gewerkt aan een nieuwe Omgevingsvisie, maar hiervan is nog geen concept gereed. Om deze reden wordt de structuurvisie niet behandeld in deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4.2 Koersdocument Omgevingsvisie Beverwijk

Het koersdocument vormt een tussenstap in het proces om te komen tot een omgevingsvisie. Het document geeft richting aan de ambities van de stad en bouwt voort op:

- De uitgangspuntennotitie voor de omgevingsvisie die de gemeenteraad heeft vastgesteld;
- Reeds vastgesteld beleid dat van invloed is op de leefomgeving;
- Eerder uit participatie opgehaalde informatie uit het Toekomstbeeld van Beverwijk 2040 en het stadsimago project;
- Ontwikkelingen die op andere tafels voor Beverwijk worden uitgewerkt (zoals de Spoorzone en de programma's duurzaamheid en gezondheid).

Het is een richtinggevend document voor het nieuwe gemeentebestuur dat na de verkiezingen van maart 2022 is aangetreden. Het koersdocument is tot stand gekomen op basis van het geldende beleid, de opgaven die op de gemeente afkomen en door gesprekken met de belangrijkste samenwerkingspartners van de gemeente.

Daarnaast zijn het opgaven vanuit landelijke, provinciale, regionale of maatschappelijke doelen. Deze opgaven zijn geïnventariseerd aan de hand van een zestal thematische uitgangspunten die in de stadsgesprekken rondom het Stadskompas en Toekomstbeeld van Beverwijk als meest relevant naar voren zijn gekomen:

1. Profiteer van wat je al bent en hebt;
2. Centrum(stad) in de regio;

3. Een gezonde, krachtige en toekomstbestendige stad;
4. Razendsnel van en naar de IJmond;
5. Een upgrade van natuur, milieukwaliteit en schone energie;
6. Van en voor alle Beverwijkers - Dichtbij, creatief en verbonden.

Ten aanzien van woningbouw stelt het document dat de gemeente streeft naar toekomst- en levensloopbestendige woningen en wijken. Hierdoor kunnen inwoners die minder zelfredzaam zijn en ouderen langer in hun eigen wijk blijven wonen. Hulpverlening en andere voorzieningen zijn in de wijken aanwezig en de inrichting van de wijk nodigt uit tot sociale contacten. Er is plek voor kleinere wooneenheden, voor alle leeftijdsgroepen en samenlevingsvormen. De komende jaren onderzoeken we in hoeverre we kunnen voldoen aan de behoefte van tijdelijke huisvesting, en op welke wijze. Binnen het stedelijk gebied liggen nog een aantal (grote) kavels die ruimte bieden voor stedelijke ontwikkeling.

Uiteindelijk moet er een gevarieerde mix ontstaan van nieuwe woonvormen en traditionele woningen voor jongeren, senioren en ouderen. Wonen moet in Beverwijk nog steeds betaalbaar blijven.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit het Koersdocument blijkt dat de gemeente zich wil richten op een gevarieerde mix ontstaan van nieuwe woonvormen en traditionele woningen voor een brede doelgroep. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van vijftig appartementen in het middeldure segment. Het plan levert hiermee een bijdrage aan de behoefte van nieuwe woningbouw en is in lijn met het Koersdocument.

3.4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van vijftig appartementen is in lijn met het Koersdocument Omgevingsvisie Beverwijk.

3.4.3 Woonvisie Beverwijk en Heemskerk 2025

Op 28 mei 2020 is de Woonvisie Beverwijk en Heemskerk 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Beverwijk en de gemeenteraad van Heemskerk. De gemeenten Beverwijk en Heemskerk hebben hun woonvisie na vijf jaar opnieuw tegen het licht gehouden. Daar was alle reden toe. Ten eerste is de woningmarkt sinds de vorige woonvisie (2015-2020) sterk veranderd. Ten tweede zijn de gemeentes hard aan de slag gegaan - samen met wooncorporaties, commerciële ontwikkelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen – om het wonen in de gemeenten te verbeteren.

De vraag naar woningen is enorm gestegen, daardoor liep het woningaanbod terug en stegen de woningprijzen. Vandaar dat het nieuwe woonbeleid inspeelt op de toegenomen woningvraag. De gemeenten staan voor drie pittige uitdagingen:

1. betaalbare woningen voor onze starters;
2. geschikte woningen voor de groeiende groep senioren;
3. ruime, (middel)dure koopwoningen voor de middenklasse.

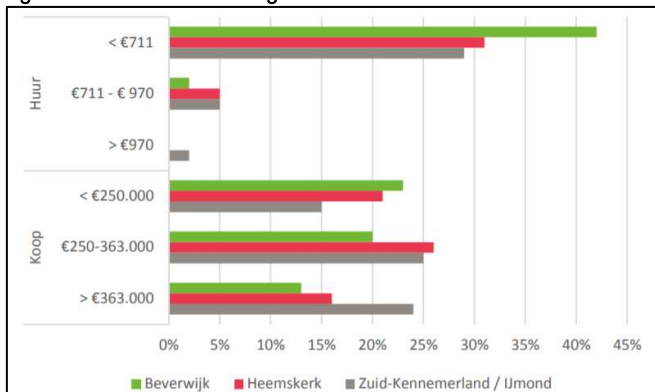
De samenstelling van de woningvoorraad in beide gemeenten verschilt enigszins. In Heemskerk bestaan meer eengezinswoningen, zowel huur als koop. Beverwijk daarentegen beschikt over meer appartementen. Een ander verschil is de leeftijdsopbouw. Op dit moment is ongeveer 33% van de inwoners van beide gemeenten 55 jaar of ouder. Maar de gemeente Beverwijk heeft een aanzienlijk jongere bevolkingsopbouw dan Heemskerk. De komende jaren neemt het aantal ouderen in beide gemeenten toe. In de IJmond stijgt tot en met 2040 vooral het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 60 jaar en ouder. In mindere mate neemt ook het aantal gezinnen met kinderen toe.

De huidige prognoses wijzen op een verdere groei van de bevolking de komende jaren. De woningbehoefte voor de komende jaren wordt vooral bepaald aan de hand van de huishoudensgroei. In de periode 2017-2025 zijn er 1.720 woningen nodig om te voldoen aan de verwachte toegenomen vraag. In de periode 2025-2030 is er behoefte aan nogmaals 710 extra woningen. Voor de periode 2019-2025 resteert voor beide

gemeenten samen een opgave van 1.560 netto toe te voegen woningen (Beverwijk: 1.107; Heemskerk: 453). Als de gemeenten de huidige woningtekort willen inlopen, dan zullen er meer woningen gebouwd moeten worden dan de vastgestelde opgave van 1.560 woningen.

De kwalitatieve woonbehoefte is in Beverwijk en Heemskerk ook onderzocht. Hieruit kwam nadrukkelijk de vraag naar sociale huur naar voren. Er is een bescheiden vraag naar middeldure huurwoningen, net boven de €711. In de koopsector is er vooral behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen. De vraag naar dure koopwoningen (> €363.000) ligt op ongeveer 10 tot 15% van de totale woningbehoefte.

Figuur 9. Kwalitatieve woningbehoefte van huishoudens die in de komende twee jaar willen verhuizen.



De woningcorporaties herkenden de behoefte aan betaalbare woningen (zowel in de koop als huur), maar benadrukten ook het belang van voldoende doorstroommogelijkheden voor midden- en hogere inkomensgroepen. Concreet bestaan de opgaven uit:

- Verminderen van de druk op de woningmarkt;
- Vergroten van het woningaanbod voor starters, (jonge) gezinnen en oudere huishoudens;
- Vergroten van doorstroommogelijkheden voor onze inwoners in wijken en in de gemeenten;
- Meer variatie in het woningaanbod op wijkniveau (naar type, eigendom en prijsklasse);
- Voldoende (al dan niet tijdelijke) wooneenheden voor bijzondere doelgroepen.

Deze opgaven dienen behaald te worden door verdichting en transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied (rood-voorrood), door stimulatie van nieuwe woningbouwinitiatieven, door te zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt, door uitbreiding van de sociale huurvoorraad en door te bouwen voor starters, gezinnen en senioren.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plan is om de leefbaarheid van de woonwijken en de 'stadse uitstraling' van Beverwijk te versterken. Daarbij zet Beverwijk vooral in op een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, gericht op de midden- en hogere inkomens. Daarnaast zijn in Beverwijk kansen om met aantrekkelijke nieuwbouw de fysieke kwaliteit van de woonwijken een boost te geven.

De middenklasse dient te blijven bestaan en variatie in de woonwijken wordt bevorderd. Als het aantal betaalbare woningen stabiel blijft en er meer woningen gerealiseerd worden in het midden- en duurdere koopsegment, dan nemen de slaagkansen voor de middenklasse op een woning toe, en krijgen de wijken meer draagkracht.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen in het middelduurdere segment. In de periode 2019-2025 dienen er 1.107 nieuwe woningen gerealiseerd te worden binnen Beverwijk. De realisatie van vijftig eenheden draagt hier aan bij.

3.4.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van vijftig appartementen is in lijn met de Woonvisie Beverwijk en Heemskerk 2025.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van vijftig appartementen in het middeldure segment. De middenklasse dient te blijven bestaan en variatie in de woonwijken wordt bevorderd. Als het aantal betaalbare woningen stabiel blijft en er meer woningen gerealiseerd worden in het midden- en duurdere koopsegment, blijkt dat de slaagkansen voor de middenklasse toenemen en wijken meer draagkracht krijgen.

In de periode 2019-2025 dienen er 1.107 nieuwe woningen gerealiseerd te worden binnen Beverwijk. De realisatie van vijftig eenheden draagt hier aan bij. Daarnaast is Beverwijk gelegen in de regio IJmond. In deze regio blijkt een behoefte aan 1.200 woningen per jaar. De beoogde ontwikkeling is derhalve in lijn met zowel de lokale als regionale behoefte. In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing is de behoefte nader gemotiveerd.

4.1.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

Ter plaatse van de locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse te verwachten, dan wel voorkomende, archeologische waarden. Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,35 m en een oppervlakte groter dan 2.500 m² is omgevingsvergunningplichtig. Aangezien de projectlocatie een oppervlakte bestrijkt van circa 832 m² en daarmee ruim kleiner dan 2.500 m², is een vergunning of archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. De locatie is niet aangewezen als rijks-, provinciaal-, of gemeentelijk monument. Het plangebied kent geen cultuurhistorische waarden.

4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de

handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Figuur 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Wonen'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen'. Enkel aan de [] is een bestemming 'Maatschappelijk' gelegen. Het betreft een in pandige sportfaciliteit die in de huidige situatie in gebruik is door SSS Beverwijk. Een sporthal wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering beschouwd als een inrichting van milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De projectlocatie is gelegen op circa 21 meter afstand. Echter dient de sporthal in de huidige situatie al rekening te houden met het appartementencomplex [] – 48, dat op circa 14 meter is gelegen. Bovendien is de entree van het gebouw georiënteerd aan de Elzenlaan en niet aan de Leliestraat, waardoor de eventuele hinder voor de projectlocatie als nihil kan worden beschouwd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Het plangebied kent op basis van het geldend bestemmingsplan grotendeels reeds de enkelbestemming 'Wonen'. Dit betekent dat de bodemkwaliteit ter plaatse in principe geschikt is voor de functie 'Wonen'. Enkel voor de naastgelegen strook met bestemming 'Verkeer' is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door BOOT organiserend ingenieursburo B.V. een verkennend bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Ter plaatse van de onderzoekslocatie is de onderbouw van het voormalige pand met vloer, kelder en funderingen nog aanwezig. Dit beslaat het overgrote deel van de onderzoekslocatie. Daarnaast zijn restanten menggranulaat (houdende grond) op het terrein (deels op gehandhaafde betonvloer) achtergebleven;
- De licht verhoogde concentraties (zink, lood, minerale olie, PAK en PCB) geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidige of toekomstig gebruik;
- Op het maaiveld is visueel en in de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond;
- Op basis van de aard, samenstelling, analyse en het chromatogram van de geanalyseerde olie-water slurry lijkt deze overwegend te bestaan uit afgewerkte olie.

In het bodemonderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Advies is ter plaatse van de aangetroffen olie-water slurry aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aard en voorkomen in de bodem/ fundering;
- Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer;
- Het onderzoek heeft in beperkte mate plaatsgevonden ter plaatse van de aanwezige kelder/vloer. Indien deze worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, dient rekening te worden gehouden met de actualisatie van de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van het toekomstige bouwvlak na sloop van de onderbouw.

4.4.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten wijzen uit dat de gronden, voor zover nog niet planologisch geschikt, geschikt blijken voor de beoogde woonfunctie. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5.1 Algemeen

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als utiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

Stikstofvrije woningbouw

De provincie heeft een handreiking stikstofvrije woningbouw van de Provincie Noord-Holland gepubliceerd. De handreiking is bedoeld voor woningbouwprojecten met een stikstofprobleem waardoor het verkrijgen van een vergunning Wet natuurbescherming lastig is. De handreiking omvat mogelijke stikstof beperkende maatregelen in de bouw- en gebruiksfase van het project. Uit de verkenning blijkt dat de stikstofuitspraak extra aanleiding geeft tot het verduurzamen van de bouwsector. Als duurzaam bouwen het uitgangspunt is, dan is stikstofuitstoot vaak geen belemmerende factor voor de vergunningverlening.

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

Duurzaam Bouwloket (kenniscentrum voor particuliere initiatieven)

Om (toekomstige) bewoners en initiatiefnemers te helpen werkt de gemeente Beverwijk samen met Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl).

Zij informeren en adviseren onafhankelijk over alle mogelijke maatregelen op gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.

Voor het stimuleren van duurzaam bouwen zal de gemeente Beverwijk aanhaken bij MRA 'slopen en bouwen'. Meer informatie is ook te vinden op de website van de OD IJmond.

GPR Gebouw (meetinstrument voor ontwikkelaars)

Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR Gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde en circulariteit. Een licentie kan aangevraagd worden via de Omgevingsdienst IJmond () of u kunt zelf een licentie aanvragen via W-E Adviseurs.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

In het bouwvoornemen wordt rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen. Zo wordt in het plan uitgegaan van:

- zo veel mogelijk onderhoudsarm materiaal met een lange levensduur, waarbij geen verouderende en kleurvaste materialen (stenen gevel, aluminium kozijnen) worden toegepast;
- zo veel mogelijk 'passief' maken van het gebouw door goede isolatie. De na te streven isolatiewaarden Rc waarden per bouwdeel:
 - o dak 8,0 m² K/W;
 - o gevel 6,0 m² K/W;
 - o vloer 4,0 m² K/W.
- BENG-eisen conform het bouwbesluit.
- PV panelen op het dak;
- geen onnodig materiaalgebruik, toepassing hergebruikte (circulaire) materialen waar mogelijk.

4.5.3 Conclusie

Met de realisatie van de woningen wordt voldaan aan de duurzaamheidsambities ten aanzien van nieuwbouw.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

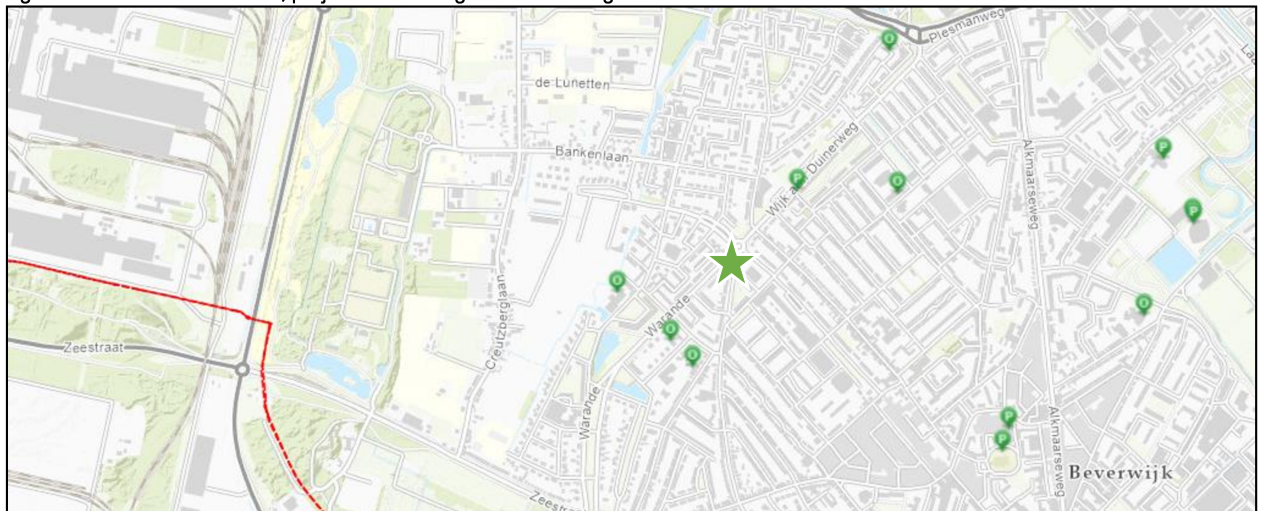
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De veiligheidskaart is geraadpleegd, omdat de risicokaart in onderhoud is. Op de veiligheidskaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 10. Uitsnede risicokaart, projectlocatie aangeduid met een groene ster.



4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 GELUID

4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van vijftig woningen. Een woning is een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve is door BK Bouw- en Milieuadvies B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen in de Wet geluidhinder. Het volgende kan worden geconcludeerd:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Warande bedraagt ten hoogste 54 dB L_{den} inclusief aftrek. De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB L_{den} wordt voldaan.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Plantage bedraagt ten hoogste 54 dB L_{den} inclusief aftrek. De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB L_{den} wordt voldaan.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Florastraat bedraagt ten hoogste 41 dB L_{den} inclusief aftrek. De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} .
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Populierenlaan bedraagt ten hoogste 26 dB L_{den} inclusief aftrek. De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} .
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Wijk aan Duinerweg bedraagt ten hoogste 51 dB L_{den} inclusief aftrek. De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB L_{den} wordt voldaan.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de niet gezoneerde wegen (30 km per uur wegen) bedraagt ten hoogste 24 dB L_{den} inclusief aftrek. De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} .
- De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen tezamen bedraagt ten hoogste 61 dB L_{den} exclusief aftrek.

De berekende geluidbelasting voldoet in alle gevallen aan de maximaal toelaatbare waarde. Het aanvragen van een hogere waarde bij de gemeente ten gevolge van de Warande, de Plantage en de Wijk aan Duinerweg is noodzakelijk om het planvoornemen te kunnen realiseren. Bron- en of overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht.

Aanvullend is door BK Bouw- en Milieuadvies B.V. een akoestisch onderzoek naar de geluidwering op de gevels uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 3 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De geluidwering van de gevels dient te worden bepaald om een goed binnen niveau in de verblijfsruimten te kunnen garanderen. In het onderzoek wordt getoetst aan een minimale karakteristieke geluidwering (GA;k) voor de verblijfsgebieden en de verblijfsruimten.

Op basis van de verrichte berekeningen zijn voor diverse verblijfsruimten van de woningen de geluidwerende voorzieningen bepaald. Op basis van het onderzoek blijkt dat bij maatregelen alle woningen voldoen aan het gewenste binnenklimaat.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.8.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn

op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt. De rapportage is als bijlage 4 toegevoegd aan de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing.

De projectlocatie is niet gelegen binnen het beperkingengebied. Hierdoor dient het plan geen rekening te houden met de maatgevende toetshoogtes.

4.8.3 Conclusie

Het Luchthavenindelingsbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 LUCHTKWALITEIT

4.9.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 50 appartementen in de categorie middelduur. Op basis van paragraaf 4.12.2 blijkt dat in totaal sprake is van een verkeersgeneratie van maximaal 275 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 11. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 9 augustus 2022)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		275
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,45
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (rekenpunt 140906, geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 9 augustus 2022).

Figuur 2. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl).

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 140906		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	16,8	17,8	8,7
2030	11,9	15,9	7,5
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.10.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 NATUUR

4.11.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling behelst de realisatie van een appartementencomplex. Ten behoeve van de ontwikkeling is door BK Bouw- en Milieuadvies B.V. een ecologische quickscan en een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Het aspect gebiedsbescherming vormt daarmee geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.11.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 VERKEER EN PARKEREN

4.12.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

In het kader van de haalbaarheid van het plan zijn de parkeerbehoefte voor auto en fiets, de verkeersgeneratie en wijze van ontsluiting in kaart gebracht.

Parkeren (auto)

De gemeente Beverwijk heeft op 7 april 2020 de “Nota Parkeernormen en Afkoopregeling parkeren 2020” vastgesteld. In deze nota Parkeernormen staat hoe de gemeente Beverwijk de parkeernormen in de praktijk inzet. De normen zijn gebaseerd op landelijke cijfers van het CROW. Deze cijfers zijn op basis van onderzoek tot stand gekomen en geven een zo goed mogelijke indicatie van de werkelijk parkeerbehoefte bij de verschillende functies. De parkeernormen geven een inschatting van de werkelijke behoefte. Daarmee zijn de Beverwijkse parkeernormen in principe vraagvolgend.

Beverwijk ligt in de één-na-hoogste categorie van stedelijkheid (CROW: sterk stedelijk). Het plangebied bevindt zich binnen het schilcentrum van Beverwijk. De parkeernormen van Beverwijk zijn gebaseerd op de grootte van de woning. De beoogde ontwikkeling maakt appartementen met een variërende oppervlakte mogelijk. De parkeereis die hoort bij het programma is opgenomen in figuur 13.

Figuur 13. Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen, gemeente Beverwijk.

programma functie	normering			benodigd met dubbelgebruik			
	units	pp per unit min	max	1 pp per m2 BVO # min	# max	totaal	werkdag overdag
- wonen midden (60 - 90 m2 BVO)	18		1,1			20	10
- wonen klein (40 - 60 m2 BVO)	29		0,9			26	13
- wonen zeer klein (<40 m2 BVO)	3		0,4			1	1
totaal	50					47	24
							24
							42

De parkeerbehoefte wordt in volledigheid in het openbaar gebied opgelost. Aangrenzend aan de projectlocatie worden twee parkeervelden aangelegd waarmee ruimte wordt gemaakt voor 40 parkeerplaatsen. In de directe omgeving van het plangebied zijn in de Leliestraat, Plantage, Warande en Elzenlaan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om de overige behoefte aan zeven parkeerplaatsen op te vangen. Dit blijkt eveneens uit het door Datacount uitgevoerd parkeeronderzoek.

Parkeren (fiets)

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. In het plan zijn 86 inpandige fietsparkeerplaatsen beoogd, daarnaast zijn uitpandig 14 fietsparkeerplaatsen beoogd. In totaal zijn 100 fietsparkeerplaatsen beoogd.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

In voorliggende ontwikkeling is sprake van de realisatie van 50 appartementen in de middeldure huursector. Op basis van CROW publicatie 381 geldt voor dure huurappartementen in een sterk stedelijk gebied (schil centrum) een verkeersgeneratie van minimaal 5,7 tot maximaal 5,5 motorvoertuigbewegingen per woning. In totaal is in de toekomstige situatie sprake van maximaal 275 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgangspunt is dat de omliggende infrastructuur voldoende is uitgerust om de berekende (worst-case) toename op te kunnen vangen. Belemmeringen in de verkeersafwikkeling en onveilige verkeerssituaties worden daarom niet verwacht.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen zijn buiten de projectgebied geen aanpassingen aan het wegontwerp benodigd. De voertuigbewegingen kunnen via de Leliestraat en Elzenlaan worden ontsloten op de hoofdwegen Plantage en Warande.

4.12.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 WATER

4.13.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de [REDACTED]. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 9 augustus 2022 de digitale watertoets doorlopen en ingediend bij het waterschap. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat zij geen belang heeft bij de planvorming. Ter verduidelijking is een uittreksel van de aanvraag als bijlage 7 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen

negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is geen bebouwing aanwezig. Wel is planologisch sprake van een bouwvlak, waar voorheen een appartementencomplex heeft gestaan. Het bebouwd oppervlak van de hoofdvorm bestrijkt een oppervlakte van circa 832 m². Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlakte gelegen.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet in of in de nabije omgeving gelegen van een beschermd gebied, zoals een waterkering of een beschermingszone van een waterkering.

Riolering

Bijna geheel Beverwijk kent een gemengd rioolstelsel. De voorgenomen ontwikkeling zal aansluiten op het ter plaatse bestaande rioolstelsel. In het plan is er dan ook sprake van een lozing van afvalwater en hemelwater op het bestaande stelsel.

4.13.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.14.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een appartementencomplex met vijftig wooneenheden. Op basis van het geldend bestemmingsplan is er reeds een bouwvlak aanwezig binnen het plangebied, waarbinnen vijftig woningen zijn toegestaan. De footprint van het beoogde bouwwerk overschrijdt echter het geldende bouwvlak. Dit is echter in strijd met de bouwregels, waardoor een planologische procedure doorlopen dient te worden.

Een dergelijke ontwikkeling kan daarom niet worden getypeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling kan qua aard en omvang worden beschouwd als gelijkwaardig aan de huidige planologische situatie en derhalve in principe niet worden getypeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plangebied kent reeds een woonbestemming met een toegestane bouwhoogte van 30 meter. Omwille van volledigheid is desondanks toch een aanmeldnotitie opgesteld, aangezien de verkeersgeneratie in beperkte mate toeneemt.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan de Warande te Beverwijk is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Beverwijk en Share Warande B.V.. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Voor de buurt waar de projectlocatie is gelegen is een inloopavond georganiseerd. Daarnaast wordt de buurt regelmatig op de hoogte gehouden van de ontwikkeling. Maandelijks zijn er besprekingen met drie vertegenwoordigers vanuit de buurtbewoners om hen te informeren over de voortgang van de ontwikkeling.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de reguliere procedure doorlopen. Tegen het besluit staat bezwaar en beroep open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel vijftig appartementen te realiseren op een braakliggend terrein aan de Warande, gelegen naast [REDACTED]. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen middels de kruimelgevallenregeling. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.