Ruimtelijke onderbouwing
Laan van Kanaän te Beverwijk

Versie: Definitief 7 (na planaanpassing)
Datum: 11 juli 2025

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon [redacted]
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 1
1.1. Aanleiding en doelstelling ... 1
1.2. Ligging en begrenzing projectgebied ... 2
1.3. Leeswijzer ... 3
2. Beschrijving project ... 4
2.1. Bestaande situatie ... 4
2.2. Initiatief ... 5
3. Geldende bestemmingsplannen ... 7
3.1. Bestemmingsplan 'Woongebied West' ... 7
3.2. Conclusie afwijkingen bestemmingsplan ... 8
3.3. Juridische basis voor omgevingsvergunningverlening ... 8
4. Beleid ... 9
4.1. Rijksbeleid ... 9
4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ... 9
4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ... 10
4.1.3. Besluit ruimtelijke ordening ... 10
4.1.4. Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2020 ... 11
4.2. Provinciaal beleid ... 12
4.2.1. Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' ... 12
4.2.2. Omgevingsverordening NH2020 ... 13
4.2.3. Provinciaal Waterplan ... 14
4.3. Gemeentelijk beleid ... 15
4.3.1. Structuurvisie Beverwijk 2015+ ... 15
4.3.2. Woonvisie ... 15
4.3.3. Woonakkoord Zuid-Kennemerland IJmond 2021-2025 ... 16
4.3.4. Nota parkeernormen en Afkoopregeling parkeren 2024 ... 16
4.3.5. Welstand ... 17
4.3.6. Programma Water en Riolering 2023 ... 17
4.4. Conclusie ... 18
5. Milieuaspecten ... 19

5.1. Geluid 19
5.2. Verkeer en parkeren 20
5.2.1. Verkeer 20
5.2.2. Parkeren 20
5.2.3. Conclusie 22
5.3. Water 22
5.4. Ecologie 23
5.5. Bodem 25
5.6. Cultuurhistorie en archeologie 26
5.7. Externe veiligheid 27
5.8. Luchtkwaliteit 27
5.9. Milieuzonering 28
5.10. Kabels en leidingen 28
5.11. Bezonning 28
5.12. Milieueffectrapportage 29
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 30
6.1. Economische uitvoerbaarheid 30
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30
7. Conclusie 31
7.1. Het project 31
7.2. Bestemmingsplantoets 31
7.3. Beleidstoets 31
7.4. Toets aan omgevingsaspecten 31
7.5. Conclusie 31
8. Bijlagen 32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aan de Laan van Kanaän in Beverwijk bevindt zich een locatie, die na de sloop van de woonbebouwing al meerdere jaren braak ligt en al jaren voor woningbouw op de agenda staat. PréWonen is van plan hier 38 woningen verdeeld over 4 verdiepingen te realiseren.

Afbeelding: projectlocatie gezien vanaf de Insulindestraat (bron: google maps)

Het bouwplan is niet bij recht mogelijk in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied West'. Om het voornemen mogelijk te maken is het nodig een planologische procedure te doorlopen. Het voorliggende document vormt de basis voor de ruimtelijke onderbouwing hiervoor.

Omdat de omgevingsvergunning[1] is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt in de voorliggende onderbouwing uitgegaan van de oude wet- en regelgeving en hierbij horende terminologie. Inmiddels is de Omgevingswet van kracht. Dit is echter voor een inhoudelijke afweging van voorliggende aanvraag niet relevant en wordt daarom ook in dit kader buiten beschouwing gelaten.

[1] Aanvraag omgevingsvergunning: 30 december 2023

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

De projectlocatie aan de Laan van Kanaän is gelegen in de gemeente Beverwijk. De locatie wordt begrensd door de Laan van Kanaän aan de zuidwestkant, de Insulindestraat aan de noordwestkant, de Schuurmanstraat aan de noordoostkant en bestaande bebouwing aan het Kuenenplein aan de zuidoostkant.

Afbeelding: ligging en begrenzing plangebied (indicatief)

Het gaat om kadastraal perceel WIJ02-B-10917.

Afbeelding: kadastraal perceel WIJ02-B-10917 (www.kadastralekaart.com)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het perceel en wordt het voorgenomen plan beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen hiervan. Hoofdstuk 4 gaat over het relevante beleid. In hoofdstuk 5 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving project

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Kuenenplein - De Plantage. Deze wijk is de grootste van Beverwijk en bestaat uit de buurten Kuenenplein, Oostertuinen, De Naald, Plantage en Sint-Aagtendorp. Sinds de sloop van de eerder aanwezige woningen ligt het betreffende kavel braak.

Afbeelding: Oude situatie voor slopen (± 2009) Bron: VO, projectnr. 22605, 20 april 2023)

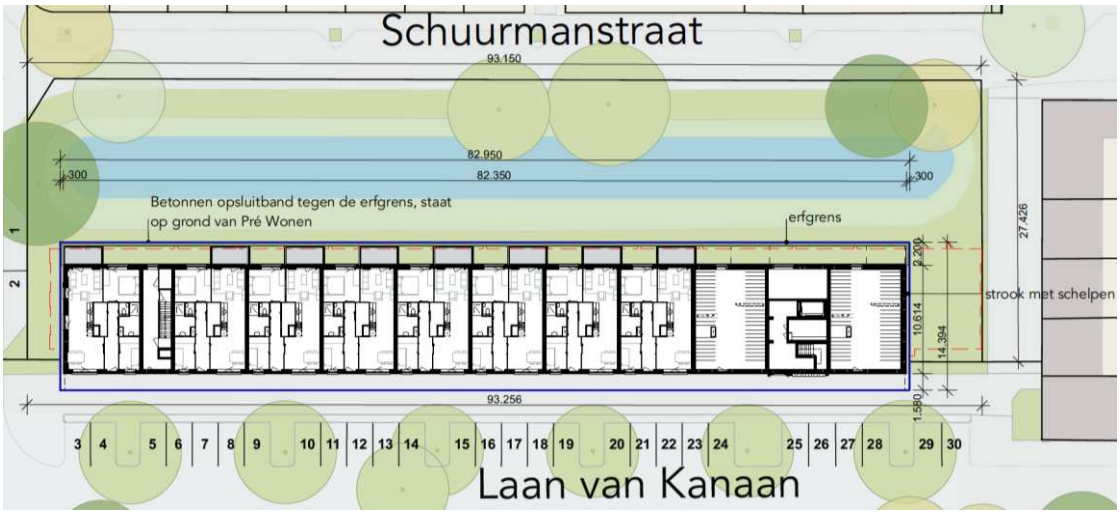
Afbeelding: Bestaande situatie na sloop Bron: VO, projectnr. 22605, 20 april 2023)

Ter plaatse van de voormalige bebouwing bevindt zich nu een grasveld. De bebouwing rondom het plangebied bestaat uit zowel rijtjeswoningen en appartementengebouwen met vier bouwlagen.

Op de locatie waren in de oude situatie 36 sociale woningen van 80 – 100 m^2.

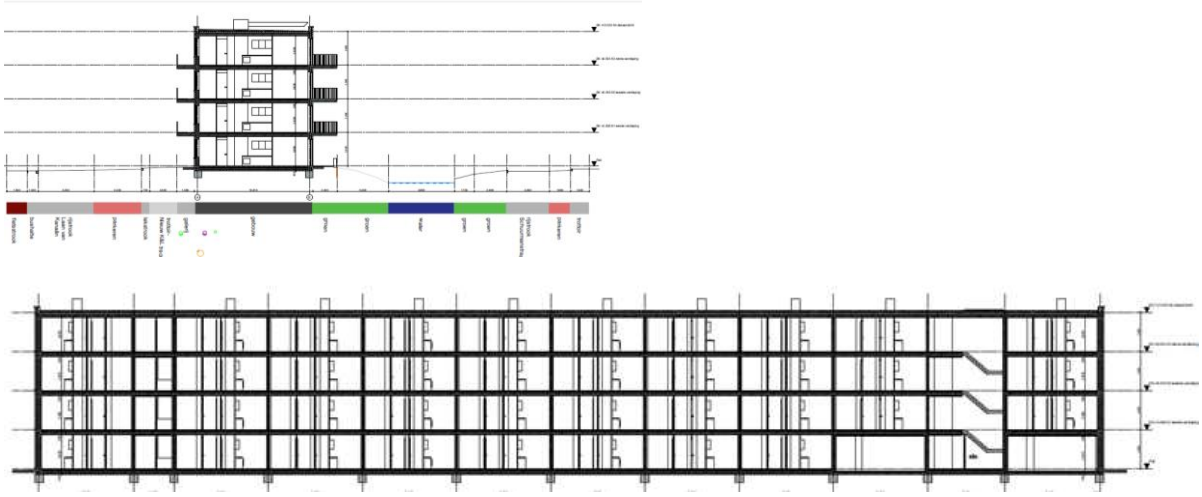
2.2. Initiatief

Het bouwplan wordt voor het grootste deel in de footprint van het voorheen aanwezige woongebouw gerealiseerd (het gebouw verschuift ietsje buiten de footprint richting de Laan van Kanaän). De bouwblok is circa 83 meter lang en 14,4 meter diep (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: situatie nieuwbouw

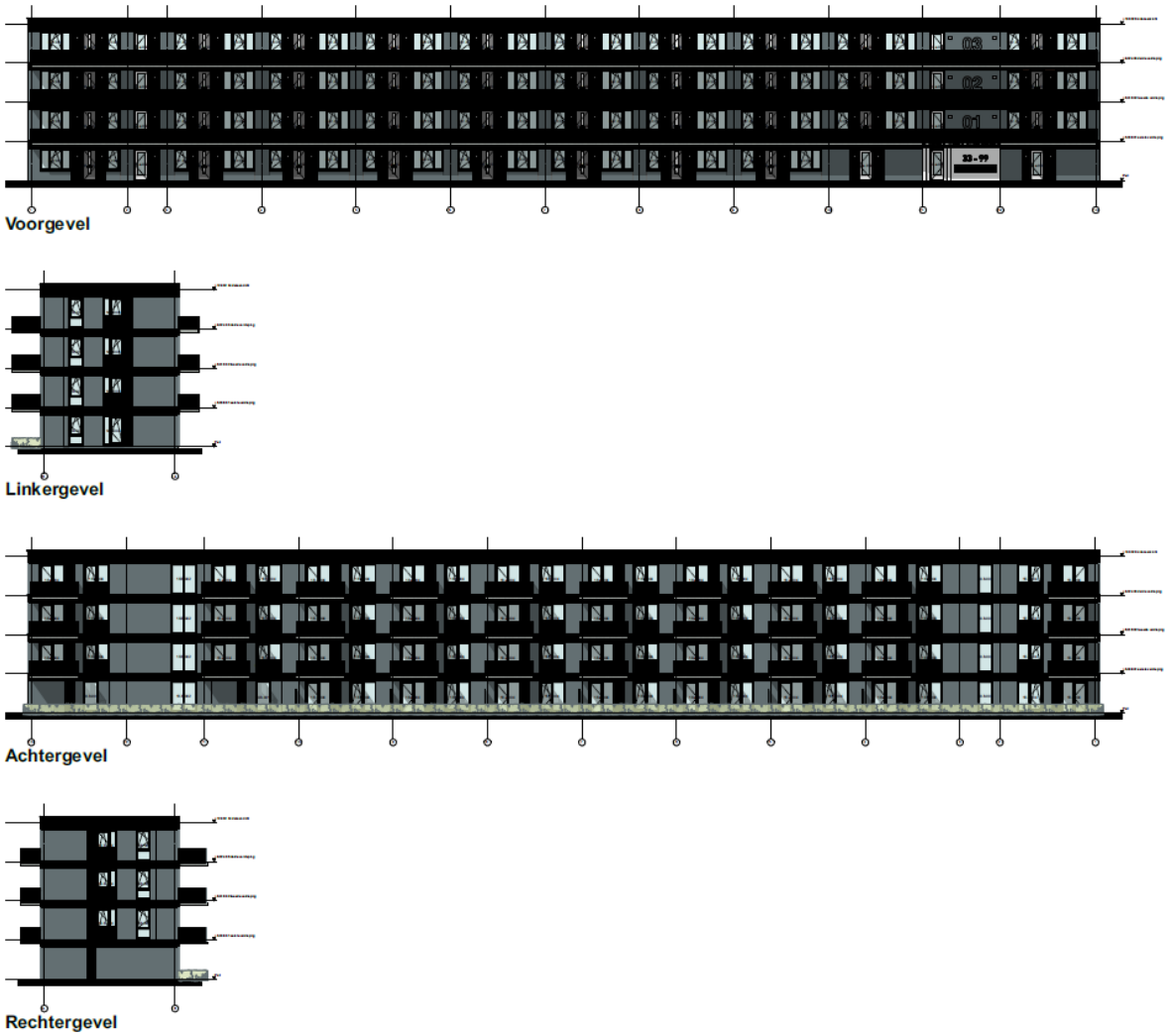
Het bouwplan voorziet in maximaal 38 sociale huurwoningen. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een maximum bouwhoogte van circa 12 meter. De woningen krijgen een bruto vloeroppervlak van circa 76 m^2.



Afbeelding: dwarsdoorsnedes nieuwbouw

De flats worden ontsloten door middel van een centrale entree en galerijen aan de straatzijde. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een balkon. De woningen op de begane grond zijn voorzien van een achtertuin.

Afbeelding: hoofdentree met galerij op de verdiepingen.



Afbeelding: gevelaanzichten nieuwbouw (bron: AG NOVA architecten, projectnr. 22605, datum 6-12-2024)

3. Geldende bestemmingsplannen

3.1. Bestemmingsplan 'Woongebied West'

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Woongebied West', vastgesteld op 19 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Beverwijk en onherroepelijk. Het projectgebied is hierin volledig bestemd voor 'Verkeer'. Tevens is de locatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1' (zie volgende afbeelding).

Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebied West'

De verkeersbestemming voorziet vooral in functies die gerelateerd zijn aan de verkeers- en verblijfsfunctie. Woningbouw is hier niet mogelijk. Vanwege de dubbelbestemming is archeologisch onderzoek bij bouwinitiatieven verplicht (zie paragraaf 5.6). Op grond van de gebiedsaanduiding kan de verkeersbestemming onder voorbehoud gewijzigd worden naar een woonbestemming).

Wijzigingsbevoegdheid
Het bij de wijzigingsbevoegdheid horende artikel 25.1 biedt het college van burgemeester & wethouders de bevoegdheid om de bestemming van deze gronden onder bepaalde voorwaarden te wijzigen ten behoeve van het realiseren van gestapelde woningen met bijbehorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, perceelsontsluitingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishouding.

De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen randvoorwaarden zijn als volgt:
1. het maximale aantal te projecteren woningen bedraagt 34;
2. de maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter;
3. het te projecteren bouwvlak heeft een diepte van maximaal 13 meter;
4. de geboden parkeeroplossing dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid (zie ook de paragrafen 4.3.4 en 5.8.1).

Het voornemen voorziet in 38 woningen en valt gedeeltelijk ook buiten het wijzigingsgebied, zodat de wijzigingsbevoegdheid niet toepasbaar is.

Daarnaast dient vast komen te staan dat kan worden voldaan aan de vigerende regelgeving ten aanzien van: archeologie, waterhuishouding, geluid en flora en fauna (zie hoofdstuk 5).

3.2. Conclusie afwijkingen bestemmingsplan

Het bouwplan is niet bij recht mogelijk in het geldende bestemmingsplan ‘Woongebied West’. Ter plaatse van de projectlocatie geldt een verkeersbestemming. Deze bestemming voorziet vooral in functies die gerelateerd zijn aan de verkeers- en verblijfsfunctie. Woningbouw is hier niet mogelijk.

Het onderliggende bouwplan past vanwege het aantal woningen en de gedeeltelijke ligging buiten het wijzigingsgebied ook niet binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.

Om het voornemen mogelijk te maken is het nodig een planologische procedure te doorlopen.

3.3. Juridische basis voor omgevingsvergunningverlening

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet met ingang van 1 januari 2024, is het niet langer mogelijk om een wijzigingsplan vast te stellen. Dan had het voor 1 januari 2024 ter inzage moeten worden gelegd. Dit was niet haalbaar en het voornemen past bovendien niet binnen de wijzigingsregels, zodat in december 2023 onder de oude wetgeving een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Het voornemen kan alleen worden vergund met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, omdat nieuwe hoofdgebouwen worden gerealiseerd waarvan het gebruik afwijkt van de bestemming. De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, dat wil zeggen een beslistermijn van 26 weken.

4. Beleid

Het bouwvoornemen dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. In deze paragraaf worden de in het vorige hoofdstuk beschreven afwijkingen getoetst aan het relevante beleid.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk en geeft een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:
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.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:
- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Consequenties voor dit project
De beoogde woningbouw heeft geen raakvlakken met de NOVI en is daarom niet in strijd met de NOVI.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen die juridische borging vragen waren opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze (zonder inhoudelijke wijziging) opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor een aanvraag ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven echter de 'oude' wetten en daaruit volgende Besluiten van toepassing.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 1 december 2020 geconsolideerd in werking getreden en borgt nationale ruimtelijke belangen in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.

Consequenties voor dit project
De voorgenomen ontwikkeling raakt geen van de belangen die beschreven zijn in het Barro. Het Barro heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

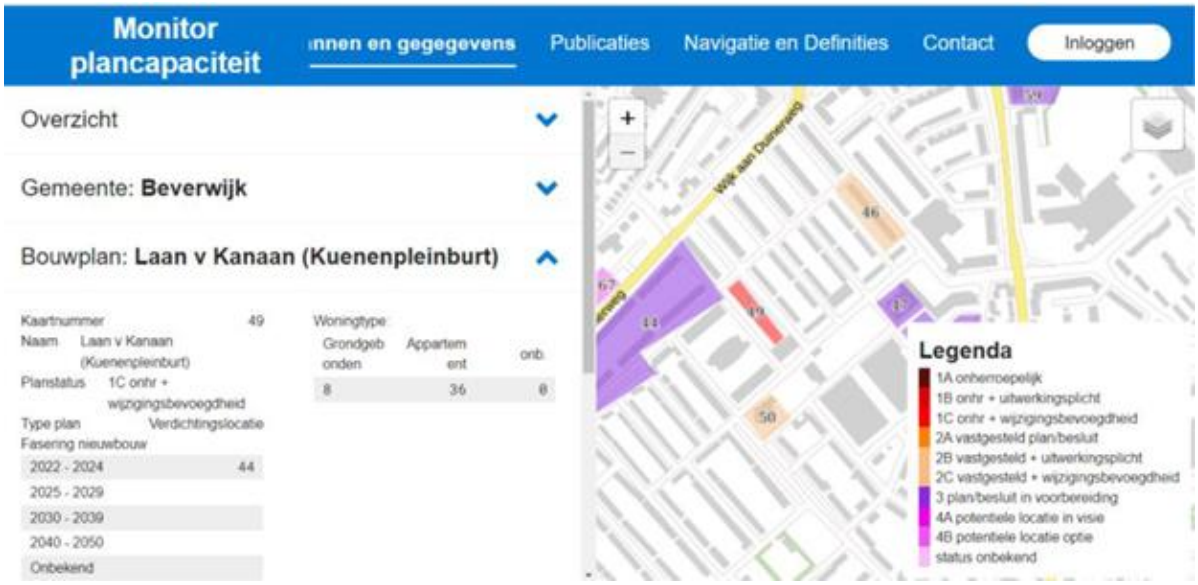
4.1.3. Besluit ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding op 1 januari 2018 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' - geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening dient er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het begrip 'stedelijk ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van het Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een nieuw stedelijk ontwikkeling. De bestemmingsplannen, die de afgelopen jaren zijn vastgesteld, voorzien ter plaatse al jaren in de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid woningen ter vervanging van de in 2012 gesloopte woningen te realiseren. Het aantal woningen neemt hierdoor met 4 woningen (ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan) minimaal toe. Projecten met minder dan

12 woningen kwalificeren niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de “ladder voor duurzame verstedelijking” is daarom hier niet nodig.

Daarnaast is het tekort aan woningen in de regio zeer groot en zal er zeker voldoende behoefte zijn voor de nu voorziene woningen. De locatie maakt volgens de monitor plancapaciteit bovendien onderdeel uit van de plancapaciteit waarover regionaal afspraken zijn gemaakt (zie volgende afbeelding).



4.1.4. Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2020

Het klimaat verandert. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee, dat natter, droger en heter is. De resultaten daarvan zijn wateroverlast, hittestress en druk op watervoorraden door droogte. Dit vereist een verandering in denken en doen: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten moet in Nederland een vanzelfsprekend onderdeel bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen worden.
Om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en intensiveren is het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Daarin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk de nadelige effecten van klimaatverandering tegen willen gaan. De kern is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en klimaat robuust is ingericht. Op nationaal niveau zijn stresstesten per gemeente uitgevoerd om de knelpunten van bestaande infrastructuur in kaart te brengen. In een drieledig nationaal programma worden deze kwetsbaarheden in beeld gebracht, afgewogen en geprioriteerd, om vervolgens tot concrete maatregelen te worden omgezet. Zie hiervoor paragraaf 4.2.2.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid'

De Omgevingsvisie NH 2050 is vastgesteld op 19 november 2018 door heeft Provinciale Staten. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer.
Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten.

Conclusie
Onderhavig project zorgt dat aan braakliggend terrein binnen bestaand stedelijk gebied opnieuw een woonfunctie gegeven wordt. De aanwezige woningbouw is een aantal jaren geleden gesloopt. De ontwikkeling levert een bijdrage geleverd aan de uitbreiding/herstel van de woningvoorraad. Hierdoor wordt Beverwijk, ook als onderdeel van de regio, versterkt.
Het project ziet toe op verdichting in binnenstedelijk gebied en versterkt zo de bestaande stedelijke structuur. De beschikbare binnenstedelijke ruimte wordt zo optimaal mogelijk benut en het landschap blijft gespaard. Dit past binnen de hoofddoelstellingen in het provinciale beleid. Het project is in overeenstemming met de Omgevingsvisie 2050.

4.2.2. Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet. Voorliggende aanvraag is voor 1 januari 2024 ingediend, zodat deze valt onder het overgangsrecht en hierdoor nog de Omgevingsverordening NH2020 van toepassing is.

In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Voor de projectlocatie zijn de volgende regels met betrekking tot 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'klimaatadaptatie' relevant:

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen
Artikel 6.3 sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het accent van dit artikel ligt op datgene wat niet in de wet is vastgelegd. Dat zijn de regionale afspraken. De regionale afspraken betreffen nieuwe stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Artikel 6.21c Datacenters uitgesloten
Er mag binnen dit werkingsgebied niet worden voorzien in nieuwe datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA.

Artikel 6.62 Klimaatadaptatie
In de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient beschreven te worden hoe in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Hierbij dient ingegaan te worden op de risico's van wateroverlast, overstroming, hitte en droogte.

Consequenties voor dit project

- Het project voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in overeenstemming dient te zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gezien het nijpende tekort aan woningen in de regio is de behoefte aan woningen groot. Het project is ook opgenomen in de monitor plancapaciteit(zie ook onder paragraaf 4.1.3).
- Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe datacenters.
- In verband met klimaatadaptatie zal bij de nieuwbouw al het hemelwater van het platdak worden geïnfiltreerd / vertraagd afgevoerd op de bestaande waterpartij. Er wordt voorzien in voldoende waterberging (zie ook paragraaf 5.3). Er worden geen verdiepte bergingen of kelders toegepast. De locatie bevindt zich niet in een risicogebied voor overstroming. De woningen zullen niet leiden tot verzilting en verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

Het project is in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2020.

4.2.3. Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, gemeenten en waterleidingbedrijven maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Kern van het waterplan wordt gevormd door: beschermen, benutten, beleven en beheren. De PS (Provinciale Staten) hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets). Dit waterplan is gebaseerd op de Watervisie 2021 van de provincie. Met deze visie zoekt de provincie de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door watergoed mee te nemen kunnen we duurzame integrale afwegingen maken.

Waterbeheer
Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken:

- Water keren/bescherming van het land tegen overstromingen;
- Water beheren/regelen van de juiste waterstand;
- Water zuiveren/zorgen dat het waterkwaliteit goed blijft;
- Het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom.

Het hoogheemraadschap streeft naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde gegarandeerd is en blijft. Ook vindt het hoogheemraadschap het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater.

Indien er nieuwe verharding ontstaat, dient het verlies van de watercapaciteit in beginsel te worden gecompenseerd. Echter het betreft hier een binnenstedelijke locatie, waar reeds bebouwing en verharding aanwezig en toegestaan is. In de oude situatie werd het hemelwater geloosd op de riolering. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater geïnfiltreerd/vertraagd afgevoerd op de bestaande waterpartij. Zie verder paragraaf 5.3

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Structuurvisie Beverwijk 2015+

In 2009 is de Structuurvisie Beverwijk 2015+ opgesteld. De tijdshorizon van deze Structuurvisie is de periode tot 2015 met een uitloop tot circa 2020-2025. De pijlers voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Beverwijk zijn in belangrijke mate gebaseerd op de voorstellen die gedaan zijn in de Stadsvisie en, veelal recent, vastgesteld sectoraal beleid.
Om de verdere ontwikkeling van Beverwijk te bepalen zijn vier pijlers voor het ruimtelijk beleid benoemd:

1. gevarieerd wonen;
2. werken met perspectief;
3. openbaar leven en;
4. bereikbaar Beverwijk.

De pijler “gevarieerd wonen” is van toepassing op onderhavig project. In de structuurvisie is opgenomen dat gevarieerd wonen een woonwijk met toekomstwaarde is. De ontwikkeling is toekomstbestending.

4.3.2. Woonvisie

Heemskerk en Beverwijk vormen binnen de IJmond één stedelijk gebied met een hechte woningmarktrelatie. Woningzoekenden oriënteren zich op het stedelijk gebied Heemskerk - Beverwijk en veelal niet op de afzonderlijke gemeenten. Ontwikkelingen in de woningvoorraad in de ene gemeente beïnvloeden ook de vraag-aanbodverhouding in de andere gemeente. Reden waarom door beiden gemeenten één 'Woonvisie' is opgesteld om zodoende het gemeentelijk beleid van beiden gemeenten op elkaar af te stemmen.

Hoofddoelstelling van beleid is het in voorwaardenscheppende zin stimuleren van partijen op de woningmarkt om te komen tot een aanbod van voldoende en kwalitatief adequate woonmogelijkheden voor de inwoners van het stedelijk gebied Beverwijk - Heemskerk. Gestreefd wordt naar optimale keuzemogelijkheden in woningen en woonmilieus voor de te onderscheiden woonwensen van woonconsumenten. Bijzondere aandacht wordt hierbij besteed aan die woningzoekenden die om financiële of andere redenen niet zelf in staat zijn woonruimte te verwerven.

In het gemeentelijk streven naar een evenwichtige woningmarkt waarin alle woningtypologieën en prijsklassen vertegenwoordigd zijn en doorstroomketens ongehinderd kunnen ontstaan, zal de nadruk dus moeten liggen op die woningen waarin de tekorten het grootst zijn of waarvan het grootste doorstroomeffect mag worden verwacht. Aangezien er capaciteitsproblemen zijn opgetreden op uitleglocaties, is verdichting binnenstedelijke (ruimtelijke intensivering, concentratie en transformatie, kortweg ICT) een must.

In het stedelijk gebied Heemskerk - Beverwijk wordt een aantal woonmilieus onderscheiden; ieder met hun eigen kenmerk en dynamiek. Het beleid is in algemene zin erop gericht de gewaardeerde eigenschappen per woonmilieu te handhaven en waar mogelijk te versterken. Voor het plangebied wordt voldaan aan hetgeen in de woonvisie geacht wordt.

Onderhavig bouwplan voorziet in een behoefte en is daarmee in overeenstemming met de woonvisie.

4.3.3. Woonakkoord Zuid-Kennemerland IJmond 2021-2025

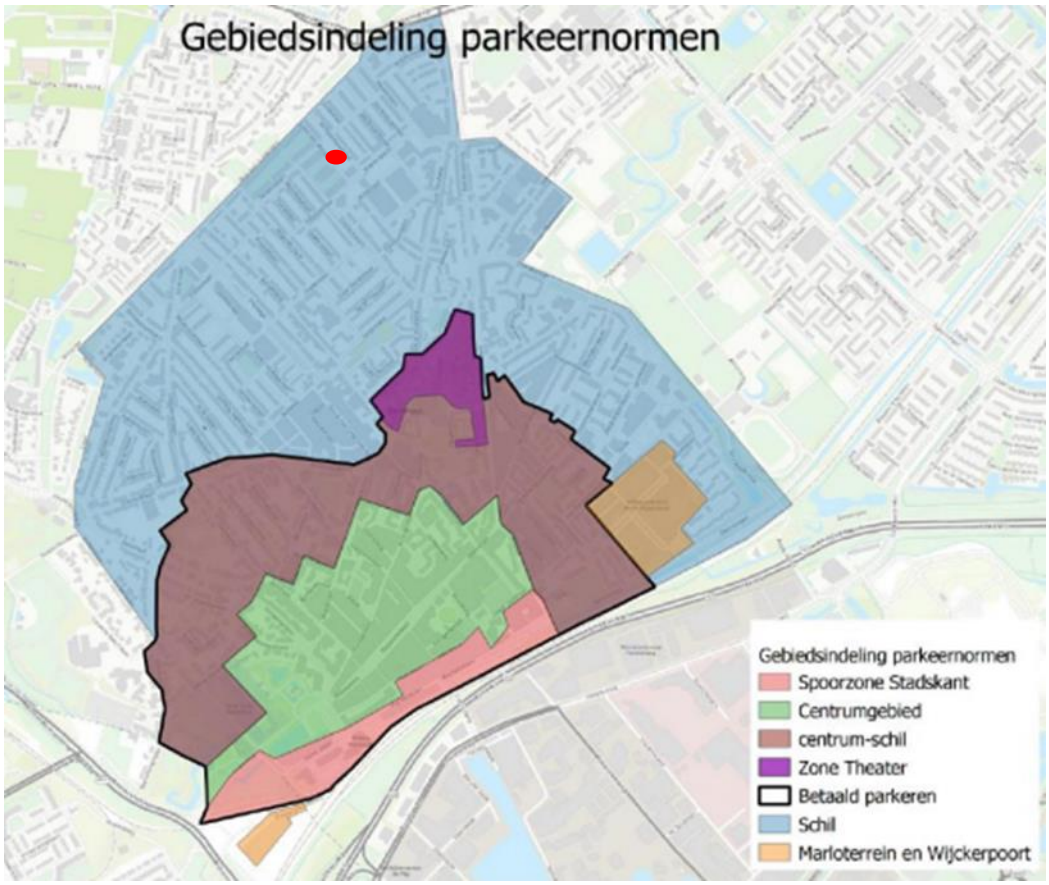
Het Woonakkoord Zuid-Kennemerland IJmond 2021-2015 is een initiatief van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, samen met de provincie Noord-Holland om Het doel van de regio is om zich maximaal in te spannen om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen. Voor een goed functionerende regionale woningmarkt is diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en doelgroepen van groot belang. Jong en oud, arm en rijk, hoog en laagopgeleiden. Ook wil de regio de schaarste op de woningmarkt aanpakken. Maar ook andere woonthema's als bijvoorbeeld wonen en zorg en energiebesparing vragen om een regionale aanpak. Voor de gemeente Beverwijk is de opgave gesteld op minimaal 1250 woningen en 2875 over gehele periode (2020-2030). Het bouwplan is opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit en maakt deel uit van de plannen die er zijn om te kunnen voorzien in de kwantitatieve opgave.

4.3.4. Nota parkeernormen en Afkoopregeling parkeren 2024

De gemeenteraad van Beverwijk heeft op 12 oktober 2023 de Nota Parkeernormen en Afkoopregeling Parkeren 2024 vastgesteld. Dit nieuwe beleid is van toepassing vanaf 1 november 2023.

Met het nieuwe beleid worden aanpassingen gedaan betreffende de parkeernormen, de tijden waarop betaald parkeren geldt, de acceptabele loopafstanden en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook wordt het systeem rondom het betaald parkeren vereenvoudigd.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke cijfers van het CROW. Daarnaast maakt de gemeente Beverwijk gebruik van de volgende gebiedsindeling (projectlocatie t.h.v. rode stip).



Het aspect parkeren wordt verder in paragraaf 5.2.2 behandeld.

4.3.5. Welstand

De gemeente Beverwijk voert een welstandsvrij beleid, omdat het voeren van een actief welstandsbeleid niet direct meerwaarde heeft. Tevens hecht men waarde aan deregulering en gelooft men in de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven. Om deze reden is besloten Beverwijk welstandsvrij te verklaren. Uitgangspunt is dat het bouwplan zal passen in de karakteristiek van de omgeving. Er zal gebruik worden gemaakt van stenen in de gevels en zullen materialen worden gebruikt die in overstemming van zijn met hetgeen in de omgeving gebruikelijk is, zodat vanuit dit aspect geen beperkingen zijn te verwachten.

4.3.6. Programma Water en Riolering 2023

Het Programma Water en Riolering geeft aan hoe het College invulling wil geven aan de visie op water in al haar facetten: gebruikt water, regenwater, grondwater en open water in sloten en vijvers. In het koersdocument voor de omgevingsvisie van de gemeente Beverwijk is aangegeven dat de stad waterrobuust en duurzaam moet worden ingericht en er voldoende ruimte voor water en groen moet zijn.

Prioriteiten programma 2023 (realiseren ambities)
Volksgezondheid - Het programma Aanpak indirecte lozingen. Dit wordt op Noorderkwartier niveau opgepakt.
Afvalwaterketen - Bij vervanging van gemengde riolen in principe vuilwaterriolen aanleggen en zorgen voor berging en/of gescheiden afvoer van overtollig hemelwater, tenzij dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld door ruimtegebrek). - Het aanpassen van het verbeterd gescheiden stelsel in Broekpolder (minder regenwater naar het riool).
Klimaatbestendigheid - Op mogelijke wateroverlastlocaties de Wavicore waterbergende weg aanleggen. - Het bepalen en uitwerken van instrumenten om groenblauwe initiatieven rond klimaatadaptatie op effectieve wijze middels subsidies te stimuleren.
Mooi en schoon open water - Aanleggen en zorgvuldig beheren van natuurvriendelijke oevers. Dit versterkt de biodiversiteit, draagt bij aan vergroening en verlaagt onderhoudskosten op langere termijn.
Grondwater - Het analyseren van het grondwatersysteem bij langdurige droogte om daarmee effectieve maatregelen voor actief grondwaterbeheer te bepalen

Dit programma zal als bijlage bij de Anterieure overeenkomst worden gevoegd en als leidraad dienen voor verdere uitwerking van de plannen.

4.4. Conclusie

Het geldende beleid vormt geen belemmering voor dit project.

5. Milieuaspecten

5.1. Geluid

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. In maart 2022 is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is in maart 2024 geüpdatet (zie bijlage 1). De verkeersgegevens zijn geactualiseerd en daarnaast zijn de hoogte van het gebouw en de toetsenpunten aangepast.

Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Het plan heeft betrekking op nieuwe woningen in de geluidszones van de Wijk aan Duinerweg. Behalve de Wijk aan Duinerweg moet, vanwege een goede ruimtelijke ordening, ook de geluidbelasting vanwege de Laan van Kanaän, Insulindestraat/Bergerslaan en de Schuurmanstraat onderzocht en beoordeeld te worden

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Wegverkeerslawaai stedelijk: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 63 dB.

Uit de berekeningen is het volgende gebleken:

- Met betrekking tot de Wijk aan Duinerweg bedragen de geluidbelastingen ten hoogste 42 dB na aftrek ex art. 110g Wgh. Ter plaatse De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden benodigd.
- Met betrekking tot de 30 km/uur wegen samen bedragen de geluidbelastingen ten hoogste 52 dB na aftrek.
- De gecumuleerde geluidbelasting $L_{VL,cum}$ (incl. 30 km/uur wegen) bedraagt ten hoogste 57 dB (zonder aftrek).
- Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Er zijn geen hogere waarden nodig.

Conclusie
Het omgevingsgeluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

5.2. Verkeer en parkeren

5.2.1. Verkeer

De 38 nieuwbouw woningen in de sociale sector hebben een verkeersproductie van 95 verkeersbewegingen per etmaal. Deze kunnen veilig en zonder problemen op de bestaande wegen in de omgeving afgewikkeld worden. In de verkeersstructuur van de omgeving veranderd niets. Het bouwplan heeft geen relevant negatief effect op de verkeersafwikkeling op de bestaande wegen in de omgeving.

5.2.2. Parkeren

Conform het parkeerbeleid, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de vigerende gemeentelijke parkeernormen, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte

De nieuwbouw betreft 38 sociale huurwoningen (galerij ontsloten) eveneens tussen de 60 – 80 m^2 BVO met bijbehorende parkeernorm van 0,9 per woning (waarvan 0,3 bezoekers). De maximale parkeerbehoefte is 30 parkeerplaatsen tijdens werkdagavonden, zoals in onderstaande afbeelding te zien is. Er is in de avond echter restcapaciteit beschikbaar. De maatgevende parkeerbehoefte is de werkdagnacht omdat de impact van die parkeerbehoefte (23 PP) het grootst is omdat de gemeten parkeerdruk in de nacht het hoogst is.

Resultaatblad parkeereisberekening Beverwijk

Projectnaam:	**Laan van Kanaan**	
Auteur:	**AvdS**	
Datum/tijd	**29-okt-24**	**10:54**
Locatie ontwikkeling (conform gebiedsindeling)	**Schil centrum**	

Verschilberekening

gemeente beverwijk

Oude functies (minimum)

	zonder DG	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Parkeerbehoefte vast gebruik oude functies	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Parkeerbehoefte bezoekers oude functies	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Nieuwe functies (minimum)

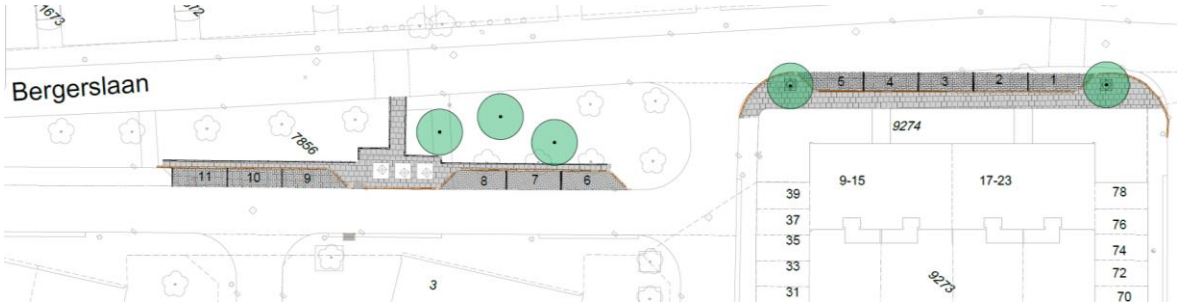
	zonder DG	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Parkeerbehoefte vast gebruik nieuwe functies	**22,8**	**11,4**	**11,4**	**20,5**	**18,2**	**22,8**	**13,7**	**18,2**	**16,0**
Parkeerbehoefte bezoekers nieuwe functies	**11,4**	**1,1**	**2,3**	**9,1**	**8,0**	**0,0**	**6,8**	**9,1**	**8,0**

Verschil oude functies -> nieuwe functies

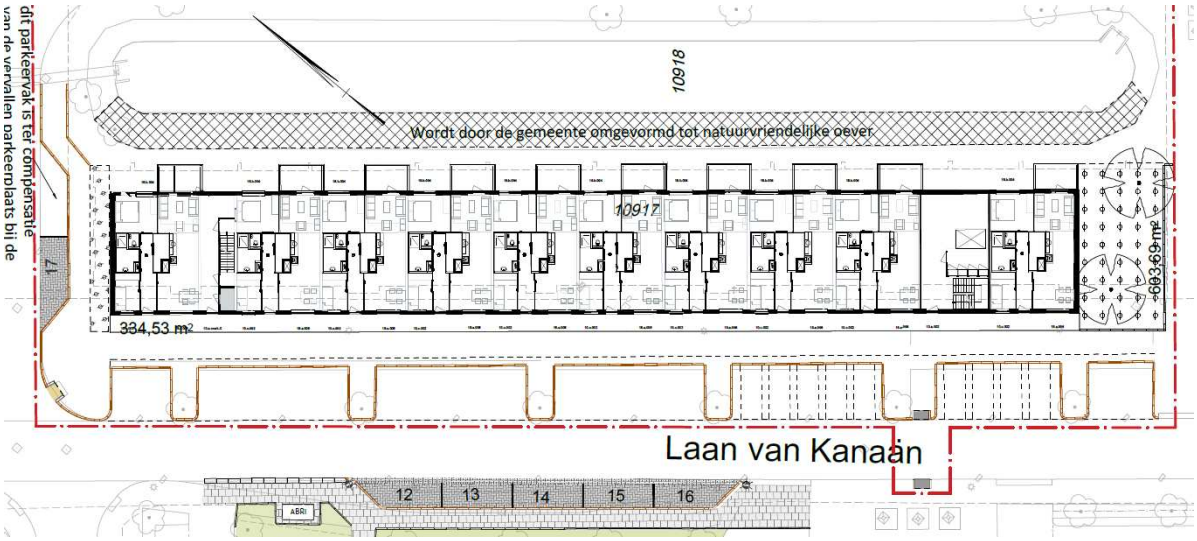
	zonder DG	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Parkeerbehoefte vast gebruik	+22,8	+11,4	+11,4	+20,5	+18,2	+22,8	+13,7	+18,2	+16,0
Parkeerbehoefte bezoekers	+11,4	+1,1	+2,3	+9,1	+8,0	0,0	+6,8	+9,1	+8,0
Aanvullende parkeerbehoefte van nieuwe functie	**+35**	**+13**	**+14**	**+30**	**+27**	**+23**	**+21**	**+28**	**+24**

Afbeelding: parkeerbalans nieuwe situatie met dubbelgebruik

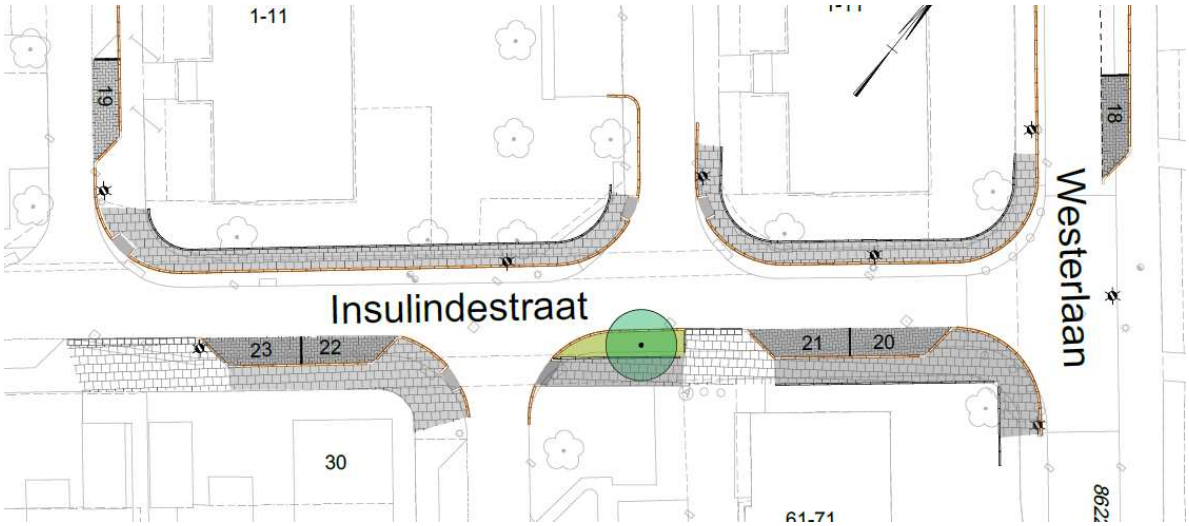
Om de parkeerbehoefte in de openbare ruimte op te kunnen vangen, worden door de gemeente 23 nieuwe parkeerplaatsen aan de Bergerslaan, bij de projectlocatie gerealiseerd en de Westerlaan/Insulindestraat (zie volgende afbeeldingen).



Afbeeldung: 11 aan te leggen parkeerplaatsen aan de Bergerslaan



Afbeeldung: 6 aan te leggen parkeerplaatsen aan de Laan van Kanaän



Afbeeldung: 6 aan te leggen parkeerplaatsen aan de Westerlaan/Insulindestraat

5.2.3. Conclusie

Het bouwplan voorziet niet in een relevante toename van verkeersbewegingen. Om de parkeerbehoefte van de nieuwbouw in de openbare ruimte op te kunnen lossen is met de gemeente afgesproken, dat er in totaal 23 parkeerplaatsen worden aangelegd in de nabijheid van de nieuwbouw Laan van Kanaän. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit project.

5.3. Water

De regels die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert om watergangen, waterkeringen en wegen te beschermen, zijn vastgelegd in de Waterschapsverordening. De actuele Waterschapsverordening is in werking getreden op 1 januari 2025. De Waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de Keur HHNK 2016, de Algemene regels bij de Keur HHNK 2016 en de Wegenverordening HHNK 2016.

Waterberging
De footprint van de nieuwbouw is met ongeveer 800 m^2 kleiner dan de eerder gesloopte bebouwing op deze locatie (was 895 m^2).

In maart 2024 heeft bureau Aveco de Bondt een infiltratieonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Geconcludeerd wordt dat er ruimte is om ondiep hemelwater te bergen in de bodem. Hiervoor zijn wel bergingsvoorzieningen nodig. Uit een indicatieve berekening, komt naar voren dat er tussen de 45 m^3 en 69 m^3 geborgen kan worden met behulp van grindkoffers/infiltratiekratten en een wadi.

De maximale berging zal in dit geval genoeg zijn om een piek bui van 70 mm te kunnen bergen. Het is echter belangrijk om op te merken dat dit uitgaat van een maximale berging van 69 m^3. Afhankelijk van de keuze van de waterberging, zou het kunnen dat een piekbui niet geheel geborgen kan worden, waardoor een deel van het hemelwater direct afgevoerd zal worden richting het oppervlaktewater.

Grondwater
Het voorliggende bouwplan voorziet niet in een kelderlaag en heeft derhalve geen gevolgen voor grondwaterstromen.

Waterkering
De projectlocatie ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Oppervlaktewater
Projectlocatie is gelegen naast een beperkingsgebied oppervlaktenwaterlichaam (sloot) uit de Waterschapsverordening. Hierdoor zal de waterstructuur niet worden verstoort. De overs worden door de gemeente nog omgevormd tot natuurvriendelijk oevers. De sloot zal ook tijdelijk gedempt moeten worden. In dat kader zal een omgevingsvergunning bij het Hoogheemraadschap worden aangevraagd.

Materialisering
Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen.

Wateroverleg
In het kader van de procedure is de waterparagraaf ook voorgelegd aan het HHNK voor advies. Het HHNK heeft positief geadviseerd.

Conclusie
Het initiatief heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

5.4. Ecologie

In april 2024 is door onderzoeksbureau ATKB een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage).

Soortenbescherming
Uit de quickscan is gebleken dat zich de grote leeuwenklauw, huismus, categorie 5 broedvogels, niet-categorie 1 t/m 5 broedvogels en vleermuizen in het gebied kunnen bevinden. Er worden mogelijk dieren verstoord, er verdwijnt niet essentieel foerageergebied en een niet essentiële vliegroute en bij het niet naleven van de voorzorgsmaatregelen worden er mogelijk dieren gedood.

Alleen indien er heiwerkzaamheden dienen plaats te vinden in het broedseizoen (maart t/m augustus), is er aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van nesten van huismus en gierzwaluw in de om het plangebied heen gelegen bebouwing. Als de aanwezige watergang en oevers bij de werkzaamheden aangetast worden is er daarnaast een nader onderzoek naar de aanwezigheid van grote leeuwenklauw noodzakelijk.

Er dienen de volgende maatregelen getroffen te worden:

Tabel 1 Overzicht benodigde voorzorgsmaatregelen

(Mogelijk) aanwezige soort(groep)en	Benodigde voorzorgsmaatregelen t.a.v. soorten met aanvullend beschermingsregime (art. 11.37, 11.46 en 11.54 van het Bal)
Flora	- De aanwezige watergang en oevers dienen bij de werkzaamheden ongemoeid te blijven. Indien dit niet mogelijk is dient er een nader onderzoek naar de aanwezigheid van grote leeuwenklauw uitgevoerd te worden in de periode mei t/m augustus.
Broedvogels	- Indien er heiwerkzaamheden binnen het broedseizoen (maart t/m augustus) uitgevoerd dienen te worden, dient er aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van nesten van huismussen en gierzwaluwen. - Werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 februari t/m 15 augustus). - Indien de werkzaamheden in het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden: voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen de struiken en bomen rooien. Voorafgaand aan het rooien dient men contact op te nemen met een ecoloog om te bepalen of er op het moment van rooien broedgevallen aanwezig kunnen zijn. - Als de struiken en bomen niet kunnen worden gerooid buiten het broedseizoen: voorafgaande aan het werk een broedvogelcontrole uitvoeren.
Vleermuizen	- Geen voorzorgsmaatregelen nodig behalve degene die al opgenomen zijn bij de aanvullende voorzorgsmaatregelen hieronder.

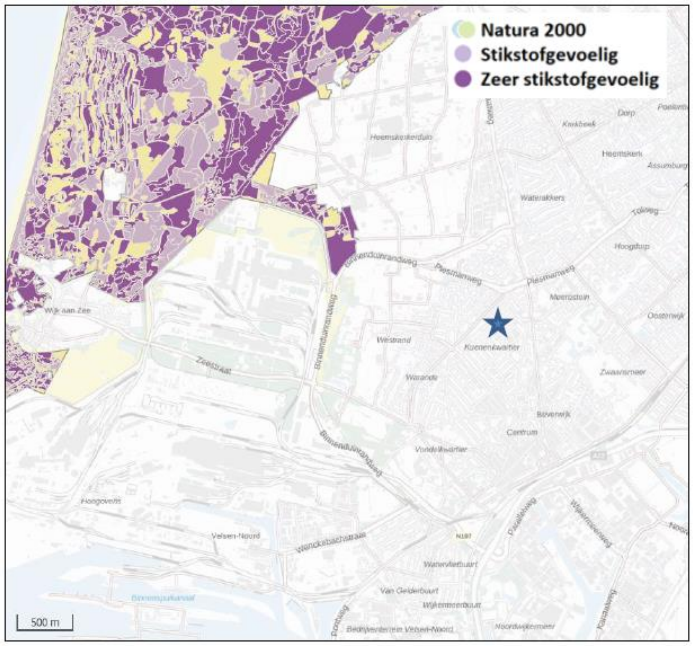
Aanvullende voorzorgsmaatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)
- Aanwezige beplanting binnen het plangebied (met name bomen en struiken) zoveel mogelijk behouden; - Werken van één kant af om fauna de kans te geven zelfstandig te vluchten in een veilige richting; - Enkel bij daglicht werken en geen (bouw)verlichting gedurende de nacht plaatsen om verstoring van nacht-actieve soorten (zoals vleermuizen) te voorkomen. Indien het plaatsen van (bouw)verlichting in het kader van veiligheid noodzakelijk is, dient gebruik gemaakt te worden van amberkleurige verlichting in naar beneden gerichte armaturen. Aanwezige groenstructuren, de watergang en omliggende bebouwing moeten hierbij onverlicht blijven; - In mogelijk leefgebied: egels met rust laten en wachten tot deze zelfstandig het plangebied hebben verlaten. Indien dit niet mogelijk is, mogen de egels met handschoenen buiten het werkgebied geplaatst worden in struikgewas. Wanneer egels in winterrust worden aangetroffen, mogen deze alleen verplaatst worden indien dit strikt noodzakelijk is en uitgevoerd wordt door een ecoloog; - Voorkomen dat er op het bouwterrein natte laagtes of bandensporen overblijven; - Vorming van grote zandhopen voorkomen; - Voorkomen dat er ten tijde van de werkzaamheden vogels van pioniersituaties gaan broeden.

In mei 2024 is nader onderzoek uitgevoerd naar de grote leeuwenklauw (zie bijlage). Uit het onderzoek is gebleken de aanwezigheid van de grote leeuwenklauw uitgesloten is binnen het plangebied, waardoor er voor deze soort geen vervolgstappen of vergunning in het kader van de Omgevingswet benodigd is.

Wel dient er bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met niet-jaarrond beschermde nestlocaties in en nabij het plangebied.

De Heiwerkzaamheden zullen buiten het broedseizoen uitgevoerd of gestart worden. Funderingswerkzaamheden zullen trillingsarm uitgevoerd worden om het risico van schade maximaal te beperken. Initiatiefnemer zal een ecoloog inschakelen om voorafgaande de werkzaamheden tijdig te adviseren over eventueel verder te treffen maatregelen en/of voorzieningen.

Beschermde gebieden
De ontwikkeling ligt op ongeveer 1,5 kilometer vanaf het Natura 2000-gebied Noordhollands Duin-reservaat. Hier komen (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitats voor.



Afbeelding: Projectlocatie t.o.v. Natura 2000 gebieden en (zeer) gevoelige habitats

Directe negatieve effecten en negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) kunnen worden uitgesloten. Het is mogelijk dat het project een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j in Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft.

Door INTerra is op 11 december 2024 een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Voor het project zijn de effecten van stikstofdepositie beoordeeld. Uit de berekeningen volgt dat het project tijdens de aanlegfase en tijdens de gebruiksfase niet leidt tot een depositiebijdrage van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Omdat de toename van de stikstofdepositie is nergens hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar op de stikstofgevoelige habitattype/leefgebieden met een (naderende) overschrijding van de KDW, zijn significante effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten. Het is daarom niet noodzakelijk om een omgevingsvergunning natuur voor de Natura 2000-activiteiten vergunning aan te vragen.

5.5. Bodem

In oktober 2020 is door onderzoeksbureau ATKB een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden, dat de bodem op de locatie voor de eerste halve meter bestaat uit zand, vervolgens een halve meter klei en weer een laag zand. Vanaf 2,3-2,5 m-mv is een veenlaag aanwezig en van 2,5-3,0 m-mv zand. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op 1,5 m-mv. In de bodem zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen.
Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Daarnaast is geen (bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld. De grond is hiermee niet

verdacht op het voorkomen van asbest. Om aan- of afwezigheid van asbest in grond met enige zekerheid vast te stellen, is een onderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk.
In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, xyleen en naftaleen aangetoond.
De gehanteerde onderzoekshypothese "De bodem is verontreinigd met de parameters uit het standaardpakket (NEN 5740)" is deels bevestigd. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, xyleen en naftaleen aangetoond. Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie
De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor dit project.

5.6. Cultuurhistorie en archeologie

In februari 2022 is door onderzoeksbureau Hollandia een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5).

Het plangebied ligt op een strandwal die vanaf 1825 v. Chr. gevormd is. Op basis van dit gegeven kan gesteld worden dat er geen resten uit de periode paleolithicum tot en met het neolithicum binnen het plangebied aanwezig zijn. De archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum is hierom laag.
Vanaf de (midden en late) bronstijd was de strandwal een aantrekkelijke locatie voor vestiging van landbouwende samenlevingen, met name op de hoger gelegen delen ter plaatse van de historische kern van Beverwijk ten zuiden van het plangebied. Voor de bronstijd is een middelhoge verwachting gegeven omdat het plangebied zich buiten dit gebied van de historische kern bevindt, maar archeologische resten uit deze periode kunnen in principe wel worden aangetroffen binnen het plangebied. Vooral archeologische resten uit de ijzertijd/Romeinse tijd worden veel aangetroffen, onder andere in het gebied van de historische kern, maar ook zeker in de omgeving van het plangebied. Voor het aantreffen van archeologische resten uit de ijzertijd/Romeinse tijd kan hierom een hoge verwachting worden gegeven.

Het plangebied ligt ten noorden van de historische kern van Beverwijk. Uit bestudering van het historische kaartmateriaal komt naar voren dat het plangebied sinds het begin van de 19e eeuw tot ca. 1955-1962 onbebouwd was. Om de hoek van het plangebied, ter hoogte van de Grebbestraat 27, zijn echter wel twee akkerlagen aangeboord in de jonge duinafzettingen tussen 75-90 en 100-110 cm -mv en tussen 100-110 en 130-145 cm -mv. In ieder geval een van deze lagen kan in de nieuwe tijd worden gedateerd. Om deze reden is de verwachting op archeologische resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd vastgesteld op middelhoog.
Volgens het bestemmingsplan moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 en die dieper reiken dan 0,35 m. Met de bouw van het nieuwe appartementengebouw, met een bouwvlak van max. 1.705 m2, wordt de oppervlaktegrens uit het bestemmingsplan niet overschreden. De diepte van de funderingen is nog

niet bekend, maar die zullen naar verwachting wel de grens van 35 cm overschrijden. Aangezien de maximaal toegestane diepte- en oppervlaktegrens uit het bestemmingsplan met deze plannen niet worden overschreden is volgens de bestemmingsregels geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wel is er een meldingsplicht.

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in en rond de planlocatie.

Conclusie
Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavig project.

5.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Het projectgebied ligt niet in de invloedssfeer van transportroutes of inrichtingen van gevaarlijke stoffen en relevante gasleidingen.

Conclusie
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit project.

5.8. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op ene toename van maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.
Het project voorziet met de bouw van 38 huurwoningen in veel minder woningen dan hiervoor genoemd. Daarnaast betreft het vervanging van eerder gesloopte woningen. Het bouwplan kwalificeert zich daardoor als NIBM. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project.

5.9. Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat.

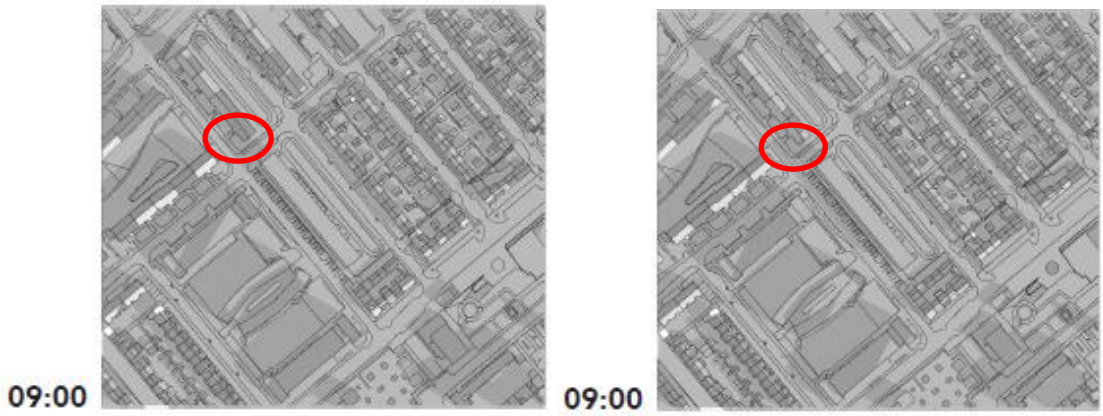
De projectlocatie is gelegen in een woonwijk. In de omgeving zijn geen bedrijven die hinder zouden kunnen ondervinden van de nieuwbouwplannen. Ten aanzien van het aspect milieuzonering verandert er niets door het voornemen.

5.10. Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.11. Bezonning

Uit de schaduwstudie die is gemaakt door AG nova architecten blijkt dat er geen relevante schuwwerking optreedt op de omliggende bebouwing. Op een aantal momenten in de ochtend is sprake van wat schaduw, maar de omvang hiervan is beperkt een aanvaardbaar.



Afbeelding: schaduwwerking 23 september (links) en 21 maart (rechts) rood omlijnd

Geconcludeerd kan worden dat de bezonningssituatie van omliggende objecten aanvaardbaar is en geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit project..

5.12. Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het initiatief omvat de vervangende nieuwbouw van 38 sociale huurwoningen aan de Laan van Kanaän in Beverwijk. Gezien de aard en omvang van het bouwvoornemen is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zodat een MER-beoordeling of MER niet nodig is.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer waarin het kostenverhaal voldoende is gewaarborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de te voeren uitgebreide procedure zal het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Na besluit staat beroep en hoger beroep open.

Participatie

- Laan van Kanaän is één van de projecten uit de gebiedsvisie Kuenenplein. Voor de uiteindelijk vaststelling van deze gebiedsvisie is er een participatietraject doorlopen. Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente met het participatiedossier ingestemd. Daarna is gestart met het informatie en participatietraject voor het in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.
- De 1e informatieavond was online op 31 januari 2022. De 2e informatieavond is op 24 februari 2022 (live) geweest.
- Er is een projectcommissie actief bestaande uit mogelijk toekomstige huurders.
- Op 13 maart 2023 is het schetsontwerp gepresenteerd aan de klankbordgroep en projectcommissie.
- Op 27 juni 2023 is er een inloopavond gehouden in het buurtcentrum Wilgenhoflaan
- Met de projectcommissie is het definitief ontwerp besproken
- De buurt wordt periodiek geïnformeerd middels nieuwsbrieven en -kaarten. Hierin worden de actualiteiten vermeld van de lopende projecten in het Kuenenpleingebied en hoe contact op te nemen met vragen of andere opmerking.

7. Conclusie

7.1. Het project

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de voorgenomen bouw van 38 woningen met bij behorende individuele bergingen.

De aanvraag omgevingsvergunning is op 30 december 2023, dus voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend. Hierdoor valt de aanvraag onder het overgangsrecht en is de wet- en regelgeving van voor 1 januari 2024 van toepassing.

7.2. Bestemmingsplantoets

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Woongebied West', vastgesteld op 19 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Beverwijk en onherroepelijk.

Het bouwplan niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan ‘Woongebied West’. Ter plaatse van de projectlocatie geldt een verkeersbestemming. Deze bestemming voorziet vooral in functies die gerelateerd zijn aan de verkeers- en verblijfsfunctie. Woningbouw is hier niet mogelijk.

7.3. Beleidstoets

In hoofdstuk 4 is het voornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van alle overheden. De conclusie is dat het project past binnen het beleid.

7.4. Toets aan omgevingsaspecten

In hoofdstuk 5 is het project getoetst aan de relevante wet- en regelgeving en het relevante beleid ten aanzien van de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gebleken is dat deze omgevingsaspecten de realisatie van het project niet in de weg staan.

7.5. Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

8. Bijlagen

1. Update akoestisch onderzoek omgevingsgeluid, 14 maart 2024, referentie 08555-59389-01, Cauberg Huygen
2. Infiltratieonderzoek, 5 maart 2024, referentie 233064_AdB_MEM_0001_1, Aveco de Bondt
3. Quickscan Ecologie – 4 april 2024, kenmerk 20240296/rap01PM, ATKB
4. Nader onderzoek beschermde soorten – 28 mei 2024, kenmerk 20240635/rap01, ATKB
5. Onderzoek stikstofdepositie, 11 december 2024, rapport 22/796-25600588, INTerra
6. Verkennend Bodemonderzoek, 01-10-2020, kenmerk 20201017/rap01, ATKB
7. Archeologisch Bureauonderzoek, 16 februari 2022, nr. 5161160100, Hollandia
8. Zonstudie, 05-03-2023, AG Nova architecten