

1 **Bijlage 1 - Overzicht vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Woongebied Oost**

op versie: NL.IMRO.0375.BPWoongebiedOost-VP01

#	Vooroverleg instantie	Samenvatting reactie	Reactie van gemeente	Consequenties voor ontwerp
01.	Rijkswaterstaat West-Nederland Noord	01. Geen reactie ontvangen.	01.---	01.---
02.	Provincie Noord-Holland	02. Geen reactie ontvangen.	02.---	02.---
03.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) <i>Ingekomen e-mail d.d. 16-5-2018 (IN-18-45300)</i>	03. Het hoogheemraadschap heeft kennis genomen van het plan en ziet geen aanleiding voor inhoudelijke opmerkingen.	03. voor kennisgeving aangenomen.	03. geen
04.	Gemeente Heemskerk	04. Geen reactie ontvangen	04.---	04.---
05.	Omgevingsdienst IJmond (ODIJ) <i>Ingekomen e-mail d.d. 16-5-2018 (IN-18-45301)</i>	05. Aanvullend advies met resterende samenvattende conclusies per onderdeel: a) Bedrijven en milieuzonering: akkoord b) Geluid: akkoord c) Externe veiligheid: akkoord d) Bodem: met betrekking tot de locatie Herman Heijermanslaan komt de ODIJ aan de hand van de resultaten van het Verkennend bodem- en asbest-in grondonderzoek Nieuwbouw Broekpolder te Beverwijk d.d. 19 januari 2018 van BK Ingenieurs (projectnummer 173792) tot de conclusie dat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving er geen bezwaar	05. a) t/ m c) voor kennisgeving aangenomen. d) Dit onderdeel wordt geactualiseerd en het advies wordt overgenomen. e) Het advies is verwerkt voor zover noodzakelijk. De tekst is aangepast. Aan de locatie met de wijzigingsbevoegdheid bij de Munnikenweg ligt vooralsnog geen ecologisch onderzoek ten grondslag. De onderzoeksplicht in deze is geborgd via de wijzigingsregels. Voor de nieuwe ontwikkeling aan de Brink 26-28 is een Aerius berekening uitgevoerd.	05. a) t/m c) geen aanpassingen d) aanpassing Toelichting onderdeel 5.3 e) aanpassing Toelichting onderdeel 5.6 f) aanpassing

		<p>bestaat tegen het beoogde gebruik van de gronden ten behoeve van wonen en tuin.</p> <p>e) Ecologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onder het kopje gebiedsbescherming mist een opmerking over stikstofdepositie. Aeries-berekeningen dienen te worden opgesteld voor zover er (rechtstreeks) nieuwe woningen worden bestemd (in de nabijheid van Natura-2000 gebied). - voor wijzigingsgebied 2 dient verhelderd te worden in hoeverre e.e.a. op ecologisch onderzoek berust. - in 3.9 wordt de ontwikkeling van park Adrichem genoemd maar dit komt niet terug in de beoordeling. Als sprake is van het vergraven van watergangen, kappen van bomen en singels dan is het advies om hiervoor een ecologisch onderzoek (quick scan) op te stellen. <p>f) Duurzaam bouwen: geadviseerd wordt om de alinea 'in de vorige eeuw' etc. te vervangen voor:</p> <p><i>Aardgasvrije nieuwbouw</i> Op 1 februari 2018 heeft de gemeente Beverwijk de intentieovereenkomst voor aardgasvrije nieuwbouw ondertekend samen met de andere gemeenten in de metropoolregio Amsterdam. Hierin is opgenomen dat nieuwbouwwoningen waarover het besluit om te bouwen na 1 februari 2018 valt, worden opgeleverd zonder aardgasaansluiting. De</p>	<p>Het advies met betrekking tot de ontwikkeling bij Park Adrichem wordt onderkend. De uitwerking van het scenario Landgoed Adrichem met betrekking tot de watergangen, kappen van bomen en singels is nog niet concreet genoeg.</p> <p>f) het advies is overgenomen en verwerkt in de Toelichting.</p>	<p>Toelichting onderdeel 5.12</p>
--	--	---	---	-----------------------------------

		<p>intentieovereenkomst sluit aan op het wetsvoorstel dat de Eerste Kamer op 6 april 2018 goedkeurde om de gasaansluitplicht voor nieuwbouw uit de wet te schrappen. In deze Wet Voortgang Energietransitie (VET) die op 1 juli 2018 in werking treedt wordt de aansluitplicht omgedraaid van 'gas tenzij' naar 'gasloos tenzij'. Realisatie van aardgasvrije woningen is per 1 juli 2018 de hoofdregel door nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het gastransportnet, tenzij het college van B&W besluit vanwege zwaarwegende redenen een aansluiting op het aardgasnet toe te staan.</p>		
06.	PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland	06. Ontvangstbevestiging ontvangen.	06.---	06.---
07.	Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)	07. Geen reactie ontvangen	07.---	07.---
08.	<p>Veiligheidsbureau & Brandweer Kennemerland (VRK)</p> <p><i>Ingekomen e-mail d.d. 18-5-2018 (IN-18-45338)</i></p>	<p>08. Een beoordeling van de aangereikte gegevens toont aan dat er aan het onderhavige plan externe veiligheidsaspecten zijn verbonden. Bij het vaststellen van het plan zijn vier risicobronnen betrokken, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eye Film Instituut, Achterweg te Heemskerk - Gasunie compressorstation (aan de Genieweg) - aardgastransportleidingen W-575, A-550, A-551, A-553, A-564, A-566, A-803 - transport van gevaarlijke stoffen over A9 en A22 	<p>08. De risicobronnen in het kader van externe veiligheid zijn bekend. In onderdeel 5.10 van de Toelichting is hier aandacht aan besteed. De A-803, A-553, A-562 en A-563 aardgastransportleidingen worden echter niet correct vermeld. Dit is aangepast aan de hand van een nieuw advies van de ODIJ d.d. 5 juni 2018. Het onderdeel is herschreven. De rest van de bevindingen zijn in overeenstemming met de conclusies van de Omgevingsdienst IJmond.</p>	<p>08. Aanpassing Toelichting onderdeel 5.10</p> <p>a) Toelichting, onderdeel 5.10 is herschreven: per risicobron wordt ingegaan op het groepsrisico.</p>

		<p>Bij geen van de risicobronnen is het <i>plaatsgebonden risico</i> relevant.</p> <p>Bij geen van de risicobronnen is er een relevante toename van het <i>groepsrisico</i>.</p> <p>Er zijn wel bestaande (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, scholen, sporthal, etc.) binnen de effectafstanden van de genoemde risicobronnen aanwezig. De beschouwde risicobronnen kunnen leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied (restrisico m.b.t. risico-ontvangers). Geadviseerd wordt om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:</p> <p>a) bij het Eye Film Instituut overschrijdt het groepsrisico de oriënterende waarde met een factor 2. Verdere toename is ongewenst. Bij kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied zal het groepsrisico niet significant wijzigen. Bij grotere ontwikkelingen in het plangebied is het raadzaam om het groepsrisico opnieuw te berekenen en bij toename opnieuw te verantwoorden.</p> <p>b) Voor de in het plangebied aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten die binnen het effectgebied van</p>	<p>a) De Omgevingsdienst IJmond heeft een verantwoording van het groepsrisico in dit verband opgenomen. De paragraaf is vervolgens aangepast i.v.m. de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.</p> <p>b) en c) het opstellen van noodplannen en voorlichtingscampagnes kan niet worden geborgd via het instrument van een bestemmingsplan.</p> <p>d) het advies ten aanzien van het (handmatig) afsluiten van de (mechanische) ventilatie bij de nieuwbouw van woningen wordt betrokken bij de besluitvorming op de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor de activiteit <i>bouwen</i>.</p>	<p>b) t/m d) geen</p>
--	--	---	--	-----------------------

		<p>de risicobronnen liggen, moeten noodplannen worden opgesteld.</p> <p>c) Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.</p> <p>d) Bij nieuwe ontwikkelingen moeten ventilatieopeningen in woningen (handmatig) afsluitbaar zijn.</p>		
09.	<p>GGD Kennemerland – medische milieukunde (VRK)</p> <p><i>Ingekomen e-mail d.d. 18-5-2018 (IN-18-45337)</i></p>	<p>09. De volgende gezondheid beschermende maatregelen worden aanbevolen:</p> <p><i>Luchtkwaliteit</i></p> <p>a) Bij de planvorming opnemen dat nieuwe gevoelige bestemmingen te dicht aan een drukke weg niet wenselijk zijn.</p> <p>b) <i>Wijzigingsgebied 3 – Broekpolder: Ann Burtonlaan / Theo Uden Masmanlaan.</i> De nabijheid van de A9 (met op/afritten) bij dit gebied kan met name in de spits een matige luchtkwaliteit geven; mensen met astma kunnen hierdoor een verergering van hun klachten beleven. De effecten op de levensduur en levenskwaliteit zijn te berekenen met dosis-effect relaties. De gezondheidseffecten binnen de verschillende alternatieven kunnen berekend worden op basis</p>	<p>09.</p> <p>a) en b) Het onderdeel 'luchtkwaliteit' is reeds afgewogen door de Omgevingsdienst IJmond (ODIJ) en akkoord bevonden in diens advies van 15 november 2017. Naar aanleiding van deze reactie is dit onderdeel opnieuw onderzocht door de ODIJ.</p> <p>Voor wat betreft de bescherming van kwetsbare groepen is het <i>Besluit gevoelige bestemmingen</i> van belang. Hierin is opgenomen dat binnen een zone van 300 meter van een snelweg of binnen een zone van 50 meter van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen (scholen voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen) mogen worden gesitueerd als sprake is van een</p>	<p>09.</p> <p>a) t/m j) geen</p>

		<p>van het aantal blootgestelden aan NO₂ en PM₁₀. De rekentool 'kwantificeren van gezondheids-schade door luchtverontreiniging voor GGD' kan hier gebruikt worden. Een beschrijving kan worden gegeven van de blootstelling aan de luchtverontreinigende stoffen op straatniveau of de ontwikkellocatie in relatie tot de verkeersbelasting van de A9. Door het instellen van een (tijdelijke) meetlocatie bij de locatie, kan de blootstelling aan deze stoffen worden gemonitord.</p> <p>c) het verdient de voorkeur om geen houtkachels te installeren in nieuwe woningen, vanwege het risico dat zij voor de algemene luchtkwaliteit opleveren en soms voor directe burens in dichtbebouwde omgeving.</p> <p><i>Geluid</i></p> <p>d) Bij nieuwbouw heeft elke woning bij voorkeur een stille zijde. Het gaat dan om het handhaven van de aanbevolen binnenwaarde van maximaal 33 dB. Bij een hoge geluidsbelasting buitenshuis wordt geadviseerd maatregelen te nemen ter reductie van geluid binnenshuis. Zorgpunt is geluid afkomstig van de A9, bij mogelijk toenemende verkeersbelasting vanwege projectie aansluiting A8/A9 en de op/afritten hiervan.</p> <p><i>Bodem</i></p> <p>e) Bij nieuw te bouwen woonlocaties wordt</p>	<p>(dreigende) overschrijding. In het plan zijn geen nieuwe gevoelige bestemmingen opgenomen. Het plan voorziet wel in de mogelijkheid tot de bouw van 43 woningen via een wijzigings-bevoegdheid. De afstand van het plan tot de niet zeer drukke A22 bedraagt circa 140 meter. De afstand tot de zeer drukke A9 bedraagt ongeveer 1000 meter.</p> <p>Voor wat betreft de beoordeling van de luchtkwaliteit in Nederland wordt gebruik gemaakt van de zogeheten monitoringstool. Hieruit blijkt dat ten aanzien van deze locatie sprake is van een goede luchtkwaliteit en dat ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Er kan ook worden voldaan aan de WHO-streefwaarde van 20 microgram/m³ voor PM₁₀. Tenslotte is van belang dat de Euro-5 norm (roetfilter voor dieselmotoren) al sinds 2009 van kracht is. Dit betekent dat emissie van roet (fijn stof met de grootste gezondheidseffecten) de afgelopen jaren langzaam is afgenomen. Deze bedraagt in 2018 in het plangebied minder dan 0,75 microgram/m³. De conclusie is dat sprake is van een goede luchtkwaliteit en dat geen aanvullende luchtkwaliteitsmetingen hoeven te worden uitgevoerd.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>geadviseerd informatie te verstrekken over hoe om te gaan met eventueel aanwezig lood in de bodem. In het bijzonder dient in verband met nieuwe inzichten hieromtrent oog te zijn voor het risico voor jonge kinderen. Voor bebouwing bij het benzine station is het van belang de woonfunctie (met tuin) te toetsen aan de mogelijk aanwezige verontreiniging van de bodem, m.b.v. bodemonderzoek.</p> <p><i>Elektromagnetische velden</i></p> <p>f) Bij het (in pandig) plannen van transformatorhuisjes, wordt geadviseerd te streven naar een situatie waarbij kinderen tot 15 jaar niet langdurig verblijven in een magnetisch veld boven 0,4 micro Tesla (μT), onafhankelijk van de bron van het veld (hoogspanningslijnen, maar ook transformatorhuisjes of andere stroomverdeelstations).</p> <p><i>Duurzaam bouwen bij nieuwe ontwikkelingen</i></p> <p>g) Geadviseerd wordt voldoende natuurlijke ventilatie mogelijkheden te creëren, zoals een openslaand raam in elke ruimte en met name in de natte cel.</p> <p>De volgende gezondheid bevorderende opmerkingen worden gemaakt:</p>	<p>c) Een verbod op houtkachels kan niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het gebruikt past binnen de functie van <i>Wonen</i> en is niet bij wet verboden. In het Bouwbesluit 2012 zijn eisen gesteld aan voorzieningen bij nieuwe en bestaande woningen voor de afvoer van rookgas afkomstig van verbrandingstoestellen, ongeacht het materiaal waarmee wordt gestookt, ter bescherming van de bewoners. Voor het gebruik van houtkachels en haarden ontbreekt landelijke regelgeving. Tot op heden bestaan geen algemeen aanvaarde inzichten over de beantwoording van de vraag of, en zo ja, onder welke omstandigheden en bij welke frequentie, rook afkomstig van het gebruik van een houtkachel schade aan de mens toebrengt. Dit hangt sterk af van het soort brandstof, het type kachel en het stookgedrag. De directe uitstoot van fijn stof door houtkachels wordt wel gezondheidsrelevant geacht. In het toekomstige Omgevingsplan zal hier aandacht aan worden besteed.</p> <p>d) Het onderdeel Geluid is geactualiseerd en uitvoerig in § 5.7 behandeld. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Het GGD advies in deze wordt verder ten aanzien van de locatie Ann Burtonlaan in de nabijheid van de A22/A9 betrokken bij de uitoefening van de latere</p>	
--	--	--	---	--

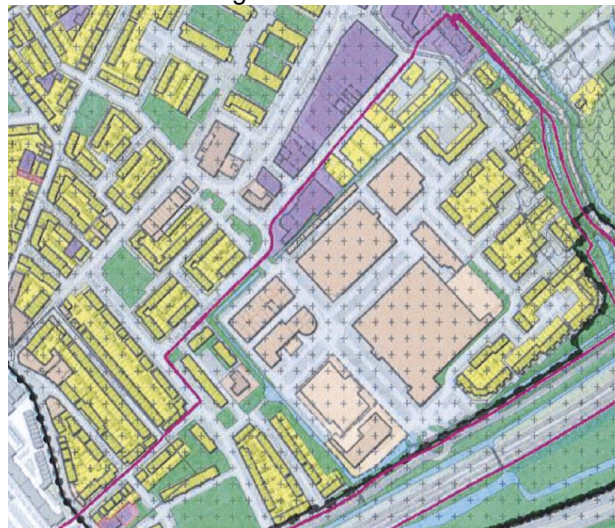
		<p>h) <i>Groen</i> In overleg met de bewoners kan de functie groen aandacht krijgen, waarbij in wijken met veel steen, door bewoners in hun tuinen groene aanplanting wordt aangebracht. Door de openbare ruimte meer aantrekkelijk te maken om hier te verblijven, elkaar te ontmoeten en meer te bewegen, kan de omgeving een positief effect hebben op de beleefde woonkwaliteit. Het groen in de buurt van waar mensen verblijven is bij voorkeur allergeenarm groen.</p> <p>i) <i>Bewegen</i> Geadviseerd wordt om de omgeving zodanig in te richten dat deze uitnodigt om te bewegen, zoals bijvoorbeeld doorlopende fietspaden, die bij voorkeur niet langs drukke wegen lopen.</p> <p>j) <i>Leefbaarheid</i> Geadviseerd wordt de omgeving zodanig in te richten dat mensen er prettig kunnen verblijven, zij elkaar kunnen ontmoeten en dat deze als veilig wordt ervaren. Indien senioren woningen worden gepland, is het belangrijk de bereikbaarheid van het centrum en het elkaar ontmoeten te bevorderen.</p>	<p>wijzigingsbevoegdheid. Via de wijzigingsregels is het onderdeel Geluid geborgd.</p> <p>e) De benodigde bodemonderzoeken bij de ontwikkelingen zijn uitgevoerd en/of als nader uit te voeren 'wijzigingsregel' in de planregels opgenomen. Het onderdeel Bodem is voorts volledig getoetst en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst IJmond. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk bij een benzinstation.</p> <p>Verder wordt langs deze weg gewezen worden op de Informatiefolder lood in de bodem en gezondheid (GGD Kennemerland 2017) beschikbaar via: www.gezondheidsatlaskennemerland.nl</p> <p>f) Dit advies is bekend, maar heeft betrekking op het detailniveau van de plattegrondindeling van bouwaanvragen.</p> <p>g) Dit advies wordt betrokken bij de besluitvorming op omgevingsvergunningen voor de activiteit <i>bouwen</i>.</p> <p>h) t/m j) Woongebied Oost betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan met enkele locatie- gebonden ontwikkelingen. Daar waar de openbare ruimte heringericht kan</p>	
--	--	---	---	--

			worden in dit plangebied zijn functioneel gezien ruime bestemmingen opgenomen zoals Groen, Water en Verkeer. Concrete herinrichting van de openbare ruimte vindt verder binnen de kaders van de toegewezen bestemmingen projectmatig plaats met inachtneming van de daartoe geldende regelgeving en het toepasselijk beleid. Om de typologie van de openbare ruimte en het groen op voorhand in een bestemmingsplan te regelen strekt te ver.	
10.	NMF Erfgoedadvies	10. Geen reactie ontvangen. <i>Nb. de instantie is betrokken geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en heeft het Cultuurhistorisch Kader Woongebied Oost opgesteld.</i>	10.---	10.---
11.	NV Nederlandse Gasunie	11. Geen reactie ontvangen.	11.---	11.---
12.	TENNET	12. Geen reactie ontvangen.	12.---	12.---
13.	Wooncorporatie PréWonen	13. Ontvangstbevestiging ontvangen.	13.---	13.---

14.	<p>Liander NV</p> <p><i>Ingekomen brief d.d. 22-5-2018 (IN-18-45317)</i></p>	<p>14. Liander Infra NV is eigenaar van het 50/10 kV transformatorstation 'Beverwijk' en van de 50-kV kabelverbindingen in het plangebied.</p> <p>a) Het transformatorstation 'Beverwijk' gelegen aan de Beijneslaan 28, met de bestemming <i>Bedrijf</i>, betreft een 50/10 kV transformatorstation en behoort tot categorie Elektriciteitsdistributiebedrijf. Op het perceel is een transformatorvermogen < 10 MVA toegestaan.</p> <p>In het gebouw zijn o.a. 3 transformatorruimten. In twee van deze ruimten staan 2 '50/10 kV' transformatoren met elk een vermogen van 36 MVA opgesteld. De derde ruimte is momenteel leeg, hier is de mogelijkheid om een 3^e transformator op te stellen. Het totaal opgestelde vermogen wordt daarmee 108 MVA (3x36 MVA). Dit voldoet niet aan de regels van het voorontwerp. Wij verzoeken u het voorontwerp aan te passen dat op het perceel een elektriciteitsdistributiebedrijf met transformatorvermogen van 108 MVA wordt toegestaan.</p> <p>b) Liander heeft ter beveiliging tegen blikseminslag op de installaties en gebouwen bliksemspitsen staan. Wij verzoeken u in de omschrijving van artikel 2 van de planregels (wijze van meten) ook bliksemspitsen te benoemen als ondergeschikte bouwdelen.</p>	<p>14.</p> <p>a) Er worden geen planologische beletselen gezien om geen gehoor te geven aan het verzoek. Dat het bestaande transformatorstation aan de Beijneslaan inpandig qua capaciteit vergroot kan worden dient bovendien het algemeen belang. Liander dient wel zelf inpandig geluidwerende voorzieningen te treffen voorafgaand aan de ingebruikname van de derde ruimte. Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen.</p> <p>b) Aan dit verzoek wordt ook tegemoetgekomen. Weliswaar kan de redenering gevolgd worden dat dergelijke bouwwerken kunnen worden geschaard onder '<i>naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen</i>', het expliciet benoemen is verhelderend.</p> <p>c) Met dank voor de reactie is naar aanleiding hiervan contact opgenomen met Liander. Op 5 juni 2018 zijn de betreffende kabeltracés in digitale bestanden ontvangen teneinde deze te verwerken in de Verbeelding. De ontbrekende 50-kV kabeltracés die in gebruik zijn worden voorzien van de gewenste dubbelbestemming. Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen.</p>	<p>14.</p> <p>a) aanpassing Verbeelding en Regels</p> <p>b) aanpassing Regels, artikel 2</p> <p>c) aanpassing Verbeelding en Regels i.v.m. het opnemen van de <i>Dubbelbestemming Leiding hoogspanning</i> (e.e.a. conform digitale tekening).</p>
-----	--	--	---	--

c) Liander NV is regionale netbeheerder van het hoogspanningsnet tot en met 50 kV en verzoekt uit dien hoofde om de 50-kV kabeltracés in het plangebied planologisch veilig te stellen: te vrijwaren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding.

De 50-kV kabelverbindingen liggen in grond met diverse bestemmingen. Zie hieronder:



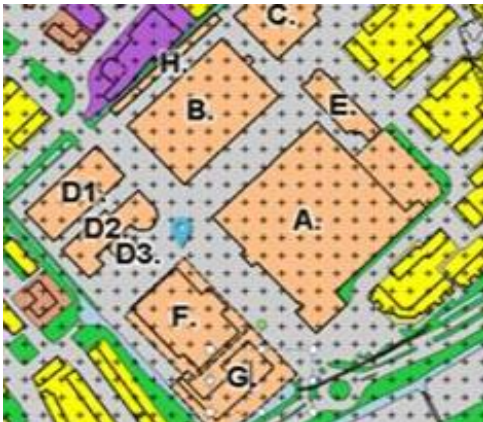
2. Uitsnede voorontwerp met de schematische ligging van de 50kV kabelverbindingen (roze)

Verzocht wordt tot het opnemen van een dubbelbestemming voor de gronden waarin de 50-kV kabelverbindingen zijn gelegen en te voorzien in een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbindingen.

15.	Wooncorporatie WoonOpMaat <i>Ingekomen brief d.d. 22-5-2018 (IN-18-45266)</i>	15. Op 7 september 2018 heeft WoonOpMaat de reactie van 22 mei 2018 weer ingetrokken (INT-18-45400). De reacties betroffen de woningbouw ontwikkellocaties Kingsford Smithstraat en Ann Burtonlaan en de wijze van bestemmen.	15. Beide locaties blijven voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om te transformeren van Maatschappelijk naar Wonen. De planvorming is nog niet geheel definitief.	15. Actualisatie van Toelichting. Verder geen aanpassingen.
16.	ProRail <i>Ingekomen brief d.d. 9-5-2018 (IN-18-45037)</i>	16. Binnen een straal van 150 meter van de spoorlijn wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met enkele ontwikkellocaties voor woningbouw. Op grond hiervan wijst ProRail op het aspect Trillingen. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming aandacht voor is. Het aspect trillinghinder kan worden afgewogen zoals door Kenniscentrum InfoMil aanbevolen: www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/milieuthema/tril/ Eventueel kan indicatief onderzoek worden gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus. Indien deze niveaus groter zijn dan de na te streven waarden, zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen / maatregelen aan de woningen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen.	16. Naar aanleiding van deze reactie is nader geadviseerd door de ODIJ op 17 juli 2018. Op basis van dat advies is een nieuwe paragraaf, § 5.8, opgenomen in de Toelichting. In dit nieuwe onderdeel wordt ingegaan op het aspect <i>Trillingen</i> voor twee relevante ontwikkelingen binnen het plangebied, te weten Schans 48 en Broekpolder: Ann Burtonlaan. Conclusie is voor de Schans 48 dat het aspect Trillingen niet in de weg staat aan een goede ruimtelijke ordening en dat voor de Broekpolder: Ann Burtonlaan, dit aspect is geborgd via de wijzigingsregels van artikel 26.	16. Aanpassing Toelichting, nieuwe § 5.8

#	Inspraakreacties	Samenvatting reactie	Reactie van gemeente	Consequenties voor ontwerp
17.	<p>ROW Vastgoed</p> <p><i>Ingekomen e-mail d.d. 22-5-2018</i></p>	<p>17. ROW Vastgoed heeft de sportschool aan de Kingsford Smithstaat 108 verworven en is bezig met de ontwikkeling van een nieuw appartementencomplex. In dit verband wordt verzocht de ontwikkeling te faciliteren via een wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Het betreft de realisatie van 18 appartementen op een half verdiepte parkeergarage van circa 36,5 x 17,5 m. Aan de voorzijde steekt dit vlak door de grens van het huidige bouwvlak heen. De breedte van het bouwvlak wijzigt niet. De afmetingen maken 18 parkeerplaatsen en 18 bergingen in de kelder mogelijk. Met de bestaande parkeerplaatsen en de parkeergarage wordt voldaan aan de parkeernorm. Het bouwvlak voor de appartementen is 2,20 m korter dan voor de parkeergarage. De beoogde inrit van de parkeergarage komt aan de voorzijde. Het gebouw wordt 5,5 lagen hoog en circa 16,5 m. Verzocht wordt tot een bouwhoogte van max. 17 m.</p> <p>De beoogde ontwikkeling is een aanwinst voor de gemeente. Er is vraag naar ruime appartementen in het koopsegment. Met name uit de 55+ doelgroep. Deze kopers laten naar verwachting grondgebonden eengezinswoningen achter, waar een grote vraag naar is. De doorstroming wordt zo</p>	<p>17. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in dit stadium wordt voorbarig geacht. Er is nog geen sprake van concreet en aantoonbaar uitvoerbare planvorming. Ook is er geen schetsplantraject met positief resultaat doorlopen en ontbreken de benodigde sectorale adviezen.</p>	<p>17. Geen.</p>

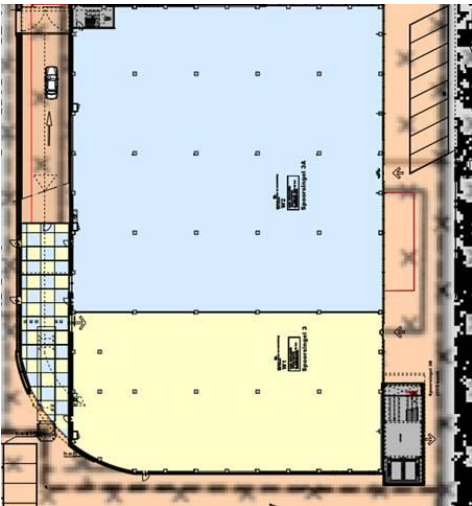
		<p>gefaciliteerd. ROW Vastgoed heeft de volgende wijzigingsregels in concept geformuleerd:</p> <p>Wetgevingszone - wijzigingsgebied (...) <i>Het bevoegd gezag is, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied [...]', bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het realiseren van 18 gestapelde woningen aan de Kingsford Smithstraat 108 met bijbehorende parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen; groenvoorzieningen, water en waterhuishouding.</i></p> <p>Randvoorwaarden <i>Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden de volgende randvoorwaarden in acht genomen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) max. aantal te projecteren woningen bedraagt 18;</i> <i>b) max. bouwhoogte bedraagt 17 m;</i> <i>c) het te projecteren bouwvlak heeft een diepte van max. 36,5 m en een breedte van max. 17,5 m;</i> <i>d) de geboden parkeeroplossing dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid.</i> <p>ROW Vastgoed stelt bereid te zijn een planschadeovereenkomst te ondertekenen. De ontwikkeling zal grotendeels op eigen grond plaatsvinden. Vanwege de benodigde ruimte voor de parkeergarage zal een deel gemeentegrond (circa 156 m²) dienen te worden aangekocht dat in gebruik was bij de sportschool. Hiervoor zal een koopovereenkomst worden opgesteld.</p>		
--	--	---	--	--

<p>18.</p>	<p>Dreef Beheer BV</p> <p><i>Ingekomen e-mail d.d. 23-5-2018</i></p>	<p>18. De reactie heeft betrekking op de gebouwen weergegeven in onderstaande figuur.</p>  <p>Op basis van de feitelijke en de vergunde situatie constateren wij dat de volgende punten (waarschijnlijk abusievelijk) op onjuiste wijze zijn meegenomen in het voorontwerp:</p> <p><i>a) aanduiding "specifieke vorm van gemengd – 1";</i> Een strikte lezing van artikel 4.1 onder g) impliceert gelet op het woordje 'uitsluitend' dat onder deze bestemming de overige in dat lid niet genoemde functies niet zijn toegestaan voor de gebouwen A, B, C, D (1 t/m 3), E, F en H. Wij vermoeden dat dit onbedoeld is en verzoeken de planregels zodanig te redigeren dat ook het gebruik van de voorzieningen genoemd in artikel 4.1 onder a t/m c en k t/m q geoorloofd zijn.</p>	<p>18.</p> <p>a). Terecht wordt aangevoerd dat de formulering van de regels van artikel 4.1 tot onbedoelde interpretaties kan leiden. De formulering van het artikel is derhalve aangepast in de ontwerpversie waarbij duidelijk wordt gemaakt dat onder <i>Specifieke vorm van Gemengd -1</i> (sgd-1) ook de overige functies van Gemengd vallen, met uitzondering van de functies <i>Wonen, Dienstverlening</i> en <i>Maatschappelijk</i>. De aanvullende nadere aanduidingen kunnen zowel voor gemengd als sgd-1 gelden.</p> <p><i>b) t/m f) algemeen</i></p> <p>Op 3 juli 2018 is een vergunning verleend voor vervangende nieuwbouw ten behoeve van nog nader in te delen winkelruimte. Gebouwen D-1 en D2 worden gesloopt en vervangen door een nieuw hoofdgebouw. Bestaand legaal gebruik in de aanwezige gebouwen zal tot de sloop vallen onder het overgangsrecht voor zover deze niet overeenstemmen met de nieuwe juridisch-planologische situatie. Toegestane functies onder de beheersverordening, zoals <i>Detailhandel</i> en <i>Bedrijven</i> (cat.1 en 2), komen terug in dit bestemmingsplan. Bovendien wordt de beperking van de locatie-gebonden supermarkten losgelaten.</p>	<p>18.</p> <p>a) aanpassing planregels artikel 4</p> <p>c) een nadere aanduiding opnemen voor een ter plaatse toegestane sportschool in gebouw C.</p> <p>d) aanpassing van planregels, artikel 4.</p> <p>e) geen wijziging</p> <p>f) het recent vergunde hoofdgebouw is in de nieuwe situatie verwerkt, de functies zijn daarbij gewijzigd</p>
------------	--	---	---	--

		<p><i>b) kookstudio;</i> In gebouw D1 (Spoorsingel 65) en gebouw H (Spoorsingel 93) is een kookstudio gevestigd waarbij tevens activiteiten als een <i>catering</i>, <i>workshops</i> en een <i>webwinkel</i> worden uitgeoefend. Gelet op de Staat van horeca-activiteiten valt een kookstudio onder horeca categorie 2, terwijl op grond van het voorontwerp enkel horeca categorie 1 is toegestaan. Wij vermoeden dat dit een verschrijving betreft en verzoeken een kookstudio op de staat van Horeca-activiteiten in te delen bij de horeca categorie 1.</p> <p><i>c) sportschool;</i> In gebouw C is een sportschool gevestigd (Spoorsingel 115-133). Op grond van het voorontwerp is gebouw C bestemd voor <i>bedrijven</i>, <i>horeca-1</i>, <i>detailhandel</i> en <i>kantoor</i>. Een sportschool is in dat geval niet toegestaan. Wij verzoeken u het gebruik van de sportschool in gebouw C in het bestemmingsplan op te nemen.</p> <p><i>d) tankstation;</i> In gebouw D-3 is een tankstation gevestigd (zonder verkoop van LPG). Voor dit gebouw geldt naast de bestemming <i>Gemengd</i> de aanduiding <i>Specifieke vorm van Gemengd-1</i> en “<i>verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG</i>”. Hier lijkt sprake van een verschrijving: de functieaanduiding</p>	<p>De in de inspraakreactie aangegeven en eventueel afwijkende functies worden hieronder individueel voorzien van een reactie.</p> <p><i>b) kookstudio:</i> Gelet op de activiteiten van dit specifieke bedrijf, gevestigd in het te slopen gebouw D-1, op Spoorsingel 65, te weten <i>catering</i>, <i>webwinkel</i>, en <i>workshops (ook aan huis)</i>, is de hoofdactiviteit van het bedrijf planologisch gezien in overeenstemming te achten met de bestemmingen <i>Bedrijf</i> en <i>Detailhandel</i>. De horeca-component is ondergeschikt aan de catering. Het betreft hier geen rechtstreeks voor publiek toegankelijke horecalokaliteit. Aan het verzoek tot wijziging van de Staat van Horeca activiteiten, wordt derhalve niet toegekomen.</p> <p><i>Horeca, categorie 1</i>, zal bovendien worden toegestaan op een deel van het nieuwe bouwvlak teneinde bestaande horeca binnen de bestemming te kunnen laten verplaatsen in de nieuwe situatie.</p> <p><i>c) sportschool:</i> Aan het verzoek kan worden meegewerkt. Deze afwijkende functie, uitsluitend ter plaatse van gebouw C, genereert geen overlast voor de</p>	<p>g) en h) de nieuwe situatie wordt verwerkt op de Verbeelding in via artikel 4 van de Regels.</p>
--	--	--	---	---

		<p>‘verkoopspunt motorbrandstoffen zonder lpg’ komt niet voor in de regels van artikel 4, dat ziet op de bestemming ‘Gemengd’ maar wel binnen de regels van artikel 3.1 dat ziet op de bestemming ‘Bedrijf’. De bestemming ‘Bedrijf’ is echter niet toegekend aan gebouw D-3. Het verzoek is dit te corrigeren.</p> <p><i>e) schoonheidssalon;</i> In gebouw H is een schoonheidssalon gevestigd (Spoorsingel 95-97). Hoewel cliënten menen dat de ruimtelijke uitstraling van een schoonheidssalon vergelijkbaar is met de bedrijven die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, is deze daarop niet vermeld. Bij een strikte lezing van artikel 4.1 onder g is <i>dienstverlening</i> niet toegestaan. Om verwarring te voorkomen verzoeken wij het gebruik van een schoonheidssalon op te nemen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel <i>dienstverlening</i> toe te staan binnen de aanduiding van artikel 4.1, sub g.</p> <p><i>f) aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2/3.1”;</i> Voor een klein gedeelte van gebouw D-1 geldt de functie-aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2”. Dit terwijl op grond van de functieaanduiding “specifieke vorm van gemengd – 1” die geldt voor het gehele gebouw D-1, ook reeds de functies “bedrijven” zijn toegestaan. Voor ons is onduidelijk waarom deze specifieke aanduiding is opgenomen, terwijl op grond van de aanduiding “gemengd-1”</p>	<p>directe omgeving en betreft een bestaande situatie.</p> <p><i>d) tankstation:</i> Na verwerking van de vergunningen is de functie van het tankstation geprojecteerd op en derhalve geregeld onder de bestemming Verkeer.</p> <p><i>e) schoonheidssalon:</i> Een schoonheidssalon is planologisch aan te merken als <i>Dienstverlening</i> en niet toegestaan binnen de vigerende regels van de <i>Beheersverordening Marlo Center</i> welke regeling uitgangspunt is geweest voor dit nieuwe plan. Er is geen vergunning bekend voor het toestaan van strijdig gebruik in afwijking van de beheersverordening. Van overgangsrecht is niet gebleken. Het toevoegen van <i>Dienstverlening</i> wordt functioneel onwenselijk geacht. Indien immers ook <i>Dienstverlening</i> wordt toegestaan op het Marlo Center vervaagt het onderscheid met de toegestane functies in het centrumgebied dat op korte afstand van het Marlo Center is gelegen.</p> <p>f) De specifieke aanduidingen voor zwaardere categorieën bedrijven (cat. 3.1 en 3.2) gelden uitsluitend daar waar specifiek aangeduid op de Verbeelding. De tekst van het artikel is</p>	
--	--	--	--	--

		<p>reeds alle bedrijven uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.</p> <p>Hetzelfde geldt voor twee gedeeltes binnen gebouw H waar de functie-aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1” aan is toegekend, terwijl ook hier reeds alle bedrijven zouden zijn toegestaan op grond van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – 1”.</p> <p>Graag ontvangen wij een nadere toelichting op deze twee punten.</p> <p><i>g) vergunning Fase 1-A / aanduiding “hellingbaan”;</i> Op 25 juli 2016 is vergunning verleend voor gebouw F (Fase 1-A). Deze vergunning is verwerkt in het voorontwerp gelet op de “hellingbaan”. Een deel van de hellingbaan wordt niet alleen voor verkeersdoeleinden, maar ook voor laden en lossen ten behoeve van <i>detailhandel</i> gebruikt. Zie hieronder het deel in blauw/geel geblokt. Het verzoek is voor het geblokte deel ook de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – 1” op te nemen, zodat het gebruik van het gedeelte van de hellingbaan dat gebruikt wordt voor laden en lossen ten behoeve van detailhandel niet wordt wegbestemd.</p>	<p>aangepast voor de ontwerpversie alsmede de Verbeelding. Gebouw D1 is naar aanleiding van de verwerkte vergunning opgegaan in een nieuw hoofdgebouw. Zie verder het algemene deel van de reactie.</p> <p>g) Naar aanleiding van deze inspraakreactie en de verleende vergunningen is een nieuwe digitale tekening gebruikt voor het verwerken van de nieuwe situatie. De hellingbaan en het parkeerdek worden deels geregeld via de bestemming Verkeer (als <i>hellingbaan</i> en <i>overbouwing</i>) en deels bij de bestemming Gemengd (als <i>gebouwde parkeervoorziening</i>). Ingevolge de geredigeerde regels en aangepaste Verbeelding wordt deels onder de hellingbaan, daar waar het laden en lossen plaats kan vinden, de functie van <i>Detailhandel</i> ook toegestaan. Aan het verzoek wordt derhalve tegemoetgekomen.</p> <p>h) Aan dit verzoek wordt ook tegemoetgekomen: de nieuwe situatie wordt verwerkt waarbij deels de hierboven vermelde verzoeken worden meegenomen. Een nieuwe tekening (ontvangen oktober 2018) is hiervoor als onderlegger gebruikt.</p>	
--	--	---	--	--

		 <p><i>h) vergunning Fase 1-B, gebouw D/F.</i> Op 7 mei 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor werkzaamheden bij gebouw D/F (Fase 1-B): het doortrekken van het parkeerdek over het tankstation, het toevoegen van een parkeerentree en het wijzigen van de bestaande entree van gebouw F. Het verzoek is de nieuwe situatie te verwerken in het bestemmingsplan.</p>		
19.	<p>- bewoner - Graaf Janstraat 39</p> <p><i>Ingekomen brief d.d.10-6-2018 (IN-18-45818)</i></p>	<p>19. De reactie heeft betrekking op de herontwikkeling aan de Schans 48 (acht woningen tussen de Graaf Janstraat en de Oever). De volgende vier bezwaren / bedenkingen worden geuit:</p>	<p>19. Nb. De reactie is formeel buiten de inspraaktermijn ingekomen, maar wordt wel meegenomen.</p> <p>a) Vanuit de gemeente bestaat er begrip voor de stelling dat de ontwikkeling als negatief wordt</p>	<p>a) t/m d) geen aanpassingen</p>

		<p>a) De nieuwe woningen komen te dicht op de bestaande woning aan de Graaf Janstraat 39, waardoor de privacy van de bewoners in gevaar komt. Via de verdiepingen ontstaat zicht op de tuin en inblik in het huis.</p> <p>b) In het bouwplan is een publiekstoegankelijke poort en doorgang opgenomen achter langs de tuin van de woning Graaf Janstraat 39 waardoor een onveilig gevoel ontstaat, meer dan in de bestaande situatie waarbij het een bedrijfsterrein is.</p> <p>c) Tijdens de bouw wordt gevreesd voor geluidsoverlast en - omdat het project zo dichtbij wordt gerealiseerd - voor schade aan de woning.</p> <p>d) Er wordt getwijfeld aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid als gevolg van het project.</p>	<p>ervaren op het gebied van privacy. Het is onmiskenbaar een verandering van de leefomgeving.</p> <p>Ten opzichte van de huidige bestemming met bijbehorende planologische mogelijkheden kan het ook als een verbetering worden opgevat. Hinder van bedrijven wordt met deze ontwikkeling vermeden met een functie die overheersend is in de omgeving, namelijk <i>wonen</i>. Ook de beeldkwaliteit wordt ruimschoots verbeterd.</p> <p>Een ander aspect, op een groter schaalniveau, is de woningbehoefte en de taakstelling die daarbij hoort. Om het landschap te sparen zijn oplossingen nodig binnen het bestaand stedelijk weefsel. Effect op de omgeving is onvermijdelijk. Deze ontwikkeling vindt plaats in een centrumstedelijke omgeving, waar de maten over het algemeen niet weldadig bemeten zijn. Kleinschaligheid en een zekere krapte horen daarbij. De beleving van afstanden en de begrenzing van ruimten zijn situationeel afhankelijk. Door de klassieke opzet van twee rijen woningen met de achtertuinen tegen elkaar, gescheiden door een achterpad, is de transformatie van bedrijven naar wonen ter plaatse stedenbouwkundig verdedigbaar.</p>	
--	--	--	---	--

			<p>De afstand tussen de ramen in de nieuwbouw van de 1^e verdieping tot aan de erfgrans van het perceel van de woningen aan de Graaf Janstraat bedraagt ca. 7 m. Dit betekent dat er geen kijkopeningen worden gecreëerd in strijd met het privaatrechtelijke burendrecht. Door de erfafscheidingen en het achterpad bestaat er geen direct zicht op elkaars percelen vanuit de tuinen en de begane grond. Een recht op volledige privacy in een tuin bestaat overigens niet. De afstand tussen de ramen van de bestaande en nieuwe woningen (ca. 15 m) wordt binnen stedelijk gebied ruimtelijk gezien als acceptabel geacht.</p> <p>b) Het is aan de eigenaren om de achtertuinen conform eigen wensen in te richten en te beveiligen. Erfafscheidingen kunnen aan de achterzijde vergunningsvrij tot 2 meter worden opgericht. Bovendien kan de poort wellicht afgesloten worden voor uitsluitend het gebruik door de bewoners. Het achterpad betreft geen gemeentegrond.</p> <p>In relatie tot de bestaande bestemming, wordt het nieuwe gebruik met <i>wonen</i> naar het oordeel van de gemeente juist veiliger omdat de sociale controle ter plaatse groter wordt ten opzichte van een, met name in de avond- en nachturen, verlaten bedrijfserf.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>c) Eventuele hinder als gevolg van toekomstige bouwwerkzaamheden betreft hinder van feitelijke werkzaamheden ter uitvoering van een bestemmingsplan. Dergelijke hinder is geen rechtstreeks gevolg van een planologische wijziging als kan niet als schade worden gezien veroorzaakt door een bestemmingsplan.</p> <p>Geadviseerd wordt een vooropname van de onderhoudsstaat van de belendende percelen uit te voeren voordat de werkzaamheden beginnen, teneinde eventuele schade ten gevolge van die werkzaamheden daar juridisch aan te kunnen koppelen.</p> <p>d) De parkeerbehoefte als gevolg van de 8 woningen wordt opgelost door gebruik te maken van de aanwezige restcapaciteit op loopafstand (100 meter) plus de aanleg van drie parkeervakken langs de Schans, waarbij wordt opgemerkt dat twee van de acht woningen vallen in het parkeergebied 'centrum', zodat voor deze woningen geen loopafstanden gelden, ingevolge de nota Parkeernormen.</p>	

	Ambtelijke wijzigingen / correcties	Consequenties voor ontwerp
20.	<p>Vastgoed</p> <p>a) de huidige hoogte van 18 meter van de lichtmasten op sportpark Adrichem en Overbos voor de voetbal- en hockeyvelden was niet correct vermeld in het voorontwerpbestemmingsplan.</p> <p>b) ten behoeve van verwerking van fase 1 en fase 2 van het scenario Landgoed Adrichem worden twee bouwvlakken binnen sportpark Adrichem gewijzigd.</p> <p>c) het gebruik van het motorclubhuis bij de Aagtendijk is niet meer actueel.</p>	<p>20.</p> <p>a) aanpassing Regels, artikel 8</p> <p>b) aanpassing Verbeelding conform fase 1 en fase 2 van Scenario Landgoed Adrichem</p> <p>c) functie is verwijderd</p>
21.	<p>Ruimtelijke Ordening</p> <p>De voorontwerpversie is rigoureus aangepast en in lijn gebracht met de nieuwe stand van zaken op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, nadere adviezen en onderzoeken, regelgeving en beleid. De lay-out is gewijzigd. Bestaande situaties ten gevolge van onherroepelijke omgevingsvergunningen worden niet (langer) als ruimtelijke ontwikkeling beschouwd. Zo zijn de in het voorontwerpbestemmingsplan onder § 3.9 van de Toelichting aangehaalde projecten aan de Beneluxlaan, Brink (125), Herman Heijermanslaan, Ben Websterlaan, Heemskerkerweg 230-232, Schans 10 en Schans 14 niet meer specifiek benoemd in het ontwerpbestemmingsplan. Een inventarisatie van verwerkte omgevingsvergunningen is nu opgenomen onder Bijlage 2 van de Toelichting.</p> <p>Actuele ontwikkelingen nieuw in het ontwerpbestemmingsplan zijn voorts: Brink 26-28, Spoorsingel 3-5 (Marlo Center), Schouwenaarsstraat 5 en de Zweedselaan. Fase 1 en 2 van de uitwerking van het 'scenario Landgoed Adrichem' binnen de bestemming <i>Sport</i> zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>De evenementen (circussen) op het Willem Alexanderplantsoen zijn voorzien van een planologische basis (binnen de bestemming <i>Groen</i>). De artikelen van de bestemmingen <i>Bedrijf</i> en <i>Gemengd</i> zijn aangepast. Bij de bestemmingen <i>Verkeer</i> en <i>Water</i> zijn aanvullende bouwregels opgenomen. Bij <i>Wonen</i> zijn ook ter plaatse toegestane functies van <i>Maatschappelijk</i> geregeld en zijn specifieke regels opgenomen voor balkons.</p>	<p>21.</p> <p>Diverse aanpassingen van de Regels en de Verbeelding (met name de wijzigingszones) en een volledig geactualiseerde herschreven Toelichting.</p>