

Duitslandlaan 9, Heemskerk

Definitief

Gemeente Heemskerk

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 25 mei 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Planbeschrijving	8
3 Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid.....	9
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	9
3.2.3 Nationaal waterbeleid	10
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	11
3.3.2 Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Omgevingsvisie Heemskerk 2040	13
3.4.2 Woonvisie Beverwijk – Heemskerk 2025.....	14
3.4.3 Groenbeleidsplan	15
3.5 Conclusie beleidskader	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Water.....	16
4.3 Bodem	17
4.4 Archeologie	18
4.5 Cultuurhistorie	18
4.6 Natuur	19
4.7 Verkeer en parkeren	20
4.8 Geluid wegverkeer	21
4.9 Luchtkwaliteit.....	21
4.10 Externe veiligheid.....	22
4.11 Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.12 Duurzaamheid	23
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	24
4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	25
5 Juridische planbeschrijving	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Planopzet en systematiek	26
5.3 Planregels	26
5.4 Handhaafbaarheid	28

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	29
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1	Participatie en vooroverleg	30
7.2	Procedure.....	30

Bijlagen bij de toelichting:

1. Wateradvies
2. Milieukundig bodemonderzoek
3. Archeologisch vooronderzoek
4. Quicksan flora en fauna
5. Onderzoek stikstofdepositie
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. Advies Veiligheidsregio Kennemerland
8. Aanmeldnotitie MER
9. Verslagen participatie
10. Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie aan de Duitslandlaan 9 te Heemskerk, twee gebouwen met in totaal 50 appartementen te realiseren. Op deze plek was het vroegere tuincentrum Olaf de Ruyter gevestigd. Dit bedrijf is beëindigd. De bedrijfsgebouwen zijn nog op de locatie aanwezig. Het bouwplan gaat uit van 52 procent betaalbare woningen, te weten 20 procent sociale huur en 32 procent sociale koop. Het totale woningbouwprogramma bestaat verder voor 44% (22 woningen) uit middeldure koop conform de gemeentelijke woonvisie en voor 4% (2 woningen) uit dure koop.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Duitslandlaan 9 in de buurt Van Acker tot Burcht te Heemskerk. Zie afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (blauw omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebied I', door de gemeenteraad vastgesteld op 18 juli 2012. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel'. De gronden zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten, en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, terreinen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak waarbij een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt.

De gronden van het plangebied hebben tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden I' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Op de locatie aan de Duitslandlaan 9 te Heemskerk was een voormalig tuincentrum met bloemisterij aanwezig. Het bedrijf was hier vanaf 1978 gevestigd. De bedrijfsvoering is in mei 2021 beëindigd. Het perceel is 4.462 m² groot.

De locatie ligt in de buurt Van Acker tot Burcht waarin hoofdzakelijk woonbebouwing aanwezig is met de daarbij behorende voorzieningen. Het plangebied grenst aan het park dat is gelegen langs de Luxemburglaan en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Heemskerk. In de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk appartementengebouwen en rijwoningen aanwezig.

Binnen het plangebied zijn momenteel nog de bedrijfsgebouwen van het voormalige tuincentrum met bloemisterij aanwezig. De locatie is vrijwel volledig verhard en bebouwd. Het bedrijf beschikte niet over parkeergelegenheid op eigen terrein.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie

2.2 Planbeschrijving

Met de bedrijfsbeëindiging is een kans ontstaan voor een nieuwe, toekomstbestendige invulling voor de locatie. Gelet op de grote woningbehoefte en het streven om deze zoveel mogelijk binnenstedelijk in te vullen, is woningbouw op de locatie een logische keuze.

Op basis van een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van de omgeving, is gekozen voor 2 appartementengebouwen waarbij het gebouw aan de Duitslandlaan 6 bouwlagen en het gebouw daarachter 5 bouwlagen hoog wordt. De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt circa 20 en 17 meter. Hiermee wordt een goede overgang gecreëerd tussen de aanwezige laagbouw aan de noordwestzijde van het plangebied en de hoogbouw aan de zuidoostzijde.

Het appartementengebouw dat wordt gerealiseerd aan de zijde van de Duitslandlaan wordt op de weg georiënteerd. Het tweede gebouw wordt qua oriëntatie iets gedraaid, waarbij wordt aangesloten bij de structuur van het water in het park. Hiermee ontstaat de gewenste interactie tussen het gebouw en de parkomgeving. De buitenruimte wordt grotendeels openbaar waarbij de nieuwe gebouwen op gaan in het park als paviljoens in het groen. Met de inrichting van de buitenruimte wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het park. Uitgangspunt is om ook meer openheid te creëren in het bestaande park waarmee de beleving van het park kan worden vergroot.

Het parkeren zal grotendeels in het plangebied worden opgelost door middel van de aanleg van 50 parkeerplaatsen aan de noordwestzijde van het plangebied. Hiermee ontstaat direct ook een buffer tussen de nieuwe gebouwen en de bestaande woningen. Het parkeren wordt groen ingepast en klimaatadaptief ingericht. Beide gebouwen worden voorzien van een groen dak. De entrees van de gebouwen zijn duidelijk zichtbaar vanaf de parkeerplaatsen. Bergingen van wooncomplex 1 worden gerealiseerd onder het maaiveld. Op het dak worden zonnepanelen weggewerkt achter de dakranden.

Het bouwplan bestaat uit 50 appartementen, waaronder 52 procent betaalbare woningen (20 procent sociale huur en 32 procent sociale koop). De overige woningen vallen grotendeels in de middencategorie. De 2 penthouses krijgen een hogere koopsom. Voor wat betreft de zelfbewoningsplicht zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hierin is geregeld dat deze verplichting wordt verwerkt in de toekomstige koopovereenkomsten met betrekking tot de appartementen.



Afbeelding 2.2: Visualisatie toekomstige situatie (indicatief)

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.2 is dit toegelicht.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Op grond van de huidige bestemming en bebouwing in het plangebied wordt de locatie aan gemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Nationaal waterbeleid* Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken. Zoals in paragraaf 3.3.3 is aangegeven is de voorgenomen woningbouwontwikkeling passend binnen het RAP 2016 - 2020. In het kader van het RAP is de voorgenomen ontwikkeling regionaal afgestemd.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk.

In het plan worden verschillende klimaatadaptieve maatregelen toegepast waarmee negatieve effecten van extreme neerslag, hitte en droogte worden tegengegaan. Ten opzichte van de huidige situatie zal het oppervlak aan verharding afnemen. Er wordt extra groen in het plangebied toegevoegd. Groen heeft een verkoelend effect bij hete zomerdagen, waardoor hittestress wordt voorkomen. Tevens nemen de mogelijkheden voor waterinfiltratie toe met het plan.

3.3.2 *Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond*

Bestuursakkoord

In het Bestuursakkoord wordt Heemskerk bestempeld als rustige woongemeente met een groen en dorps karakter. Als opgave wordt de vergrijzing van de gemeente genoemd. Uitbreiding van het woonaanbod zal vooral door middel van verdichting plaatsvinden. Wat betreft de woningbouwopgaven in de periode 2021-2025, geldt dat er voldoende woningen toegevoegd moet worden aan het huidige woningaanbod. Dit wil de regio onder andere realiseren door meer te gaan bouwen en woningbouwplannen te versnellen.

Daarnaast hecht de regio waarde aan de grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus waarover de gemeente beschikt. Dit wil de regio de komende jaren versterken. In Heemskerk vertaalt deze opgave zich onder andere in het toevoegen van levensloopbestendige appartementen in de nabijheid van voorzieningen.

Uitvoeringsagenda

De uitvoeringsagenda van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond beschrijft hoe gemeenten en provincie Noord-Holland gaan samenwerken om op de middellange termijn doelen uit het Bestuursakkoord van het Woonakkoord te realiseren.

In de uitvoeringsagenda wordt gekeken hoe er woningen toegevoegd kunnen worden aan het huidige aanbod. De groei in woningbehoefte varieert binnen de regio. Het voornemen is om in de periode 2020-2025 1.590 woningen toe te voegen. Dit kan door middel van woningbouw, transformatie en het splitsen van woningen.

Daarnaast wordt in de uitvoeringsagenda ingezet op betaalbare woningen door de sociale huurvoorraad uit te breiden en wordt gepoogd om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen zodat er betaalbare woningen vrijkomen en meer mensen naar behoefte en wens kunnen wonen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een perceel met voormalig tuincentrum naar woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op de differentiatie in het woningaanbod en het grote aandeel betaalbare woningen. Van de woningen in het plangebied is 20% sociale huur en 32% sociale koop. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Woonakkoord en voorziet in zowel de lokale als de regionale behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Omgevingsvisie Heemskerk 2040*

Op 1 februari 2021 is de Omgevingsvisie Heemskerk 2040 door de gemeenteraad vastgesteld. Het betreft een integrale langetermijnvisie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Daarmee is het de opvolger van de 'Structuurvisie Heemskerk 2020'. Het biedt een stip op de horizon voor de ambities en doelstellingen, met als doel om te komen tot een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

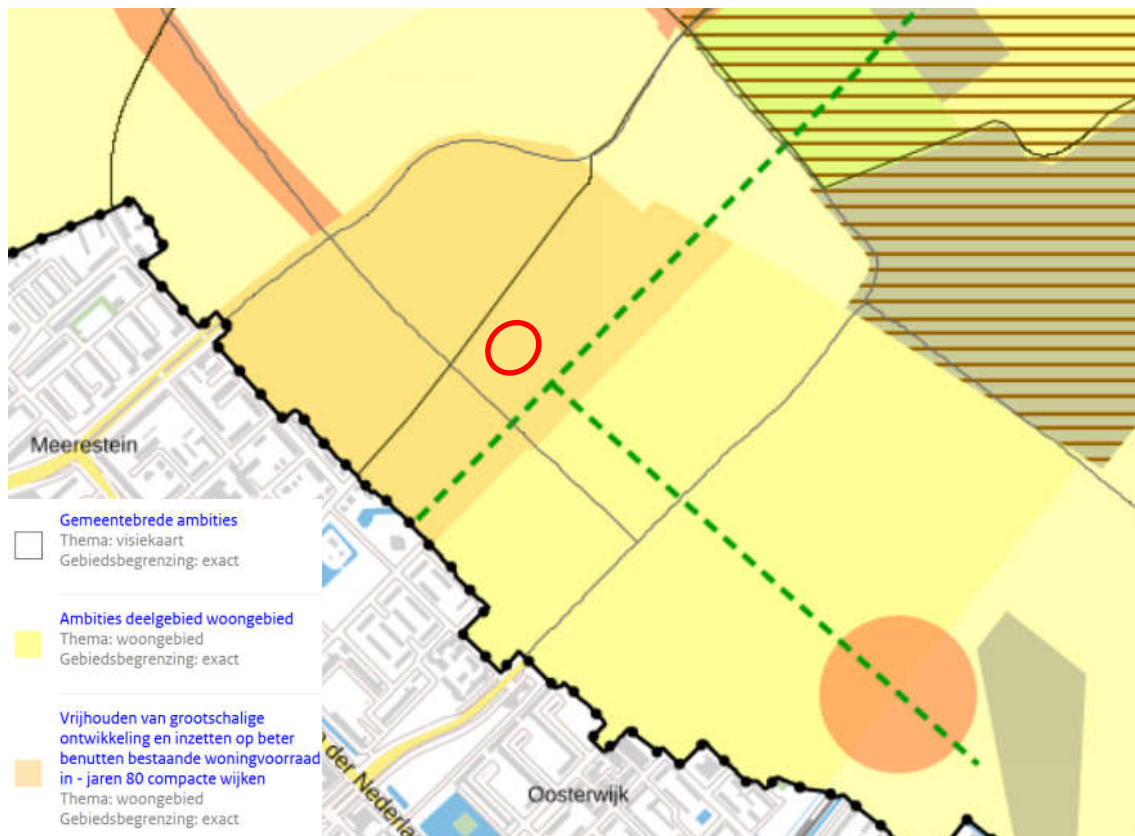
Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Woongebied'. In dit deelgebied wil de gemeente het grootste deel van de woonopgave realiseren. Het groene en dorpse karakter wordt hierbij voorop gesteld. De hoofdgroenstructuur blijft dan ook behouden.

De locaties voor woningbouw dienen zorgvuldig te worden afgestemd op het huidige dorpse en groene karakter en de stedenbouwkundige opbouw van het woongebied. De woonmilieus 'villawijken', 'jaren '80 wijken' en 'nieuwe woonwijken' dienen daarom te worden vrijgehouden van grootschalige ontwikkelingen. Hier wordt vooral ingezet op doorstroming zodat bestaande woningen doelmatiger worden benut. Op locaties waar dit stedenbouwkundig passend is, kan wél worden verdicht en kunnen iets stedelijkere woonmilieus met hoogbouw worden gerealiseerd. Hiermee kunnen andere locaties dorps en groen worden gehouden. Geschikte locaties in het woongebied zijn het stationsgebied en gebieden langs de hoofdontsluitingswegen waarlangs nu ook al hogere bebouwing aanwezig is.

Er wordt gezocht naar mogelijkheden voor herstructurering in delen van de 'stempelwijken' en de 'jaren '60/'70 wijken'. Hier spelen relatief veel sociale problemen, is weinig differentiatie in woningen en sociale samenstelling, veel corporatiebezit en veel verouderde niet-duurzame bebouwing. Juist daarom dient hier een impuls te worden gegeven aan de vitaliteit. Vitaliteit door variatie, verbetering van het sociale en fysieke leefklimaat, woonvormen voor kwetsbare doelgroepen en verduurzaming. Door slim te verdichten willen de gemeente herstructureringsgebieden bij laten dragen aan de woonopgave. Uitgangspunt is zo min mogelijk conflicten tussen groen en bebouwing. Naast herstructurering van deze woonwijken is het in sommige gevallen passend om via functieverandering bij te dragen aan de woonopgave.

Betekenis voor het project

Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie. Het plan draagt bij aan de woningvoorraad in Heemskerk op een vrijkomende locatie binnen bestaan stedelijk gebied waarbij de hoofdgroenstructuur wordt versterkt..



Afbeelding 3.1: Omgevingsvisie met ligging plangebied rood omlijnd

3.4.2 Woonvisie Beverwijk – Heemskerk 2025

De Woonvisie 2025 Beverwijk - Heemskerk 'Een thuis voor iedereen' geeft de kaders aan voor het beleid op het gebied van wonen. In de Woonvisie worden de ambities, opgaven en maatregelen voor de komende jaren vastgelegd. De gemeenten willen een goed woonklimaat realiseren, met een gevarieerd kwalitatief goed woningaanbod; met prettige buurten, waarin plek is voor uiteenlopende doelgroepen.

Het bouwen en behouden van betaalbare woningen is een belangrijk uitgangspunt in de Woonvisie. Voor Heemskerk is het doel om woningen toe te voegen die nu nog niet of onvoldoende in Heemskerk beschikbaar zijn. Daarnaast wordt gestreefd naar een betere doorstroming binnen de eigen wijk. Er wordt o.a. ingezet op betaalbare woningen voor starters. Tegelijk speelt het woonbeleid in op de sterke vergrijzing van Heemskerk door in te zetten op nieuwbouw voor senioren, met meer comfort en minder onderhoud. Bestaande woningen komen via doorstroming beschikbaar voor gezinnen.

Betekenis voor het project

Met het bouwplan wordt een bijdrage geleverd aan de aanwezige woningbehoefte op een binnenstedelijke locatie. Het plan bestaat uit een groot aanbod in de middencategorie. Er wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van verschillende doelgroepen waaronder starters, gezinnen en ouderen. De appartementen zijn levensloopbestendig. Door het bouwplan komen naar verwachting elders woningen vrij, hetgeen de doorstroming bevordert. Het plan geeft invulling aan de Woonvisie.

In artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening staat dat ten behoeve van de uitvoerbaarheid een bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.

Conform artikel 3.1.2. van de Bro en samenhangend met de opname van het sociale woningbouwprogramma in de planregels van het bestemmingsplan, is de 'Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021' opgesteld. Deze verordening is van toepassing op dit bouwplan. Bij de realisatie van 20% sociale huur en 32% sociale koop gelden de definities conform de vigerende doelgroepenverordening. In de planregels is dit geborgd.

3.4.3 Groenbeleidsplan

Heemskerk is een groene gemeente en wil een groene gemeente blijven. Om te 'houden wat we nu hebben' en dus 'mooi groen in de IJmond' te blijven, is het uitgangspunt dat de totale oppervlakte groen en de kwaliteit van het groen binnen het bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk gelijk moeten blijven. Voor het weghalen van openbaar groen binnen het stedelijk gebied, bijvoorbeeld voor het realiseren van bebouwing, wegen of parkeerplaatsen, is het uitgangspunt dat dit op of in de directe nabijheid van de locatie gecompenseerd moet worden. Opmerking hierbij is dat groen niet zomaar vervangen mag worden door andere functies. Wel probeert de gemeente Heemskerk rekening te houden met de wensen van bewoners. Ontwikkelingen moeten elk geval zorgvuldig in de groenstructuur worden ingepast.

Betekenis voor het project

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard en bebouwd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt groen toegevoegd dat grotendeels openbaar wordt. De hoofdgroenstructuur wordt hiermee versterkt. De appartementengebouwen komen in het groen te staan. Uitgangspunt is om ook meer openheid te creëren in het bestaande park waarmee de beleving van het park kan worden vergroot.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

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

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Betekenis voor het project

Voor het plan heeft overleg met het HHNK plaatsgevonden en is de digitale watertoets doorlopen¹. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. Het plan leidt niet tot een toename aan verharding. Tevens is geen sprake van het dempen van water. Er is voor het plan geen noodzaak voor het toepassen van watercompensatie.

¹ Wateradvies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 22 april 2021

Voor de infiltratie van hemelwater in de bodem wordt een noodoverstort gerealiseerd voor buien van meer dan 60 mm per uur. Indien er een bui van meer dan 60 mm per uur zal vallen, wordt het water afgevoerd naar het naastliggende open water. Voor de afvoer van regenwater naar het naastliggende openwater dient wel een uitstroomvoorziening te worden aangebracht. Hiervoor wordt een watervergunning aangevraagd bij HHNK.

Klimaatadaptatie

In het plan worden verschillende klimaatadaptieve maatregelen toegepast waarmee negatieve effecten van extreme neerslag, hitte en droogte worden tegengegaan. Er wordt extra groen in het plangebied toegevoegd. Beide gebouwen worden voorzien van een groen dak. Groen heeft een verkoelend effect bij hete zomerdagen, waardoor hittestress wordt voorkomen. Zoals hiervoor aangegeven wordt een noodoverstort gerealiseerd voor hevige buien.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor de vergunningplichtige werkzaamheden zal een watervergunning worden aangevraagd.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bouw van woningen op de onderzoekslocatie.

Vanuit het Besluit bodemkwaliteit voldoet de ondergrond van het onderzoeksgebied aan de bodemkwaliteitsklasse 'Altijd Toepasbaar' bij de bestemming Wonen. Ten behoeve van het onderzoek zijn de boringen enkel uitpandig geplaatst. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit van de grond gelegen onder het gebouw een gelijkwaardige of betere milieuhygiënische kwaliteit heeft dan de grond buiten het pand.

Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bouw van woningen op de onderzoekslocatie. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

² Milieukundig bodemonderzoek, Adverbo, 27 mei 2020

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

Op grond van het bestemmingsplan Woongebied I heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Volgens de bijbehorende planregels is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 60 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. De dubbelbestemming is afgeleid van de gemeentelijke beleidskaart en de bijbehorende beleidsnota. Omdat de verstoringsnorm wordt overschreden met het bouwplan, is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd³. Het archeologisch onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase door middel van boringen

Uit het onderzoek blijkt dat in het westelijke deel van het plangebied strand- en duinafzettingen uit de periode Laat-Neolithicum – IJzertijd (hoge verwachting IJzertijd – Late Middeleeuwen) worden verwacht en in het oostelijke deel een overstuivingspakket uit de IJzertijd (hoge verwachting IJzertijd – Late middeleeuwen) op kwelderafzettingen uit de Bronstijd of IJzertijd (lage verwachting Bronstijd/IJzertijd) op stand- en duinafzettingen uit het Laat-Neolithicum of de Bronstijd (middelhoge verwachting (Laat-Neolithicum/Bronstijd)). Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de bodemopbouw overeenkomt met de verwachting, met de opmerking dat de top van het bovenste overstuivingspakket uit de IJzertijd subrecent is vergraven of deels opgehoogd. Het niveau direct onder de vergraven of deels opgebrachte toplaag heeft een hoge verwachting voor de periode IJzertijd – Late Middeleeuwen. Verder is in de duinafzettingen in het westelijke deel van het plangebied een oude akkerlaag aangetroffen, vermoedelijk uit de Bronstijd of IJzertijd. Dit niveau heeft een hoge verwachting voor resten uit de Bronstijd of IJzertijd.

Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat het hele plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor de periode IJzertijd – Late Middeleeuwen. Resten uit deze periode worden in de vorm van grondsporen verwacht onder een geroerde of deels opgebrachte toplaag met een dikte tot 80 cm. Verder heeft het westelijke deel van het plangebied een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Bronstijd en IJzertijd. Dit archeologische niveau wordt verwacht in en onder een akkerlaag in duinafzettingen, op een diepte van zo'n 150 cm - mv. In deze fase van de planvorming is nog niet bekend tot welke diepte de bodem wordt geroerd. Maar de kans is aanwezig dat in ieder geval het bovenste archeologische niveau door bodemroerende werkzaamheden wordt aangetast.

Voorafgaand aan de uitvoering van het bouwplan dient een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase, te worden uitgevoerd. Omdat voornamelijk grondsporen worden verwacht, kan dit onderzoek het best door middel van een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Het onderzoek heeft tot doel archeologische vindplaatsen op te sporen, te begrenzen en te waarderen. Het onderzoek moet worden uitgevoerd aan de hand van een door de bevoegde overheid, de gemeente Heemskerk, goedgekeurd Programma van Eisen. De uitvoering van het onderzoek is in dit bestemmingsplan geborgd door middel van de opgenomen dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2.

4.5 Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing) een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

³ Archeologisch vooronderzoek Duitslandlaan 9 in Heemskerk, Econsultancy, 17 juni 2020

Betekenis voor het project

De locatie heeft verder geen specifieke cultuurhistorische waarden en er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna⁴ uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Soortenbescherming

Uit de quickscan natuur volgt dat nader onderzoek naar soorten en een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor soorten niet noodzakelijk is. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Er mogen geen bezette nesten van vogels worden vernietigd of significant worden verstoord. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de uitvoering van het plan door te werken buiten het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op de aanwezigheid van broedvogels uit te voeren. De zorgplicht is altijd van toepassing.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing (gelegen op ruim 1.500 meter afstand) van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde. Bovendien zijn er überhaupt geen significant negatieve effecten te verwachten op het NNN, zoals bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, langdurige verstoring door geluid, licht of menselijke aanwezigheid.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het Noordhollands Duinreservaat op circa 2,75 kilometer afstand van het plangebied. Er zal derhalve geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting door bijvoorbeeld verdroging plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Voor het aspect stikstofdepositie zijn berekeningen uitgevoerd met het programma Aerius⁵. Uit de berekeningen volgt dat er in de gebruiksfase van de planontwikkeling geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Ook voor de aanlegfase geldt dat hier geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar is. Hierbij dient wel met mobiele werktuigen te worden gewerkt die minimaal Stage-klasse IV of schoner zijn. Opgemerkt wordt dat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021 voorziet in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden. De aanlegfase kan vanaf die datum buiten beschouwen gelaten worden voor de beoordeling van de vergunningplicht.

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen mogelijk enkele bomen gekapt en/of enkele struiken gerood. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming is echter niet van toepassing in onderhavige situatie, daar er geen houtopstand wordt gekapt

⁴ Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming Duitslandlaan 9 te Heemskerk, EcoTierra, 28 april 2020

⁵ Onderzoek stikstofdepositie Duitslandlaan 9 te Heemskerk, Scholz Groep, 26 oktober 2021

(houtopstand is onder andere gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat).

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken naar natuurwaarden en stikstofdepositie volgt dat het aspect natuur, bestaande uit soortenbescherming en gebiedsbescherming, de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Duitslandlaan. Dit betreft een gebiedsontsluitingsweg die voldoende capaciteit heeft om het verkeer goed af te wikkelen.

Parkeren

De richtlijn voor de parkeernorm is opgenomen in de 'Technische richtlijnen parkeren Heems-kerk'. Op basis hiervan is de parkeerbehoefte bepaald. Ten behoeve van de te realiseren woningen zijn minimaal 69 parkeerplaatsen nodig.

Voor een tuincentrum geldt een parkeerbehoefte van 0,4 parkeerplaats per 100 m² BVO. Het tuincentrum had een oppervlak van circa 4.600 m² BVO in gebruik. Hierbij was aldus sprake van een parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen. Het tuincentrum beschikte niet over parkeerplaatsen op eigen terrein. Er kon dus uitsluitend in openbaar gebied, op de parkeerplaatsen langs de Duitslandlaan, worden geparkeerd.

Met de onderhavige ontwikkeling worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Met het betrekken van de 19 parkeerplaatsen die bij het tuincentrum in gebruik waren, kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

De parkeerbalans is in onderstaande tabel opgenomen.

					Aanwezigheidspercentage	
Parkeernorm	Norm	Toren 1	Toren 2	totaal	Bewoners 90%	Bezoekers 80%
dure koop	1,9	2		3,8	3,2	0,6
midden koop	1,6	20	2	35,2	28,6	6,6
Sociale huur	1,3		10	13	10	3
Goedkope koop	1,6		16	25,6	20,8	4,8
		22	28	77,6	62,6	15
		50			56,34	12
50 parkeerkoffer					68,34	
8 Duitslandlaan noordzijde						
11 Duitslandlaan zuidzijde						
69 Totaal						
0,66 teveel/tekort						

Tabel 1: Parkeerbalans

In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De locatie ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Duitslandlaan (50 km/uur). Tevens zijn de woningen gelegen nabij de Luxemburglaan en Hoogdorperweg waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Door middel van akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de gevels van de woningen bepaald ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen⁶. Uit de berekeningen blijkt dat de gecorrigeerde geluidbelasting als gevolg van de Duitslandlaan op woontoren 1 maximaal 57 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van woontoren 1 met maximaal 9 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard, worden voor de betreffende woningen hogere grenswaarden aangevraagd.

Ter plaatse van woontoren 2 bedraagt de gecorrigeerde geluidbelasting als gevolg van de Duitslandlaan maximaal 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De niet gecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen tezamen bedraagt ter plaatse van woontoren 1 maximaal 62 dB. De benodigde gevelwering bedraagt hierbij 29 dB. De niet gecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen tezamen bedraagt ter plaatse van woontoren 2 maximaal 54 dB. De benodigde gevelwering bedraagt hierbij 20 dB (minimum-eis Bouwbesluit 2012).

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Woningbouwlocatie Duitslandlaan 9 te Heemskerk, ASP, 13 november 2020

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Kennemerland⁷. Een toets aan de Risicokaart heeft uitgewezen dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het toxische scenario dat zich kan voordoen bij het Eye Filminstituut. Als gevolg van het plan is geen sprake is van een significante stijging van het groepsrisico. De Veiligheidsregio adviseert om zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Om voor het toxische scenario van het Eye Film Instituut te kunnen schuilen adviseert de Veiligheidsregio om alle ventilatieopeningen in de appartementen afsluitbaar uit te voeren. De mechanische ventilatie in de appartementen moet handmatig afgeschakeld kunnen worden.

De bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen voor het plangebied zijn op orde. Het advies is om bij de verdere definitieve invulling van het plangebied brandweer Kennemerland te betrekken zodat de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten van de individuele gebouwen in het plangebied ook geregeld wordt.

⁷ Advies Ontwerp bestemmingsplan Duitslandlaan 9 Heemskerk, Veiligheidsregio Kennemerland, 7 juni 2021

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

De ontwikkeling in het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of andere hinderveroorzakende functies aanwezig. Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Luxemburglaan is een school aanwezig. In de VNG-brochure is voor scholen (SBI-code 852, 8531) een richtafstand van 30 meter tot woningen aangehouden in verband met het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

De aanwezige functies in de omgeving staan een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Heemskerk wil op het gebied van duurzaamheid een voorbeeld zijn. Er wordt daarom waarde gehecht aan het optimaal beschermen van de kwaliteit van de leefomgeving.

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water. Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

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

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

zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

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

Voor het stimuleren van duurzaam bouwen zal de gemeente Heemskerk aanhaken bij MRA 'slopen en bouwen'.

Betekenis voor het project

Het bouwplan wordt een duurzaam project op verschillende vlakken; energiegebruik, klimaatadaptatie en gezondheid.

Energiegebruik

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet en zullen voldoen aan de geldende BENG-eisen (bijna energieneutraal). De daken van de gebouwen worden gebruikt voor zonnepanelen om duurzame energie op te wekken.

Klimaatadaptatie

Het klimaat veranderd, een belangrijk onderdeel hiervan zijn de hevigere weersomstandigheden zoals; wateroverlast, hittestress en droogte. Er wordt groen toegevoegd waardoor ten opzichte van de huidige situatie meer infiltratie van regenwater kan plaatsvinden. Het groen in het plan zorgt voor een verkoelende werking in warme perioden.

Gezondheid

Naast een woonplek voor bewoners, wordt er ook rekening gehouden met vogels in het plan, door de plaatsing van nestkasten in de architectuur. Verder wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd, doordat deze makkelijk toegankelijk zijn voor bewoners.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

Uit het natuuronderzoek en het onderzoek naar stikstofdepositie, zoals beschreven in paragraaf 4.6 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de

bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. Door middel van een aanmeldnotitie⁸ is hier invulling aan gegeven. Hieruit volgt dat de omvang van het project ver onder de drempelwaarde ligt en de kenmerken van de activiteiten (sloop, herinrichting van het gebied en bouw van de woningen) en de mogelijke gevolgen voor het milieu als gevolg van deze activiteiten geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er vanuit de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in het plangebied.

⁸ Aanmeldnotitie MER bestemmingsplan Duitslandlaan 9 te Heemskerk, Scholz Groep, 11 november 2020

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen. Door de keuze voor deze planvorm wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor een zorgvuldige inpassing en voor de omgeving.

5.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

- Artikel 3: Groen

De hoofdgroenstructuur is bestemd als Groen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

- Artikel 4: Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden waar de inrit en parkeerplaatsen zijn voorzien zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

- Artikel 5: Wonen

Voor de gronden waar de appartementengebouwen zijn voorzien, is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de appartementengebouwen gerealiseerd kunnen worden. In totaal zijn maximaal 50 woningen toegestaan. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 60 m² moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro).

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat in elk geval onder strijdig gebruik wordt gerekend.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van o.a. het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de archeologische dubbelbestemming.

- Artikel 12: Overige regels

Deze regels hebben tot doel het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen en het verzekeren van in- en uitritten. Tevens wordt ingegaan op de geldende wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 13: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 14: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Op 3 maart 2021 heeft de initiatiefnemer een informatie-/participatiesessie georganiseerd. Er zijn 100 uitnodigingen gestuurd naar omwonenden. Tijdens de sessie waren circa 75 mensen aanwezig en is het plan toegelicht. De gestelde vragen zijn in een verslag van antwoord voorzien.

Op verzoek van omwonenden is op 26 april 2021 een tweede sessie gehouden. Hier zijn 23 direct omwonenden voor uitgenodigd. Tijdens de sessie waren 11 omwonenden aanwezig. Ook voor deze sessie zijn de gestelde vragen in een verslag beantwoord en toegestuurd.

Naar aanleiding van vragen en verzoeken vanuit de direct omwonenden zijn wijzigingen in het plan doorgevoerd. Op 1 september 2021 zijn deze wijzigingen tijdens een informatie-/participatiesessie gepresenteerd. Hier zijn 25 direct omwonenden voor uitgenodigd. Tijdens de sessie waren 7 omwonenden aanwezig. De verslagen zijn als bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit verband heeft er reeds afstemming met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) plaatsgevonden.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Duitslandlaan 9' is de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.