
notitie

aan	Gemeente Heemskerk	van	██████████
t.a.v.	██████████ ██████████	E-mail	██████████
datum	9 mei 2022		
onderwerp	Milieuadvies, Eikenhof 2, Heemskerk, Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden		

Gemeente Heemskerk heeft Omgevingsdienst IJmond gevraagd om de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NUR) voor Eikenhof 2 te beoordelen. Op 11 maart 2021 heeft Omgevingsdienst IJmond reeds advies gegeven op het principeverzoek van Eikenhof 2. Hieronder doen wij verslag van onze bevindingen.

Planomschrijving

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad besloten om het terrein van Eikenhof 2 deels als begraafplaats te reserveren en het overige deel voor woningbouw te bestemmen. Negen grafheuvels blijven in gebruik en gereserveerd voor begraven. Het gebied ten oosten van deze heuvels komt voor herontwikkeling in aanmerking.

Minimaal 84 woningen waarvan er 32 volgens het ontwikkelconcept 'meergeneratie woningen' worden ontwikkeld. Het principe van een meergeneratiehof wordt uitgewerkt in een bouwvorm die recht doet aan intensief ruimtegebruik, zie uitgangspunten hierboven. Voor de woningbouw wordt een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht opgesteld. Waar mogelijk wordt primair op regionaal woningzoekenden gericht.

Milieueffectrapportage

Op basis van de definitieve plan en aan de hand van C-lijst en D-lijst van het Besluit m.e.r. dient te worden bepaald in hoeverre een (vormvrije) m.e.r. (-beoordeling) nodig is.

Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er geluidszones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een geluidszone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Woningen, scholen, kinderdagverblijven, zieken- en verzorgingshuizen, woonwagenterreinen en aangewezen ligplaatsen voor woonschepen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen.

Als de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe geluidgevoelige bestemming de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, moet gelijktijdig met de planprocedure een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd. Een hogere waarde kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzones van spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Met spoorweglawaaï en industrielawaaï hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden. Ook luchtvaartlawaaï vormt geen beperking.

Het plan ligt wel in de zone van diverse wegen.

Gezien de omvang van het plan en de mogelijke geluidbelasting van de omliggende wegen, dient er voor dit plan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bodem

Op de locatie is in 2006 door Tauw BV een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek Molenbos te Heemskerk, Uitbreiding begraafplaats Eikenhof, Kenmerk R001-4461470MGK-gw/i-V01-NL, d.d. 6 juli 2006). Er zijn binnen de planlocatie maximaal lichte verontreinigingen in de bodem aangetroffen. Naar verwachting is de bodemsituatie op de locatie niet gewijzigd in de afgelopen 15 jaar. Op grond van dit argument is een nieuw onderzoek niet perse noodzakelijk.

PFOA is bij dit onderzoek echter niet meegenomen (was geen onderdeel van het analysepakket). Bovendien is voor de bouw van de 100 woningen grondverzet gepland. Actualisatie van het bodemonderzoek zou dan verstandig kunnen zijn.

Omgevingsveiligheid



Naast alle feiten en omstandigheden die zijn aangegeven in het in 2021 opgestelde advies, hierbij nog eens extra aandacht voor een aspect waar in een vroeg stadium rekening mee te houden: het LPG-tankstation. Verzocht wordt om binnen de effectafstand van 160 meter (paarse cirkel) geen **zeer** kwetsbare objecten aanwezig te laten zijn of mogelijk te maken. Het gaat om objecten waar groepen personen verblijven met een beperkte zelfredzaamheid.

Bij de ruimtelijke richting van het plangebied is het wenselijk om het aantal woningen (en personen) dat aan het invloedsgebied (blauwe cirkels) en effectgebied (paarse cirkel) van het LPG-tankstation worden toegevoegd laag te houden en daarmee het groepsrisico niet te veel te laten oplopen.

Milieuzonering

Advies van OD IJmond, gegeven op 11 maart 2021, blijft gelden. Zie het advies nogmaals hieronder.

Planspecifiek

De planlocatie wordt aan de noord en noordoostzijde zijde begrensd door de Marquettelaan en begraafplaats Eikenhof 1. Een begraafplaats is een categorie 1 inrichting waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan. De planlocatie ligt door begrenzing van de Marquettelaan op ongeveer 25 meter van de begraafplaats.

Aan de westzijde vindt begrenzing plaats door het in stand te houden deel van de begraafplaats en de Rijksstraatweg. De parkeerplaats voor Eikenhof 1 en 2 aan de noordwest zijde blijft behouden. Deze parkeerplaats kan voor hinder zorgen naar de toekomstige woningbouw. Andersom kan de begraafplaats gehinderd worden in de bedrijfsvoering. Geadviseerd wordt in het akoestisch onderzoek de akoestische hinder als gevolg van deze parkeerplaats mee te nemen. Hiermee wordt onderbouwd of sprake is van een aangenaam woon en leefklimaat en of de begraafplaats niet wordt gehinderd in de bedrijfsvoering.

Aan de overzijde van de Rijksstraatweg bevindt zich een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 (op ongeveer 100 meter van de planlocatie).

Aan de zuidzijde bevinden zich woningen.

Conclusie

Uit het bovenstaande komt naar voren dat hinderonderzoek moet plaatsvinden ten aanzien van de parkeerplaats aan de noordwest zijde van de planlocatie. Hiermee moet worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat en dat het bedrijf niet wordt gehinderd in de bedrijfsvoering.

Geur

Het plangebied ligt op kort afstand van een agrarisch bedrijf (manege Schimmelkroft). Aan de geurafstand van 100 meter kan worden voldaan.

Luchtkwaliteit

Aangetoond dient te worden wat de bijdrage van het project is op de luchtkwaliteit en andersom, dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Wet natuurbescherming: soortenbescherming

Voorafgaand aan (eventuele) sloop-, bouw-, snoei- en kap-, werkzaamheden dient een ecologisch onderzoek (Quickscan) uitgevoerd te worden door een erkend ecologisch bureau. De locatie kan mogelijk dienen als rust- en/of verblijfplaats van beschermde soorten zoals (gier)zwaluwen, huismussen en/of vleermuizen. Daarnaast geeft een ecooloog specifieke adviezen met betrekking tot de bouw om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. De locatie is zeer geschikt voor natuur inclusief bouwen en de intentie is er ook.

Ecologie: gebiedsbescherming

Stikstofdepositie

Vanaf 1 juli zijn de Wsn, Bsn en Rsn in werking getreden. Dit betekent dat er een gedeeltelijke vrijstelling van vergunningsplicht is, voor stikstofdepositie van activiteiten in de bouwsector.

De gedeeltelijke bouwvrijstelling geldt voor tijdelijke stikstofemissies, zoals bouw- en sloopwerkzaamheden, inclusief vervoersbewegingen.

De vrijstelling geldt niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. De vrijstelling geldt **niet** voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. Het is op dit moment

onduidelijk over hoeveel woningen het gaat. Dit zal t.z.t. exact berekend moeten worden. In de berekening dient het volgende opgenomen te worden wat de gebruiksfase betreft;

- a. Een lijnberekening met de verkeersaantrekkende werking a.d.h.v. CROW gegevens.
- b. Uitstoot van het gebouw, materieel, vee

Bij de inwerktrading van de Omgevingswet zal een inspanningsverplichting gaan gelden voor stikstofreductie op de bouwplaats.

Ecologie: natuurinclusief

Uit de aangeleverde stukken blijkt er ambitie te zijn om natuurinclusief bouwen bij het project te betrekken. In het verleden heeft Omgevingsdienst IJmond de gemeente geadviseerd (Concept natuurinclusief bouwen Heemskerk 23-03-21) voor deze specifieke locatie. Onderstaand zijn enkele punten uit het adviesrapport;

'Het inbouwen van specifieke elementen voor diersoorten

In de omgeving van het plangebied komen diverse (beschermde) soorten voor zoals vleermuizen en diverse vogelsoorten zoals buizerd, valk, havik en sperwer. Met de ontwikkeling van de Eikenhof II zouden dus inbouwkasten voor deze soorten gerealiseerd kunnen worden. Hierbij moeten de verblijfplaatsen wel voldoen aan de eisen van de soort (te vinden in kennisdocumenten)

Gebouw gebonden ingrepen

Met de herontwikkeling van deze locatie kunnen mogelijk groene daken worden gerealiseerd. Uit voorgaand onderzoek (literatuurstudie Bureau Waardenburg) blijkt dat de locatie wordt gebruikt door vleermuizen om te foerageren. Door aanwezigheid van groene daken met een kruidenrijke, waardvegetatie zullen meer insecten, vlinders en bijen worden gelokt. Dit komt niet alleen de biodiversiteit ten goede, maar zal ook zorgen voor een groter aanbod van insecten voor de aanwezige vleermuizen.

Tevens hebben groene daken een isolerende functie en zorgen zijn voor regenwaterbuffering.

Gebouw gebonden buitenruimtes

Door gebruik van groene erfafscheidingen wordt ruimte geboden aan kleine diersoorten, denk aan vogels, insecten e.d. om te schuilen om te foerageren.

De inpassing van grasbetonstenen of klinkers met open voeg op opritten, tuinpaden e.d. kunnen zorgen voor een betere wateropname naar de grond.

Publieke ruimtes

De ambitie bestaat om het huidige groen op deze locatie te behouden en uit te breiden. Hiermee kunnen verschillende levels van vegetatie worden gecreëerd (hoge bomen, lage bomen, struiken, bloemen en kruiden, grassen) wat ten goede komt aan de diversiteit van flora en fauna.

De gemeente wil ook graag een geschikt biotoop creëren voor de Grote vos (vlinder) die op het nabijgelegen landgoed Marquette is geconstateerd. Dit houdt in dat er aanplant moet komen van (vrijstaande) bomen als iep, zoete kers en (sommige) wilgensoorten.

De vergroening van dit gebied zal ook de vleermuizen en marterachtigen ten goede komen. Om de laatstgenoemde soorten extra te faciliteren kunnen kasten voor boommarters aan bomen gehangen kunnen worden en zal snoeimateriaal gebruikt kunnen worden om deze tot takkenrillen (voor extra dekking) te verwerken.

Ook gefaseerd of selectief maaien zorg voor stimulatie van de biodiversiteit. Door bepaalde gebieden niet te maaien of in een andere periode blijft voedsel en dekking behouden en zullen eitjes, rupsen en poppen niet worden afgevoerd of vernietigt.”

Voor specifieke ontwerpen voor natuurinclusief bouwen adviseert Omgevingsdienst IJmond om een adviesbureau te benaderen. De plannen kunnen voor een ecologische beoordeling bij ons voorgelegd worden.