

bestemmingsplan
Westerweg 279
 Gemeente Heiloo

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0399.BpWesterweg279-0301

Datum: 2021-03-01

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made | L. Toppen

Kenmerk Buro SRO: SR190344

Opdrachtgever: Huizon Vastgoed

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
3 Beleid	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Milieu	24
4.3 Waterhuishouding	32
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.5 Leidingen	35
4.6 Verkeer en parkeren	35
5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Verbeelding	38
5.3 Planregels	38
5.4 Wijze van bestemmen	39
6 Economische uitvoerbaarheid	40
7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	41
7.1 Algemeen	41
7.2 Inspraak	41
7.3 Zienswijzen	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel horende bij de Westerweg 279 in Heiloo het bestaande winkelpand te slopen. Hiervoor in de plaats worden woningen gerealiseerd bestaande uit boven- en benedenwoningen. In totaal voorziet het plan in acht woningen.

Het initiatief past echter niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Zuidwest'. Op dit moment is het plangebied voorzien van de bestemming 'Gemengd'. De realisatie van acht woningen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld moeten worden. Onderhavig plan voorziet hierin.

Het voorgenomen plan is reeds overlegd met de gemeente Heiloo, waarbij positief is gereageerd door de gemeente op de ontwikkeling aan de Westerweg 279.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is aan de Westerweg 279 in Heiloo gelegen en bevindt zich op de hoek van de Westerweg en de Kerkakkers. Het plangebied ligt centraal in Heiloo en is kadastraal bekend onder perceelnummer 1944, sectie D met een oppervlakte van ca. 625 m².

Op de navolgende afbeelding is de ligging zowel globaal als meer in detail weergegeven.

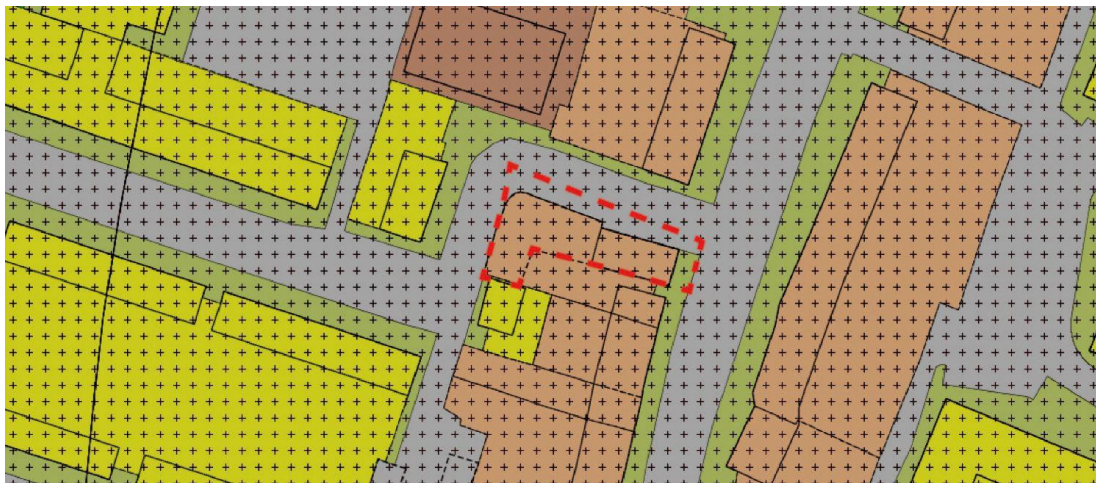


Globale ligging en begrenzing plangebied, plangebied rood omkaderd. (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Zuidwest'. De gemeenteraad van de gemeente Heiloo heeft dit bestemmingsplan op 8 november maart 2010 vastgesteld. Verder geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld op 7 oktober 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Heiloo.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Zuidwest', plangebied met rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijf'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Aan de noordoostzijde van het plangebied is binnen de bestemming 'Gemengd' een bouwvlak opgenomen. Op basis van de geldende bestemming is de realisatie van acht woningen binnen het plangebied niet mogelijk. Het plangebied is aan de noordwestzijde niet voorzien van een bouwvlak en het aantal woningen wijkt af van het bestaande aantal woningen. Verder zal de toekomstige bebouwing deels binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' worden gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is wonen niet toegestaan.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader die de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een juridische toelichting. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Het initiatief

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Westerweg 279 is gelegen in woonwijk Zuidwest. De Westerweg geldt als één van de linten door Heiloo en wordt gebruikt als ontsluitingsroute voor de woonwijk Zuidwest. De woningen in de directe omgeving bestaan grenzend aan de Westerweg voornamelijk uit vrijstaande woningen. Grenzend aan de Kerkakkers zijn met name rijwoningen gelegen.

Onderstaande afbeeldingen toont een impressie van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Impressie huidige situatie Westerweg (bron: Google Streetview)

Het perceel horende bij de Westerweg 279 bestaat uit een hoofdgebouw met twee bouwlagen grenzend aan de Westerweg en een eenlaagse aanbouw aan de zijde van de Kerkakkers. Voorheen was de begane grond van het hoofdgebouw in gebruik als winkelruimte en de aanbouw als opslag. De winkelruimte heeft een oppervlakte van ca. 350 m². De eerste verdieping van het hoofdgebouw was in gebruik als woonruimte en kantoor. In de huidige situatie is zowel het woonhuis als de winkelruimte leegstaand en verkeert de bebouwing in vervallen staat.

Onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de voormalige situatie.



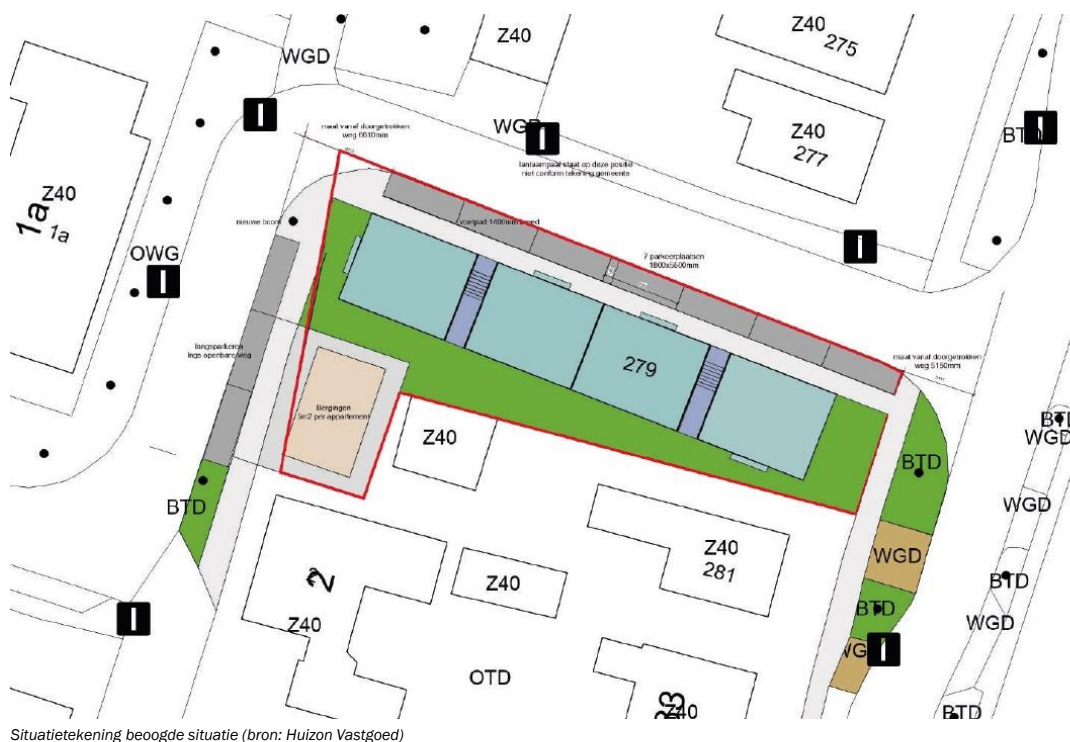
Impressie bebouwing aan de Westerweg 279. Linker afbeelding toont de aanbouw, rechter afbeelding toont het hoofdgebouw (bron: Google Streetview)

2.2 Beoogde situatie

Huizon Vastgoed is voornemens woningen op de locatie aan de Westerweg 279 in Heiloo te realiseren. Het voornemen is de bestaande bebouwing te saneren en hiervoor in de plaats woningen te realiseren bestaande uit boven- en benedenwoningen. Het programma bestaat uit vier woningen op de begane grond en vier woningen op de eerste verdieping. Het plan voorziet in zowel huur- als koopwoningen passend binnen categorie 1 en 2 zoals bedoeld in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar (zie [toelichting paragraaf 3.3.2](#)).

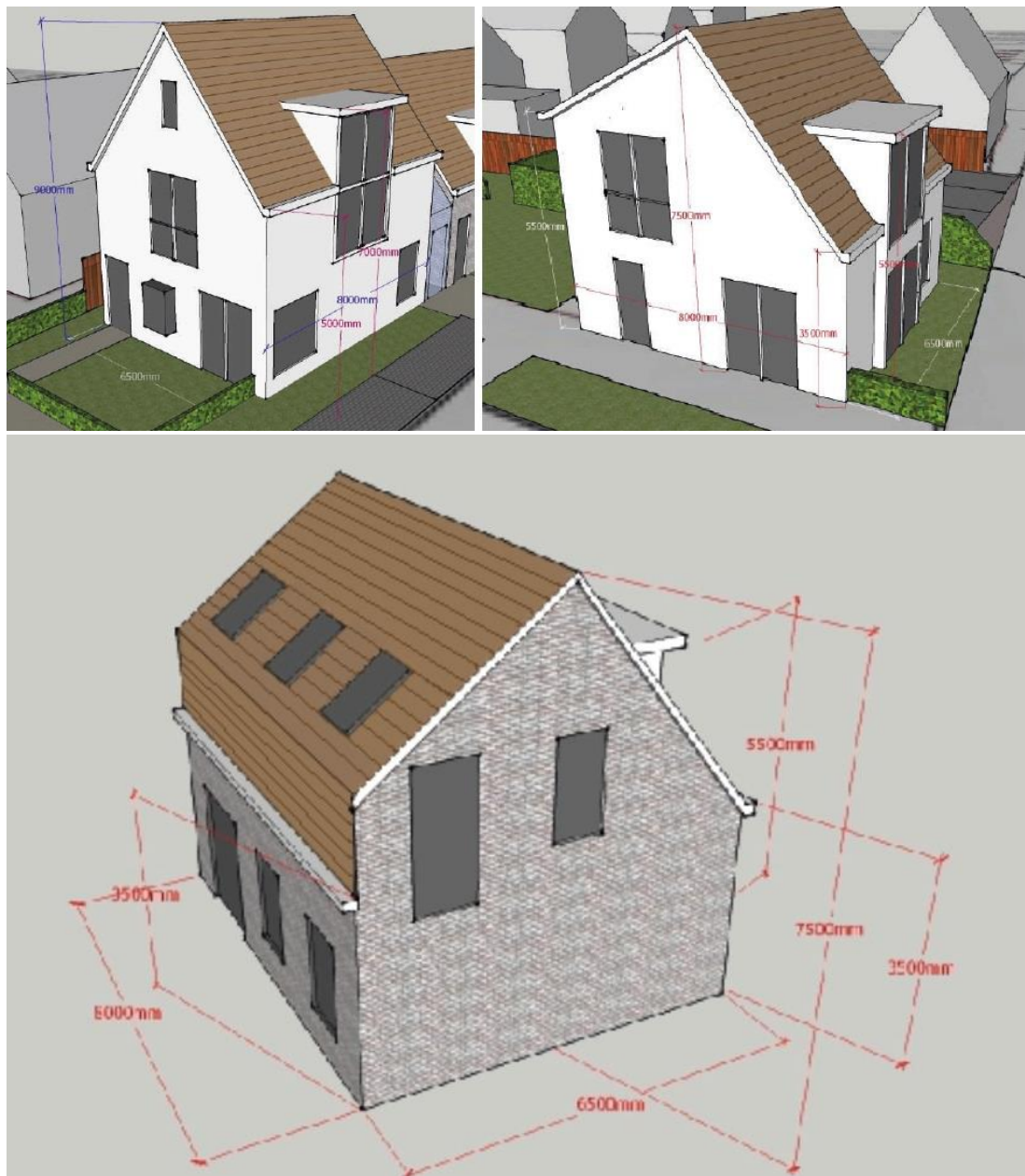
Met het voorgenomen plan wordt een verouderd gebouw gesaneerd die qua architectuur niet passend is in de omgeving. Hiervoor in de plaats worden er woningen gebouwd die qua maatvoering en uitstraling beter passen in de omgeving.

Onderstaande afbeelding toont de situatietekening van de beoogde situatie.



Er zijn drie bebouwingsbeelden te herleiden: een kop, middendeel en staart. De kop is op de hoek van Westerweg en Kerkakkers gelegen en bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Het middendeel en de staart zijn aan de Kerkakkers gelegen. Het middendeel en de staart bestaan grenzend aan de Kerkakkers uit één bouwlaag en een kap. De goothoogte is aan de achterzijde verhoogd. Hierdoor ontstaan er aan de achterzijde twee bouwlagen. Tussen de afzonderlijke bebouwingsbeelden worden een tussenruimten gerealiseerd. De tussenruimte biedt toegang tot de bovenwoningen. Doordat de entrees overdekt zijn kunnen de bewoners droog bij hun woning komen.

Onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de verschillende bebouwingsbeelden.



Impressie verschillende bebouwingsbeelden. Linker afbeelding bebouwingsbeeld 'Kop', rechter afbeelding 'Staart' en onderste afbeelding 'Midden' (bron: Huizon Vastgoed)

Onderstaande afbeelding toont het toekomstige beeld vanaf de Westerweg.



3D-impressie beoogde situatie, gezien vanaf de Westerweg (bron: Huizon Vastgoed)

Het parkeren vindt, net als in de huidige situatie, plaats in het openbaar gebied aan de Kerkakkers. Aan de zijde van de Kerkakkers, binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf', zal een ondergrondse afvalvoorziening gerealiseerd worden.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het ontwikkelen van nieuwe woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Aangezien bij dit plan slechts acht woningen worden gerealiseerd, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien maakt de planlocatie onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze 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. Bij voorgenoemde doelen zijn de volgende ambities opgesteld:

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling, de sloop van de bestaande gebouwen en de realisatie van acht woningen, wordt aansluitend op het stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Met de bouw van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de kern van Heiloo. Hierbij wordt het gebruik van bestaand stedelijk gebied geoptimaliseerd.

Er zijn verder geen bijzondere bepalingen van toepassing vanuit de Omgevingsvisie NH 2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 16 november 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening uit 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het landelijk gebied, het bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA-regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Planspecifiek

In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Op een kleinschalige ontwikkeling is artikel 6.5 van toepassing. In dit artikel

worden geen eisen gesteld aan een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Gezien de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied van Heiloo, worden in de verordening geen regels gesteld aan de realisatie van de beoogde woningen.

Vanuit de verordening zijn er verder geen beperkingen met betrekking tot voorliggend plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar

De provincie Noord-Holland en alle gemeenten in Noord-Holland hebben met elkaar regionale actieprogramma's wonen opgesteld. Hiermee geven zij uitvoering aan de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020. In de regionale actieprogramma's wonen staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan. Deze afspraken worden nader kwalitatief uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar, zie toelichting paragraaf 3.3.2.

Planspecifiek

Op het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is het Regionale Actie Programma (RAP) Regio Alkmaar 2016-2020 van toepassing.

Kwantiteit

De regio Alkmaar heeft in zijn totaliteit tot 2020 ongeveer 13.000-14.000 woningen in de planning zitten. Om de, door de provincie geprognoseerde, regionale huishoudensontwikkeling te faciliteren moeten er tot 2020 echter 14.260 woningen in de planning worden opgenomen. In de regio Alkmaar is dus geen sprake van een overplanning, maar zelfs van een klein tekort. Dit vult de regio vooralsnog niet in, omdat het aantal geprognoseerde onttrekkingen niet op voorhand overal haalbaar wordt geacht.

Kwaliteit

Wat betreft de kwaliteit van de woningen wordt het volgende gesteld:

- de behoefte aan levensloopbestendige woningen (of nultredenwoningen) bedraagt tot 2020 circa 6.600 woningen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad;
- binnen de regio worden afspraken gemaakt met woningcorporaties om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen;
- de behoefte aan middeldure huur is en wordt groter dan voorheen. Het aanbod in de middeldure huur wil de regio vergroten.

De gemeente Heiloo heeft in het totale nieuwbouwprogramma voor de regio een geplande productie in de periode 2010 tot 2020 van 987 woningen en de sloop van 60 woningen. Voorliggend bestemmingsplan maakt acht woningen mogelijk binnen het plangebied en is hiermee kwantitatief passen binnen het RAP. De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van zowel sociale huur als koopwoningen. Tevens voorziet het voorgenomen plan in woningen op de begane grond (nultredenwoningen). Hiermee past het voorgenomen plan kwalitatief binnen het RAP.

3.3.2 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar

De regio Alkmaar heeft zijn beleid op het gebied van wonen vastgelegd in de regionale woonvisie. De gemeente Heiloo maakt, samen met de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-de Rijp, Heerhugowaard, Langedijk en Schermer deel uit van de regio Alkmaar. Op 1 juli 2013 heeft de raad van de gemeente Heiloo ingestemd met de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar.

In de regionale woonvisie wordt ingegaan op de woonsituatie nu en in de toekomst op het gebied van woonlasten, woonruimte en de verdeling van de woonruimte, duurzaamheid en de relatie tussen wonen, zorg en welzijn.

De regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken. De veranderende huishoudensamenstelling (vergrijzing, combinatie wonen met zorg, alleenstaande ouders na echtscheiding), betaalbaarheid en toevoegen van het juiste aanbod vormen de opgaven. Omdat het, anders dan voorheen, moeilijker is om oplossingen in de nieuwbouw te realiseren moet juist nu de focus op het waarborgen van de totale voorraad in de regio worden gelegd zowel huur als koop, zodat deze voor een ieder bereikbaar blijft of wordt. Daarnaast is het de uitdaging om te zorgen dat de aantallen nieuwbouw sowieso gerealiseerd worden met aandacht voor het betaalbare segment.

Voor de regio Alkmaar is de 'Doelgroep van beleid' de categorie inkomens tot €48.000 (grens soc. koop) met daarinbinnen nadruk op de categorie €38.500 (grens sociale huur/huurtoeslaggrens). Bij nieuwbouw zal in ieder geval minimaal 30% sociale woningbouw (huurtoeslaggrens €681,02 en koopwoningen bereikbaar voor inkomens tot €48.000) gerealiseerd moeten worden.

Om de visie waar te kunnen maken worden in de regionale woonvisie acties weergegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt. Om realisatie van de in het Regionaal Actie Programma opgenomen afspraken te stimuleren heeft de provincie een woonfonds. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het provinciale woonfonds kunnen regio's concrete projectvoorstellen indienen. Bij de uitvoering van de acties zal onderzocht worden voor welke een beroep gedaan zal worden op het woonfonds.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling maakt acht woningen, bestaande uit boven- en benedenwoningen mogelijk. De beoogde woningen zullen aansluiten op categorie 1 en 2 uit regionale woonvisie. Hiermee draagt het plan bij aan het gestelde in de woonvisie: het realiseren van nieuwbouw met aandacht voor het betaalbare segment.

3.3.3 Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025

De Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025 (juni 2016) bevat de regionale afspraken ten aanzien van besluitvorming over nieuwe initiatieven binnen de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

De regio werkt aan een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, die inspeelt op de behoeften van de bewoners, bezoekers en bedrijven. Het hoofddoel van de detailhandelsvisie is het versterken van de winkelgebieden binnen de structuur. Daarom streeft de regio ernaar dat winkels zoveel mogelijk deel uitmaken van winkelgebieden. Daar versterken ze elkaar en zijn aantrekkelijke gebieden te realiseren. Aangezien de marktruimte beperkt is, zullen nieuwe ontwikkelingen gericht worden ingezet om de winkelgebieden in de detailhandelsstructuur te versterken. In lijn met die gedachte wordt geen medewerking verleend aan nieuwe ontwikkelingen buiten de structuur. Om hier verder invulling aan te geven heeft de regio duidelijke keuzes en afspraken gemaakt.

Gemeente werken aan hun eigen winkelgebieden

Binnen de afspraken van de detailhandelsvisie ligt de verantwoordelijkheid en vrijheid bij de individuele gemeenten om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren te werken aan hun winkelgebieden.

Drie typen winkelgebieden

De detailhandelsstructuur kent drie typen winkelgebieden, namelijk 'recreatieve winkelgebieden', 'boodschappenwinkelgebieden' en 'doelgerichte winkelgebieden'.

Winkels buiten de structuur

Een aanzienlijk deel van de winkels in de regio valt buiten de detailhandelsstructuur. Ook deze winkels hebben een reden van bestaan. In kleine kernen zijn ze zelfs vaak een belangrijke drager onder de leefbaarheid. Er worden dan ook niet actief winkelmeters wegbestemd. Wel zal de regio terughoudend omgaan met nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, vanuit de wens om uiteindelijk zoveel mogelijk winkels te concentreren in winkelgebieden.

Planspecifiek

Binnen de regionale detailhandelsvisie wordt gestreefd naar het concentreren van winkels binnen bestaande winkelgebieden. Het wegbestemmen van een detailhandelslocatie buiten de bestaande detailhandelsstructuur ten behoeve van woningbouw is in lijn met de regionale detailhandelsvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 2030

In 2013 is door de inwoners, de maatschappelijke instellingen, de ondernemers van Heiloo en de gemeente Heiloo de 'Toekomstvisie 2030: de kracht van Heiloo' opgesteld. Op 7 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Heiloo de kernwaarden van de toekomstvisie onderschreven.

Heiloo is in 2030 een dorp waar natuur, ruimte, bewustzijn en verbinding de belangrijkste waarden zijn. In Heiloo is in 2030 ruimte in de ruimste zin van het woord: er is fysieke ruimte, er is ruimte voor initiatieven, er wordt ruimte gegeven aan elkaar, en er is ruimte voor wonen, werken en recreëren. Heiloo ligt niet alleen in een groene omgeving, ook bij huis is de natuur dichtbij. Mensen in Heiloo gaan in 2030 bewust om met elkaar en met hun omgeving, en zij voelen zich met elkaar verbonden.

De uitgangspunten van de Toekomstvisie 2030 zijn:

- Heiloo blijft een zelfstandige gemeente maar werkt samen met gemeenten in de regio om de dienstverlening en het voorzieningenniveau op een kwalitatief hoog peil te houden;
- Heiloo is een forensengemeente;
- Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties nemen verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomst (People, Planet, Profit);
- Iedereen voert de regie over zijn eigen leven en is in principe verantwoordelijk voor het voorzien in eigen behoeften.

De toekomstvisie is de basis (geweest) voor een structuurvisie en een strategische visie. Op de structuurvisie wordt in toelichting paragraaf 3.4.2 nader ingegaan.

3.4.2 Structuurvisie 2030

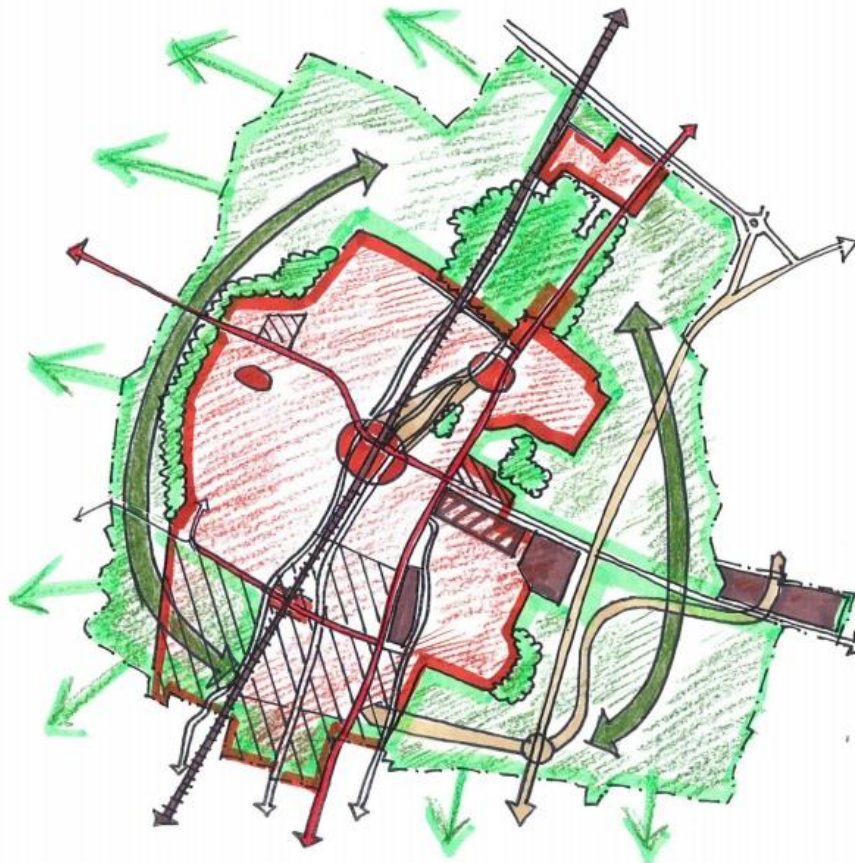
Op 3 november 2014 is de Structuurvisie 2030 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. De structuurvisie beschrijft hoe de gemeente denkt dat Heiloo er in 2030 op ruimtelijk gebied uit ziet. De structuurvisie is een uitwerking en verdieping van de ruimtelijke aspecten uit de Toekomstvisie 2030. Het zijn de ruimtelijke ontwikkelingen die op dit moment zijn te voorzien en die relevant zijn voor de toekomstige ruimtelijk-fysieke inrichting van Heiloo. Al deze aspecten vormen het vertrekpunt voor de structuurvisie en zijn de basis van de feitelijke opdracht voor Heiloo tot 2030. Deze opdracht is vertaald naar de volgende missie:

1. Het dorpse karakter van Heiloo versterken;
2. De diversiteit aan het woningaanbod vergroten;
3. Een goede balans tussen rood (bebouwing), groen (plantsoenen, bos, agrarische gebied etc.), blauw (oppervlakte water) en grijs (infrastructuur)realiseren;
4. Het bevorderen van duurzaamheid, waaronder energiezuinig en milieubewust leven;
5. Optimaliseren van maatschappelijke voorzieningen, recreatiemogelijkheden en accommodatiegebruik;
6. Verbeteren werkgelegenheid door optimaliseren bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, detailhandel, horeca en toerisme.

Aan de hand van de thema's wonen, werken, verplaatsen en verblijven, vermaken en verblijven, leren en zorgen en recreëren en bewaren wordt de missie verder uitgewerkt.

Planspecifiek

Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is met name het thema wonen van belang. Het plangebied valt op de structuurvisiekaart, zie onderstaande afbeelding, binnen de begrenzing bebouwd gebied, waar woningbouw voortgezet moet worden.



Structuurvisiekaart Heiloo

Met betrekking tot nieuwbouwwoningen geeft de structuurvisie aan dat deze binnen de vastgestelde contour gebouwd moeten worden. Speerpunten hierbij zijn:

- Heiloo streeft naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- Heiloo op de kaart zetten;
- Vraaggericht bouwen uitgangspunt;
- Heiloo zorgt voor passende huisvesting voor kwetsbare groepen.

De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van acht woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Heiloo, is in lijn met het gestelde in de structuurvisie.

3.4.3 Woonvisie Heiloo

De Woonvisie Heiloo (vastgesteld op 4 februari 2019) schetst de visie van de gemeente op het wonen in de gemeente Heiloo voor de komende vijf tot tien jaar. De kaders van deze woonvisie worden bepaald door het rijksbeleid, de Provinciale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma (RAP) en de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar. De richting van de Woonvisie Heiloo wordt ingegeven door de Toekomstvisie 2030, de Structuurvisie 2030, het Woningmarkt onderzoek Heiloo 2017 en het collegeprogramma.

Heiloo biedt een prettig dorps woonmilieu in een groene omgeving. De uitstraling van Heiloo is luxe en groen. Het woonmilieu van Heiloo laat zich typeren als centrum-dorps. Dit zijn kleinere plaatsen met een

dorpse sfeer, een landelijke omgeving, een hoog voorzieningenniveau en een korte afstand tot een centrumgemeente. Heiloo bouwt in een gewild woonmilieu waar de komende decennia een flinke behoefte naar is. De missie van de gemeente Heiloo op het gebied van wonen is:

- versterking van het dorpse karakter;
- vergroting van de diversiteit van het woningaanbod;
- duurzamer en toekomstbestendiger bouwen dan de landelijk vastgestelde normen;
- bevorderen doorstroming op de woningmarkt, zodat iedereen (ook starters) een wooncarrière kan maken;
- WoonKeur, maar maatwerk mogelijk;
- een woningbouwprogramma dat aansluit bij de wensen van de woonconsument en:
 - voldoende sociale huurwoningen omvat;
 - voldoende betaalbare koopwoningen omvat.

Bij de nieuwbouw van woningen moet een kwaliteitsslag gemaakt worden en inwoners de mogelijkheid geboden worden om door te stromen naar een beter passende woning. Door (nultreden)woningen te bouwen in het betaalbare middensegment en hogere prijssegmenten kan de meeste doorstroming worden gerealiseerd. Daarmee verschuift de aandacht in het woonbeleid van nieuwbouw voor starters naar doorstroming voor starters.

Kwaliteit woning en woonomgeving

De gemeente Heiloo streeft naar een gedifferentieerde wijkopbouw met als uitgangspunt dat Heiloo een groene gemeente met een dorps karakter blijft. Op het gebied van wonen, duurzaamheid en levensloopbestendigheid valt nog veel te winnen. Met verduurzaming van woningen wordt bijgedragen aan een betaalbare, aantrekkelijke en toekomstbestendige woningvoorraad. In 2050 moeten alle woningen onafhankelijk van aardgas zijn. Daarom wordt bij nieuwbouw aardgasloos gebouwd.

Woningbouwbeleid

Voor nieuwbouwprogrammering dient gekeken te worden naar de meest recente woningmarktonderzoeken, bevolkingsprognoses en de locatie. Daarom hanteren we geen vooraf vastgelegd woningbouwprogramma. Door geen categorieën met bijbehorende prijsklassen te hanteren wordt de prijs-kwaliteitverhouding beter, kan er gericht voor de actuele vraag worden gebouwd en zal er meer variatie in woningtypen en prijsklassen ontstaan. Door marktconform te bouwen komt er ook meer doorstroming op de woningmarkt op gang.

Het is de taak van de gemeente om de kwetsbare groepen in de samenleving te ondersteunen. Daarom is het van belang om te bepalen om hoeveel en welk type sociale huurwoningen er werkelijk nodig zijn. De prestatieafspraken met corporaties zijn het geëigende middel om dit vast te leggen. Jaarlijks worden deze afspraken geëvalueerd en bijgesteld. Daarbij is het van belang dat de komende jaren door de lopende nieuwbouwprojecten nog veel sociale woningen (huur en koop) worden opgeleverd. Hierdoor voldoet de gemeente ruimschoots aan de regionale afspraak (Regionale Woonvisie) om minimaal 30% in categorie 1 en 2 te realiseren.

Planspecifiek

Met voorgenomen plan wordt de bestaande, verouderde bebouwing gesaneerd en worden er acht woningen bestaande uit boven- en benedenwoningen gerealiseerd. De toekomstige woningen zijn net buiten het centrum van Heiloo aan de Westerweg gelegen. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van het dorpse karakter van Heiloo. In de omgeving van de Kerkakkers zijn met name rijwoningen gelegen, maar bevinden zich ook enkele appartementen. De Westerweg bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen. Doordat de toekomstige woningen bestaan uit boven- en benedenwoningen wordt er een diverser woningaanbod gecreëerd. Uit de woonvisie blijkt verder dat de gemeente Heiloo zich committeert aan de regionale woonvisie. In toelichting paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de regionale woonvisie. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in de lijn is met de regionaal gemaakte afspraken. Verder zullen de woningen aardgasloos gebouwd worden, daarmee wordt aangesloten op het streven om duurzaam en toekomstbestendig te bouwen.

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen plan past binnen de Woonvisie Heiloo.

3.4.4 Visie op de detailhandelsstructuur

In 2004 is door de gemeente Heiloo de 'Detailhandelsstructuurvisie 2004' vastgesteld. Deze visie heeft sindsdien als handvat gediend om het detailhandelsbeleid uit te voeren. Vervolgens is in 2014 vanwege ontwikkelingen in de detailhandel een herijking van de detailhandelsvisie vastgesteld. De 'Visie op de detailhandelsstructuur' vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur en het beoordelen van detailhandelsinitiatieven binnen de gemeente Heiloo. Uitgangspunten van de herijkte detailhandelsvisie zijn:

- vraag van de consument en huidige aanbodstructuur Heiloo zijn leidend;
- duurzaam ruimtegebruik;
- compact en concentratie;
- vernieuwing faciliteren;
- leegstand en leefbaarheid;
- heldere positionering winkelgebieden.

Planspecifiek

Centraal in de detailhandelsvisie staat de ambitie om te komen tot een voorzieningenstructuur die de lokale consument zo optimaal mogelijk bedient. Er wordt gestreefd naar een uitgebreid en gevarieerd aanbod aan winkels op de daarvoor geschikte locaties. Hieronder worden de winkelgebieden 't Loo, Stationscentrum en Het Hoekstuk verstaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een detailhandelslocatie weggestemd die al geruime tijd leeg staat. Hiermee wordt aangesloten op detailhandelsvisie, die zich richt op clustering van voorzieningen binnen de hierboven genoemde gebieden. Daarnaast richt de detailhandelsvisie zich op de hertontwikkeling van leegstaande commerciële ruimten. Omdat de winkelruimte binnen het plangebied in de huidige situatie leegstaat en in een vervallen staat verkeert, is de beoogde ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten van de detailhandelsvisie.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling passend is met het gestelde binnen de detailhandelsvisie van de gemeente Heiloo.

3.4.5 Parkeerbeleidsplan Gemeente Heiloo 2010

De raad van de gemeente Heiloo heeft in 2010 het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 vastgesteld. In het parkeerbeleidsplan is aan de hand van de huidige parkeersituatie en bijbehorende problemen en opmerkingen een nieuw parkeerbeleid voor de gemeente Heiloo beschreven. Hierbij komen de volgende parkeerthema's aan bod:

- parkeren voor diverse deelgebieden;
- parkeernormen voor inbreiding- en nieuwbouwlocaties;
- parkeren bij scholen;
- grenzen gebied blauwe zone;
- uitgifte parkeerontheffingen;
- systematiek voor het vaststellen van parkeerknelpunten;
- parkeren van grote voertuigen;
- fietsparkeren bij winkelcentra en bij openbare voorzieningen;
- gehandicaptenparkeren;
- de verwijdering van fiets- en/of autowrakken;
- heilooërprofiel.

De kapstok voor het parkeerbeleid van de gemeente Heiloo is een groen, sociaal, veilig en duurzaam Heiloo waarbij de fiets op de eerste en de auto op de tweede plaats komt. Omdat ruimte schaars is, moet

beschikbare (parkeer)ruimte zo efficiënt mogelijk worden benut, voordat er eventueel nieuwe ruimte wordt vrijgemaakt.

Aan de hand van parkeernormen wordt het aantal parkeerplaatsen dat in een gebied nodig is bepaald. Een parkeernorm geeft het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie. Bij de hantering van parkeernormen hanteert de gemeente een sturend parkeerbeleid en niet een vraagvolgend. Wat betreft de parkeernormen wordt aansluiting gezocht bij de landelijk geldende parkeernormen zoals deze door het CROW als richtlijn is aangegeven in het ASVV. Voor het plangebied betekent dit dat de parkeernormen uit de volgende tabel moeten worden aangehouden.

Functie	Parkeernorm
Woning (duur)	1,75 parkeerplaats per woning
Woning (middelduur)	1,7 parkeerplaats per woning
Woning (goedkoop)	1,4 parkeerplaats per woning

Incl. bezoekersparkeren

Planspecifiek

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 aangehouden. Het plangebied is aangemerkt als 'schil'/overloopgebied van het centrum'. Voor het plangebied betekent dit dat voor de beoogde woningen, 'Woning goedkoop (cat. 1 en 2)', een parkeernormen geldt van 1,4 parkeerplaats per woning.

In de paragraaf Verkeer en parkeren, zie [toelichting paragraaf 4.6](#), is een nadere berekening opgenomen van de parkeerbehoefte die volgt uit het initiatief. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zich bevinden op de locatie om te voorzien in de parkeerbehoefte.

3.4.6 Duurzaam bouwen beleid 2018

Op 3 maart 2014 is het 'Duurzaam bouwen beleid 2018' vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. Dit beleid, dat ambitieuzer is dan het landelijk beleid, heeft als doelstelling verduurzaming van alle woningen in Heiloo op de vijf duurzaam bouwen thema's (groen, water, energie, materialen, leefomgeving). De nadruk ligt hierbij op energie, waarin de redenering van de 'Trias Energetica' wordt gevolgd. Dat wil zeggen eerst de vraag naar energie terugdringen, vervolgens de restvraag proberen in te vullen met duurzame energie en tenslotte gebruik maken van energie-efficiënte apparatuur.

Het potentieel voor energiebesparing in de gebouwde omgeving op korte termijn zit vooral in de bestaande woningbouw (ca. 68%). Bij nieuwbouw gaat de gemeente in discussie met als doel 10% efficiënter dan de Rijksnorm te bouwen. De ontwikkelende partijen hebben hierbij de verantwoordelijkheid voor de uitvoering en controle van de duurzame maatregelen. En waar mogelijk zal het experiment gezocht worden om bouwinnovaties aan te jagen.

Ontwikkelaars, woningcorporaties, toekomstige kopers en particulieren met verbouwingsplannen zullen vroeg in het proces geïnformeerd worden. Via de afdeling projecten, bouw- en woningtoezicht, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en handhaving zal verwezen worden naar onze samenwerking met het RUD NHN (regionale uitvoeringsdienst Noord Holland noord), voor een 'advies op maat' gesprek. Daarnaast wil de gemeente de te behalen ambitieniveaus zo veel mogelijk in de afspraken vastleggen. In de anterieure overeenkomst wordt hieraan invulling gegeven.

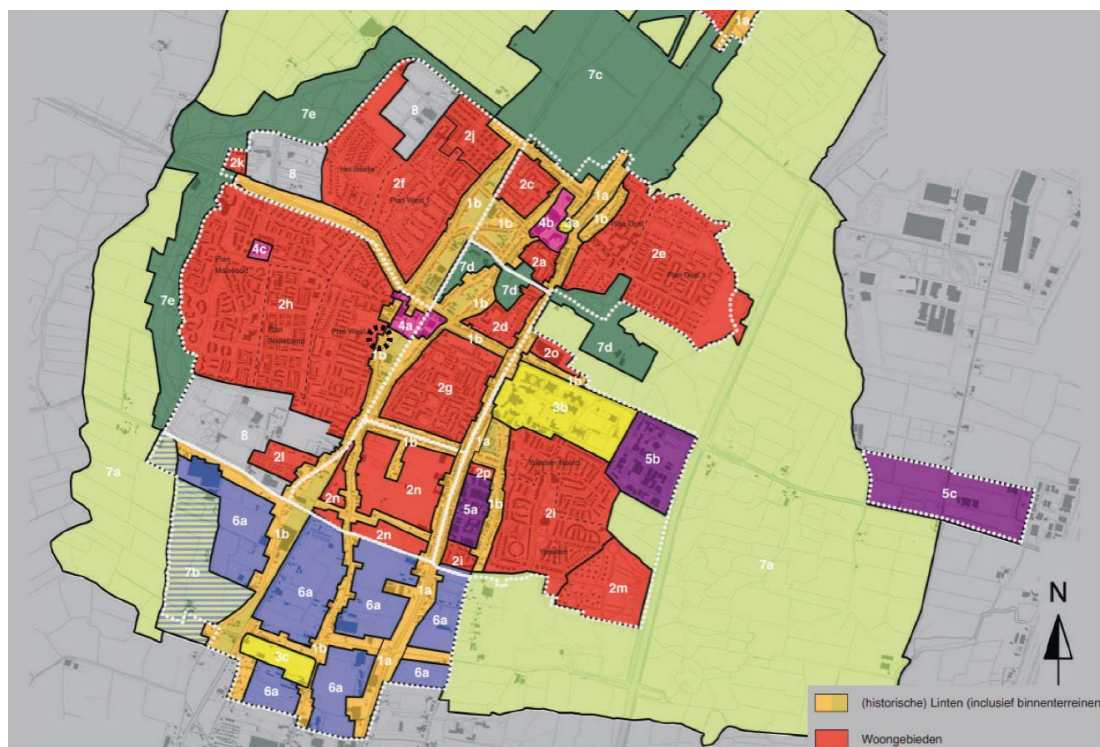
Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling is het streven dat wordt voldaan aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De concrete maatregelen die hiervoor worden getroffen zijn nog niet bekend en worden in het vervolg nader verkend. De ontwikkeling zal aardgasloos worden uitgevoerd.

3.4.7 Welstandsnota 2013

De Welstandsnota 2013 is in november 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. De welstandsnota gaat over architectuur; wat mag, wat mag niet en wat wenselijk is voor de architectuur van een bouwplan in Heiloo. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert over bouwplannen aan de hand van beoordelingscriteria die in de welstandsnota zijn vastgelegd. De welstandsnota is echter meer dan een toetsingsinstrument voor ingediende bouwplannen. De welstandsnota wil ook een kennis- en inspiratiebron voor wat betreft de stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken van Heiloo zijn.

De navolgende afbeelding toont de gebiedskaart uit de welstandsnota.



Gebiedskaart welstandsnota, plangebied, zwart omcirkeld, binnen woongebieden met 1b en 2h (bron: gemeente Heiloo)

Planspecifiek

De oostzijde van het plangebied is gelegen binnen het welstandsgebied 1b 'Overige linten'. De westzijde van het plangebied is gelegen binnen het welstandsgebied 2h 'Zuidwest'.

Overige linten

Heiloo is een lintdorp dat is ontstaan op de evenwijdig aan de kust gelegen strandwal die zich uitstrekt tussen Uitgeest en Alkmaar. Kenmerkend voor dit type landschap is een duidelijke overgang tussen de besloten, bebouwde en beboste ruimtes op de strandwal en de open strandvlakte met incidentele bebouwing. Het plangebied is deels gelegen in het deelgebied 'Overige linten'. Deze voormalige historische linten hebben tegenwoordig meer een woonfunctie. De bebouwing heeft een aan de Kennemerstraatweg verwante bebouwingstypologie, echter met iets kleinere bouwvolumes en meer ruimte tussen de woningen. De individuele woonhuizen hebben overwegend één bouwlaag, een markant pannendak met een nokrichting haaks op de weg, grote vaak erkervormige raampartijen en bescheiden metselwerkaccenten in de stenen gevels.

Zuidwest

De woonwijk Zuidwest wordt gekenmerkt door een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. De wijk kan worden gekarakteriseerd door drie typen verkeerswegen: lint, laan en erf. De historische wegen met lintbebouwing hebben een functie als ontsluitingsroute voor de wijken. Binnen de wijken is veel

openbaar groen te vinden. Het beeld van de laanbeplanting, waarbij de (grote) bomen in een brede grasberm staan, is zeer karakteristiek. De woningen in Zuidwest zijn overwegend geclusterd in ruimtelijke eenheden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is onderscheidt gemaakt tussen de bebouwing grenzend aan de lintbebouwing horende bij de Westerweg en de bebouwing grenzend aan de Kerkakkers. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de welstandscriteria van de gemeente Heiloo. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het ontwerp nader getoetst aan de Welstandscriteria.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 woningen of meer. Omdat het in dit geval slechts om acht woningen gaat, is een m.e.r.-beoordeling niet vereist en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In het kader van dit ruimtelijke plan zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van acht woningen. In het geldende bestemmingsplan 'Zuidwest' is het plangebied voorzien van de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is wonen reeds toegestaan.

Bij een planologische functiewijziging naar een gevoeliger bodemgebruik dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Het geldende bestemmingsplan staat op de planlocatie reeds wonen toe. Verder is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er bodemverontreiniging aanwezig is. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 8 woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 woningen met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Bovendien is ter plaatse planologisch gezien al een kantoor toegestaan.

Wel is ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening', met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Op de volgende afbeeldingen zijn de globale concentraties over 2017 van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) weergegeven. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2017 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 17.82 µg/m³ PM₁₀, 10 µg/m³ PM_{2,5} en 15.31 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden en wordt voldaan aan de door de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) en GGD bepaalde advieswaarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede Atlas Leefomgeving fijnstof, globale ligging plangebied zwart omkaderd (PM₁₀)



Uitsnede Atlas Leefomgeving stikstofdioxide, globale ligging plangebied zwart omkaderd (NO₂)

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Heiloo, buiten de zone van gezoneerde wegen. De locatie ligt op 11 m uit de as van de Westerweg. Dit is een 30 km/u-weg zonder geluidzone. De woningen liggen tevens op korte afstand van de Kerkakkers. Dit is een 30 km weg met een lage verkeersintensiteit. Wegen op woonerven en 30 km/u-wegen hebben geen geluidzone. De geluidbelasting door wegverkeer op deze wegen wordt niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh, maar de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen kan wel van belang zijn bij de beoordeling of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Verder is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Uitgeest-Alkmaar, op 137 m afstand van het spoor. Door Adviesburo van der Boom is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer en railverkeer (nr. 19-261, d.d. 26 maart 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1)

Er liggen geen gezoneerde wegen in de omgeving van de woningen. Er hoeft voor wegverkeer dus niet te worden getoetst aan de Wgh. De geluidbelasting door wegverkeer op de Westerweg en de Kerkakkers samen bedraagt ten hoogste 62 dB zonder aftrek.

De hoogste geluidbelasting door railverkeer op de ontwikkeling bedraagt ten hoogste 42 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt op de woningen niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden voor railverkeer op deze locatie nodig.

Omdat sprake is van een geluidbelasting door wegverkeer van meer dan 53 dB zonder aftrek dient ten behoeve van de omgevingsvergunning aangetoond te worden dat voor het plan voldaan wordt aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt ten aanzien van de geluidwering. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex.artikel 110-g Wgh. De woningen ondervinden een geluidbelasting van ten hoogste 62 dB zonder aftrek door wegverkeer. Voor de geluidbelaste gevels zijn geluidwerende voorzieningen nodig. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt 29 dB. Voor de geluidluwe zuidgevels, met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de geluidluwe gevels zijn geen geluidwerende voorzieningen nodig die de minimeisen te boven gaan.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals bijvoorbeeld: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van 8 woningen. Een woning wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Zuidwest' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht weergegeven.

De VNG-publicatie stelt dat een gebied gezien kan worden als 'Gemengd gebied' indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Het plangebied is gelegen aan de Westeweg. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen en kleinschalige bedrijven gesitueerd. Derhalve is sprake van het omgevingstype 'Gemengd gebied'. Om die reden kan de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd.

Activiteit	SBI-2008	Adres	Milieucategorie (maximaal toegestaan)	Richtafstand gemengd gebied	Minimale afstand tot het plangebied (m)
Gymnastiekzalen	931 F	De Capel-acker 1	2	10 m	15 m

De Capel-acker 1

Op een afstand van ca. 15 m is de gymzaal Capel-Acker gelegen. Een gymnastiekzaal is een activiteit milieucategorie 2. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 m. De toekomstige woningen worden op een minimale afstand van ca. 15 m gerealiseerd. Derhalve vormt gymzaal Capel-acker geen belemmering voor het voorgenomen plan.

In de directe omgeving van het plangebied geldt voornamelijk de bestemming 'Gemengd'. De hiervoor aangewezen gronden zijn naast wonen mede bestemd voor dienstverlening. Echter vinden er geen milieubelastende activiteiten plaats die een belemmerend effect hebben op het voorgenomen plan. In de omgeving zijn voorts geen bedrijven of andere functies gelegen die door de voorgenomen ontwikkeling in hun huidige noch hun toekomstige functioneren worden gehinderd. Verder moet worden nagegaan of de beoogde ontwikkeling milieubelastende activiteiten omvat. In onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van uitsluitend een woonfunctie en worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico

wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

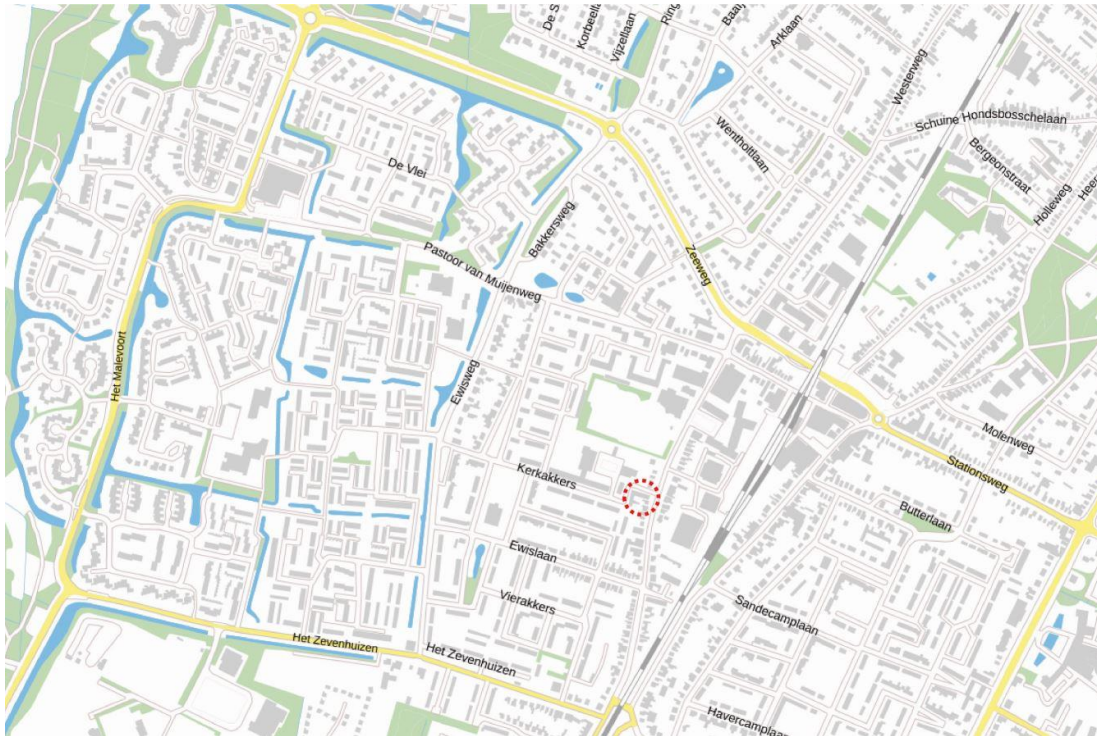
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied is gelegen in de nabijheid, op een afstand van ca. 125 m, van de spoorlijn Castricum - Heiloo en Heiloo - Alkmaar. De spoorlijn is niet aangewezen als transportroute van (zeer) toxische stoffen. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen is gelegen.

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Met andere woorden, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, nr. BE/201/715/r, d.d. 13 december 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2) uitgevoerd.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermeting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermeting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermetende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS Calculator van september 2019 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Het initiatief gaat in de bouw- en de gebruiksfase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van de nieuwe AERIUS Calculator (Buro SRO, d.d. 9 december 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er in de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de

(mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.3.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

4.3.2 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 – 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 – 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In 2016 is de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier' vastgesteld door Het hoogheemraadschap. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het bijvoorbeeld verboden om zonder toestemming van het Hoogheemraadschap een steiger in het water aan te leggen of een sloot te dempen.

De regels uit de keur zijn vastgelegd in het keurdocument. De legger uit dit keurdocument bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn.

4.3.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In dit kader is op 2 mei 2017 de digitale watertoets ingevuld. Hieruit is gebleken dat de normale procedure gevolgd kan worden. Dit betekent dat het Hoogheemraadschap in overleg met de gemeente zal bekijken hoe in het plan rekening kan worden gehouden de waterhuishoudkundige belangen.

De maatregelen die mogelijk genomen moeten worden zijn verwerkt in voorliggende waterparagraaf. Deze waterparagraaf zal ten tijde van de ter inzage legging van voorliggend bestemmingsplan aan het hoogheemraadschap voorgelegd worden.

Planspecifiek

Op 26 november 2019 is de watertoets uitgevoerd voor onderhavige ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de normale procedure doorlopen moet worden. In overleg met het hoogheemraadschap wordt gekeken hoe rekening kan worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Watercompensatie

Met het voorgenomen plan neemt de verharding niet of nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande opstallen worden gesaneerd. Hiervoor in de plaats worden woningen gerealiseerd, waarbij het verhard oppervlak nagenoeg gelijk blijft. Het is niet nodig om water compenserende maatregelen te treffen.

Waterafvoer

De ambitie van het hoogheemraadschap is om het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Met het beoogde initiatief is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat het waterschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen. Het voornemen is een gescheiden riolering aan te leggen, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Het waterschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Waterlopen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

De gronden in het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' Voor deze gronden dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden indien een bodemingreep dieper dan 0,5 m beneden maaiveld plaatsvindt en een oppervlakte groter dan 50 m² omvat. In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard en bebouwd met gebouwen. De betreffende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt ook in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerd. Bij de verdere planvorming zal rekening worden gehouden met de belangen vanuit het aspect archeologie.

De bodem is mogelijk reeds verstoord tot onbekende diepte door de huidige bebouwing. Indien de bodem in de toekomstige situatie niet extra verstoord zal worden met een oppervlakte groter dan 50 m², is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dit dient echter op voorhand aangetoond te worden bij het bevoegd gezag (met omvang en dieptematen), die daarop kan besluiten om af te zien van de onderzoeksverplichting.

4.4.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan aan de Westerweg 279 in Heiloo heeft geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden van het gebied. In de omgeving zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen ontbreken.

4.5 Leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante (beschermingszones van) leidingen zoals rioolpersleidingen of hoofdwatertransportleidingen gelegen. Er bevinden zich ook geen (beschermingszones van) hoogspanningsverbindingen in de omgeving van het plangebied.

Hiermee vormt het aspect leidingen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.6.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegfrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Bestaande situatie

Voorheen was de begane grond in gebruik als winkelruimte en werd de eerste verdieping gebruikt als (bedrijfs)woning. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 292,55 verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van de categorie 'buurtsupermarkt' en 'koop, appartement, midden' conform de CROW-normering.

Programma	Aantal woningen/ 100 m ² bvo	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning/ 100 m ² bvo	Totale verkeersgeneratie
Koop, appartement, midden	1	5,9	5,9
Buurtsupermarkt	3,5	81,9	286,65
Totaal	-	-	292,55

Beoogde ontwikkeling

In het voorgenomen plan worden acht woningen gerealiseerd. De navolgende tabel geeft de bijbehorende verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de woningen voor de helft uit koopwoningen en voor de andere helft uit huurwoningen bestaan. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorieën 'schil centrum' en 'weinig stedelijk'.

Programma	Aantal woningen/ 100 m ² bvo	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning/ 100 m ² bvo	Totale verkeers- generatie
Koop, appartement, midden	4	5,9	23,6
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4	4,1	16,4
Totaal	-	-	40,0

Uit de tabel volgt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 40,0 etmaal bedraagt. Hiermee treedt er een verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie.

Het aspect 'verkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Heiloo heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010, vastgesteld op 10 maart 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Heiloo.

Planspecifiek

Bestaande situatie

Voorheen was er binnen het plangebied een bloemenwinkel gevestigd op de begane grond met een oppervlakte van ca. 350 m² en op de eerste verdieping een (bedrijfs)woning. Uitgaande van de parkeernorm voor winkels (Wijk-, buurt- en dorpscentra per 100 m²) en de parkeernorm voor wonen (Woning goedkoop (cat. 1-2) uit het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 bestond de parkeerbehoefte voorheen uit 16 parkeerplaatsen, zie onderstaande tabel. Hierbij werd gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

	Gebied	Aantal woningen/ 100 m ² bvo	Norm per woning/ 100 m ² bvo	Aantal parkeerplaatsen
Woning midden (cat. 1-2)	Schil/ verloopgebied centrum	2	1,4	2,8
Wijk-, buurt en dorpscentra	Schil/ verloopgebied centrum	3,5	3,75	13,13
Totaal		-	-	15,93

Toekomstige situatie

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van acht woningen. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010, uitgaande van de parkeernorm horende bij het gebiedstype 'schil/ verloopgebied centrum' en de functie 'woning goedkoop (cat. 1-2)'.

	Gebied	Aantal woningen	Norm per woning	Aantal parkeerplaatsen
Woning goedkoop (cat. 1-2)	Schil/ verloopgebied centrum	8	1,4	11,2
Totaal		-	-	11,2

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling betreft maximaal 12 parkeerplaatsen volgens het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 van de gemeente Heiloo, bij de realisatie van acht woningen.

Aan de noordzijde van het plangebied, aan de Kerkakkers, zijn op eigen terrein zes parkeerplaatsen aanwezig. Aan de westzijde, tevens aan de Kerkakkers, worden drie extra parkeerplaatsen aangelegd. Voor de resterende drie parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Uit parkeerdrukmetingen (Huizon Vastgoed, nr. BE/201/715/r, d.d. 28 januari 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4) volgt dat er in de omgeving van het plangebied voldoende restcapaciteit aanwezig is.

Conclusie

In vergelijking met de voormalige situatie treedt er een verbetering op. Met het voorgenomen plan betreft de parkeerbehoefte maximaal 12 parkeerplaatsen. Voorheen bestond de parkeerbehoefte uit afgerond 15 parkeerplaatsen. Derhalve wordt er geconcludeerd dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Gemengd', 'Tuin', Verkeer - Verblijf' en 'Waarde - Archeologie - 1'. Binnen deze bestemmingen kan de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd worden.

Voor is de planregels is aangesloten op het geldende bestemmingsplan 'Zuidwest' en de standaard die binnen de gemeente Heiloo gangbaar is. Een nadere toelichting op de regels is dan ook niet noodzakelijk.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Er worden immers acht woningen gebouwd. De gemeente heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Ten behoeve van het voorgenomen plan heeft initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd met de direct omwonenden. Het plan is positief ontvangen. Omdat in de huidige situatie het plangebied verwaarloosd oogt, wordt de realisatie van woningen gezien als een opwaardering van de woonomgeving.

7.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 4 juni tot en met 15 juli 2020 ter inzage gelegen. Een ieder heeft kunnen reageren door een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerp bestemmingsplan. Gedurende genoemde periode heeft het college vijf inspraakreacties ontvangen. In de Nota inspraakreacties zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien (gemeente Heiloo, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5. Deze nota maakt onderdeel uit van het advies dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college.

7.3 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen in deze paragraaf of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie worden voorzien.