Ontwerp bestemmingsplan Ambachtsweg 78

Ambachtsweg 78 Heiloo (NL.IMRO.0399.BPAmbachtsweg78-0301)

Gemeente Heiloo

Toelichting

IngenieursAdviseurs

Prins Bernhardlaan 16 1815 JG Alkmaar (072) 20 10 220 info@d-va.nl www.d-va.nl
KvK 76671607 BTW NL 8538.84.328.B01 IBAN NL37 INGB 0006 5088 30

Status uitgave	: Ontwerp
IMRO-identificatienummer	: NL.IMRO.0399.BPAmbachtsweg78-0301
Datum uitgave	: 4 oktober 2022
Samensteller	: ing. J. (Jeroen) de Moel
Aantal pagina's	: 23 inclusief voorblad
Projectnr.	: VA BP 01-13
Naam en adres opdrachtgever	: GTP Vastgoedontwikkeling B.V. Prins Bernhardlaan 16 1815 JG Alkmaar

De VastgoedAdviseur.NL is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van De VastgoedAdviseur.NL; opdrachtgever vrijwaart De VastgoedAdviseur.NL voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en De VastgoedAdviseur.NL, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

IngenieursAdviseurs

Prins Bernhardlaan 16
1815 JG Alkmaar
072 - 20 10 220
info@VastgoedAdviseur.NL
www.VastgoedAdviseur.NL

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding en doelstelling 4
   1.2 Plangebied 5
2. Planbeschrijving 6
   2.1 Huidige situatie 6
   2.2 Toekomstige situatie 6
   2.3 Vertaling in een bestemmingsplan 8
3. Beleidskader 9
   3.1 Rijksbeleid 9
   3.2 Provinciaalbeleid 10
   3.3 Regionaal- en lokaal beleid 12
4. Milieu- en omgevingsaspecten 14
   4.1 PlanMER 14
   4.2 Milieuhinder 14
   4.3 Luchtkwaliteit 14
   4.4 Externe veiligheid 15
   4.5 Cultuurhistorie en Archeologie 15
   4.6 Flora en fauna 16
   4.7 Water 16
   4.8 Bodemkwaliteit 17
   4.9 Stikstofdepositie 17
   4.10 Duurzaamheid 17
   4.11 Kabels en leidingen 19
5. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid 20
   5.1 Participatie 20
   5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 20
   5.3 Financiële uitvoerbaarheid 20
6. Juridische vormgeving 21
   6.1 Verbeelding 21
   6.2 Systematiek van de regels 21
   6.3 Planregels 21
7. Bijlagen 23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om op de gronden van de Ambachtsweg 78 te Heiloo (hierna te noemen: plangebied) woningbouw te ontwikkelen. GTP VastgoedOntwikkeling b.v. (hierna te noemen: GTP) is voornemens de bestaande bedrijfsopstallen te saneren.

In het bestemmingsplan Zuid-oost, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2011, is voor onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf' toegewezen. Gezien de veranderende behoeftes in de buurt sinds de ontwikkeling van verschillende woningbouwprojecten in de directe omgeving, na vaststelling van het bestemmingsplan De Lus, vastgesteld door de gemeenteraad op 12-12-2016, sluit de functie 'bedrijf' op het plangebied niet meer aan op de huidige behoefte.

Derhalve is het noodzakelijk een postzegelbestemmingsplan op te stellen. Een postzegelbestemmingsplan is in feite een bestemmingsplan, echter in hoofdzaak bedoelt om één bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken.

Planopzet
Dit plandeel beschrijft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen voor het plangebied. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan.

Verantwoording
De verantwoording geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel worden onder meer het beleidskader, de milieu hygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ambachtsweg, in het zuidoostelijke deel van Heiloo, gemeente Heiloo. De zuidelijke begrenzing betreft de Ambachtsweg, de westelijke begrenzing betreft de weg 'Industrieterrein Oosterzij'. De overige grenzen van het plangebied worden gevormd door percelen met woningen en bedrijfsgebouwen.

Industrieterrein Oosterzij is ontstaan vanaf midden jaren '50 en is het oudste bedrijventerrein van Heiloo. Het bedrijventerrein maakte een verouderde indruk en voldeed niet meer aan de ruimtelijke en functionele eisen en is om deze reden sinds 2016 aan de noordzijde grotendeels gerevitaliseerd tot een woongebied. Het industrieterrein werd gekenmerkt door een diversiteit aan gebouwen met een grote verscheidenheid in schaal, vorm en materialisering. De ruimtelijke kwaliteit was daarom laag. Ten noorden van het plangebied, op het voormalige terrein van het metaalbedrijf Germefa, zijn de bedrijfsgebouwen vervangen door een kleinschalig woningbouwproject (opgeleverd in 2009).

De bedrijfsfunctie op de locatie Ambachtsweg 78 is inmiddels beëindigd. De locatie komt in aanmerking voor een functiewijziging omdat een voortzetting van het gebruik ten behoeve van bedrijvigheid niet langer reëel is door de realisatie van woningen in de directe omgeving.

De in de directe omgeving gebouwde woningen maken onderdeel uit van bestemmingsplan De Lus. Dit reeds volledig gerealiseerde project bestaat uit 1 half-vrijstaande woning, 16 twee-onder-een-kapwoningen / nultredenwoningen, 8 rijwoningen en 78 appartementen met diverse oppervlaktes. Voor de beeldkwaliteit is er in De Lus gezocht naar aansluiting op de typische architectonische uitstraling voor Heiloo.

Met de realisatie van project 'De Lus' is het gebied reeds grotendeels gerevitaliseerd. Met de realisatie van het project 'Ambachtsweg 78' wordt de herontwikkeling/revitalisatie van het gebied verder voortgezet.

De huidige situatie, de bestaande opstallen en begrenzing van het plangebied in zijn omgeving is op onderstaande satellietopname weergegeven

Afbeelding 1-2. Satellietopname plangebied (bron: Google Earth)

Afbeelding 1-1. Bestaande opstellen (bron: Google Maps)

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de woningbouwontwikkeling beschreven die in het plangebied zal worden gerealiseerd na het saneren van de voormalige bedrijfspanden. Daarna wordt ingegaan op de wijze waarop het woningbouwplan juridisch planologisch wordt verankerd in het bestemmingsplan.

2.1 Huidige situatie

Momenteel bevindt zich ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling een bedrijfspand. Door de recente revitalisering van de buurt sluit het realiseren van woningbouw op de locatie goed aan op de omgeving.

De verwachting is gerechtvaardigd dat zich binnen de bestaande bebouwing als bedrijfspand er geen nieuwe bedrijvigheid zal plaatsvinden vanwege de ligging in een woongebied. Met handhaving van de bedrijfsbestemming zal het perceel verder ongebruikt blijven. De bestaande bebouwing zal daardoor in verval raken en het groen zal de locatie mogelijk overwoekeren. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening is dit een ‘rotte kies’ in wording.

De ontwikkeling omvat het amoveren van het bedrijfspand en het terugbouwen van in totaal vier twee-onder-een-kapwoningen en een aaneengesloten garageblok met vier garages. Door de nieuwe functie zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden verbeterd en de revitalisering van het gebied compleet worden gemaakt.

Om de herinrichting van het plangebied mogelijk te maken, dienen de bestaande bedrijfsopstallen te worden verwijderd.

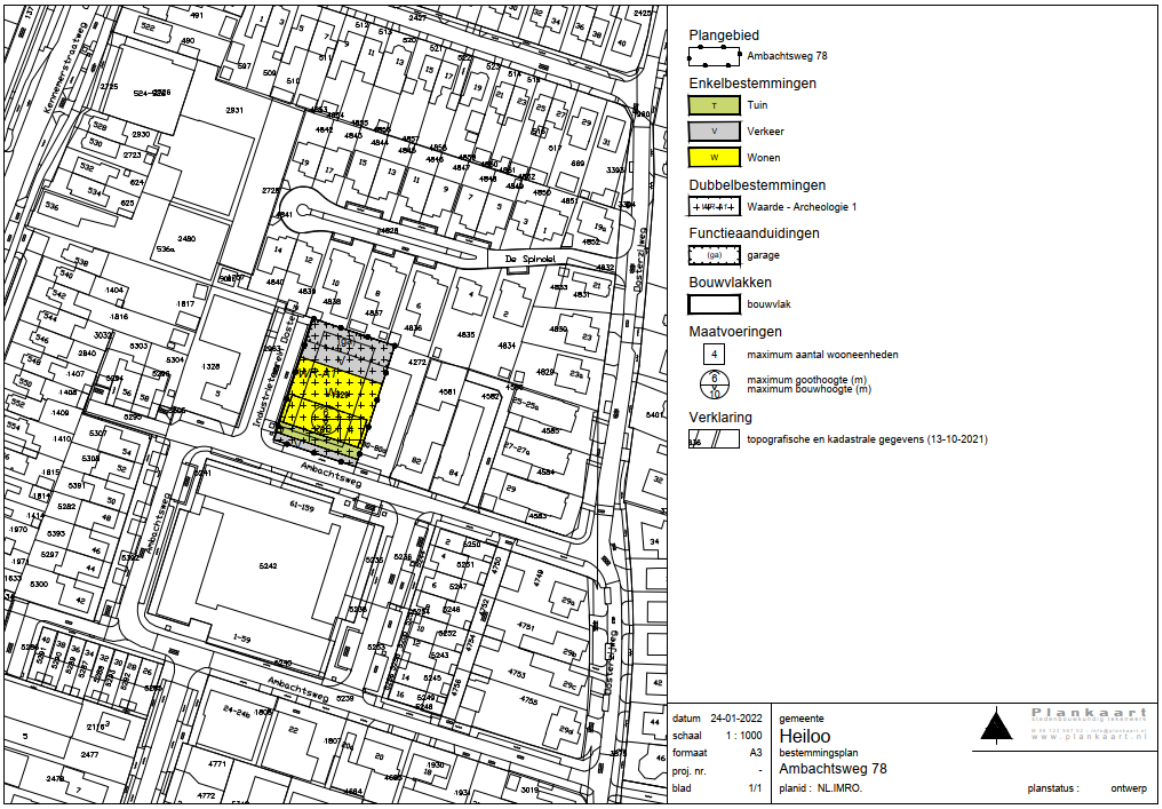
2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een viertal percelen met de bestemming 'Wonen', ‘Tuin’ en ‘Verkeer’ met als dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en aan de achterzijde functieaanduiding ‘garage’.

De stedenbouwkundige opzet zal worden gericht op een duurzame uitwerking zodat het plan ‘Ambachtsweg 78’ in lengte van jaren een goede toevoeging voor de kern Heiloo is en aansluit op de eerdere ontwikkeling van ‘De Lus’. De nokhoogte betreft 10 meter, de goothoogte 6 meter. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in de direct omgeving.
De entree van de woningen bevinden zich aan de Ambachtsweg. De parkeerplaatsen van de woningen zijn evenals de garages aan de achterzijde gesitueerd en worden ontsloten via de straat ‘Industrieterrein Oosterzij’.

Zie voor verdere toelichting ‘Bijlage 1 - 2022-01-21 Memo - Stedenbouwkundige uitgangspunten Ambachtsweg 78’.

Figuur 3 Gevelontwerp nieuwe situatie



Figuur 4 Plankaart nieuwe situatie

2.2.1 *Verkeer en parkeren*

Parkeren

Bij de ontwikkeling van bouwplannen dienen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is het 'Parkeersbeleidsplan Heiloo 2010' geraadpleegd, net zoals het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' wat op de locatie rust. Conform de hierin genoemde normen en de CROW (2008) moeten voor deze ontwikkeling 9 parkeerplaatsen (totaal) gerealiseerd worden.
De parkeernorm voor dit woningtype in het deelgebied 'rest bebouwde kom' is 2,1. Dit zorgt voor een parkeerbehoefte van 2,1 per woning x 4 woningen = 8,4 = 9 parkeerplaatsen.

Iedere woning krijgt twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde van de woning. Deze parkeerplaatsen –evenals de vier garageboxen- worden ontsloten middels een nieuw aan te leggen mandelig pad dat ontsloten wordt aan de bestaande openbare weg. Hiervoor zullen drie openbare parkeerplaatsen verdwijnen. Deze drie verloren parkeerplaatsen zullen aan de voorzijde (aan de Ambachtsweg) terugkomen. Daarnaast zal aan de Ambachtsweg de extra parkeerplaats aangelegd worden die het plan nu nog tekort komt.

Verkeersveiligheid

Door de kleinschaligheid van het plangebied en een heldere haakse aantakking op de 'Ambachtsweg' en de weg 'Industrieterrein Oosterzij' zijn er geen problemen te verwachten met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.
Zoals aangegeven betreft de huidige bestemming van de locatie 'bedrijf'. Gezien de mogelijkheden die deze bestemming biedt aan een bedrijfsvoering incl. bijbehorende verkeersbeweging wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen bij de realisatie van een viertal woningen als gering bevonden.

2.3 Vertaling in een bestemmingsplan

Om de ontwikkeling van de Ambachtsweg 78 mogelijk te maken dient de stedenbouwkundige opzet te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. De vertaling van het stedenbouwkundige plan in het bestemmingsplan is als volgt:

De voor 'Wonen' bestemde gronden krijgen de bestemming wonen. Binnen de bestemming wonen kunnen eveneens de tuinen worden ingericht. De gronden aan de voorzijde van de woningen krijgen de bestemming 'Tuin'. Aan de achterzijde van het perceel krijgen de voor 'Verkeer' bestemde gronden de bestemming verkeer. De maximum bouw- en goothoogte sluiten aan op de bebouwing in de omgeving.
Bij het bepalen van het bouwvlak en bouwhoogte is nadrukkelijk gekeken naar de bebouwing in de directe omgeving. De toekomstige bebouwing zal qua volume aansluiten bij de omliggende bebouwing.

3. Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de gevolgen van het ruimtelijk beleid voor het bestemmingsplan 'Ambachtsweg 78' van Heiloo. Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal, gemeentelijk schaalniveau wordt besproken. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Meer specifiek gericht heeft het Rijk de volgende ambities:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Deze is op 30 november 2011 in werking getreden en uitgebreid op 1 oktober 2012. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Het Barro bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en behoort tot de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De rijksbelangen werken veel directer door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies houden zich uitsluitend bezig met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Rijk en provincies geven aan of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainport ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Het Barro geeft hiermee de kaders aan waar gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Conclusie

Bij de toetsing van de Barro op de beoogde ontwikkeling van het plangebied zijn er geen belemmeringen naar voren gekomen en kan hieruit worden afgeleiden dat er aan de Barro wordt voldaan.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In het geval van de Ambachtsweg 78 is er dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaalbeleid

3.2.1 *Ontwerp-Omgevingsvisie NH 2050*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. 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.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

a. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en water robuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en water robuust ingericht.
b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

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 worden er 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 metropolitaans 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.

3.2.2 *Omgevingsverordening NH2020*

Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

3.2.3 *Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025*

In de woonagenda van de provincie Noord-Holland 2020-2025 neemt de provincie een aantal ruimtelijke uitgangspunten in op basis waarvan de ruimtelijke ontwikkeling de komende jaren plaats kan vinden in de provincie. Onder andere het uitgangspunt dat wonen onderdeel is van een integrale verstedelijkingsopgave wordt uitgesproken. Ook het versterken van de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk is een uitgangspunt, mede door binnenstedelijke woningbouw te faciliteren.

De ontwikkeling aan de Ambachtsweg past binnen beide genoemde uitgangspunten vanwege de verstedelijkingsopgave in de kernen. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de ‘Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025’.

3.3 Regionaal- en lokaal beleid

Het ruimtelijk beleid op regionaal- en lokaal schaalniveau staat verwoord in de Woonvisie Heiloo (februari 2019. De belangrijkste uitgangspunten uit deze beleidsnota's worden in deze paragraaf beschreven.

3.3.1 *Woonvisie Heiloo*

De gemeente Heiloo heeft voor haar gehele grondgebied de Woonvisie Heiloo met d.d. 4 februari 2019 opgesteld. Hierin wordt er invulling gegeven aan het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren.

In de woonvisie wordt de missie van de gemeente Heiloo op het gebied van wonen alsvolgt beschreven:

Heiloo biedt een prettig dorps woonmilieu in een groene omgeving. 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 realisatie van vier twee-onder-eenkap woningen op de locatie ‘Ambachtsweg 78’ wordt invulling gegeven aan de versterking van het dorpse karakter, de vergrtoing van de diversiteit van het woningaanbod en het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt.

3.3.2 *Toekomstvisie 2030*

De ‘Toekomstvisie 2030’ van de gemeente Heiloo betreft een in 2013 opgesteld ambitiedocument waarin een visie vanuit de gemeente wordt geschetst voor Heiloo in 2030. De visie bestaat uit zeven thema’s waarvan het thema ‘Ruimtelijk perspectief’ van toepassing is op het plan voor de Ambachtsweg 78. Hierin wordt onder andere aangegeven dat de ruimtebehoefte voor nieuwe woningen wordt gevonden binnen de contouren van het bestaande bebouwde gebied. Ook een diversiteit aan woningen is van belang.

De ontwikkeling van de Ambachtsweg 78 sluit aan op bovengenoemde ambities door gehoor te geven aan de wens tot een diversiteit aan woningen binnen de bestaande contouren.

3.3.3 *Structuurvisie 2030*

In de ‘Structuurvisie 2030’ van de gemeente Heiloo wordt beschreven hoe de gemeente denkt dat Heiloo er in 2030 op ruimtelijk gebied uit ziet. De visie op wonen in 2030 in Heiloo betreft een bescheiden groei van de bevolkingsomvang waarbij er nieuwe woningen worden gebouwd om te voldoen naar de vraag. Naast de locaties Zuiderloo en Zandzoom zijn er geen nieuwe uitleggebieden nodig en gewenst. Inspelend op de groeiende vraag zou het daarom logischer zijn om woningen binnen de bestaande bebouwingscontouren te realiseren. Het plan voor de vier twee-onder-een-kap woningen op de locatie ‘Ambachtsweg 78’ sluit hierop aan.

3.3.4 *Coalitiedocument 2021-2022 'Bouwen aan Heiloo'*

Naar aanleiding van een tweetal gebeurtenissen in de gemeenteraad van Heiloo in november 2020 is het vanuit de gemeenteraad noodzakelijk bevonden om een coalitiedocument voor 2021-2022 op te stellen. De kern voor dit document betreft het coalitieakkoord uit 2018, welke is aangevuld met een aantal aanpassingen en toevoegingen, gebaseerd op de ontwikkelingen van de laatste jaren en de visies hierop van de deelnemende partijen.

Onder de paragraaf '4. Wonen in een veilig en groen Heiloo' geeft de coalitie onder andere aan dat zij in de periode 2021-2022 het volgende wil bereiken:

> 'Geschikte inbreilocaties worden actief benut en versneld tot ontwikkeling gebracht. Ten aanzien van inbreilocaties is het streven maximaal sociaal te bouwen, huurwoningen in het sociale en lage middensegment (met een maximale huur van € 850 p.m.), en betaalbare koopwoningen cat. 1 en 2. Daar waar cat.3 of cat.4 wordt gebouwd wordt een financiële bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen gedaan.'

Echter, de initiatiefnemer van het project aan de Ambachtsweg 78 is eveneens initiatiefnemer van het naastgelegen project, betreffend de realisatie van 15 appartementen. Voor beide plannen is in het voortraject afgesproken dat er moet worden voldaan aan de woonvisie Heiloo.

Op verzoek van de initiatiefnemer is er destijds afgesproken dat het benodigd aantal sociale woningen van de Ambachtsweg 78 zal worden gerealiseerd in het naastgelegen project. Het naastgelegen project omvat 15 woningen. Het plan aan de Ambachtsweg 78 omvat 4 woningen. Totaal 19 woningen. 30% van 19 woningen betreft 5,7 woningen, afgerond naar boven is 6 woningen sociaal (cat 2), de rest in categorie 3. De 6 sociale woningen worden gerealiseerd in het naastgelegen project.

Gezien er wordt voldaan aan de eis betreffend de woningen in het sociale segment is een verdere financiële bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen niet benodigd.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wetenregelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Hierna worden de relevante aspecten beschreven.

4.1 PlanMER

De voorgenomen ontwikkeling op het plangebied heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu conform de milieueffectrapportage (m.e.r.) hierdoor hoeft de m.e.r.-procedure niet worden doorlopen. Er is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld en bijgevoegd als bijlage.

4.2 Milieuhinder

4.2.1 *Geluid*

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

Gezien het feit dat er geen geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt en het plangebied gelegen is in een 30 km-gebied is er geen akoestisch onderzoek benodigd.

4.2.2 *Hinder van bedrijvigheid*

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woonwijken.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven met een milieucontour. Vanuit milieukundig oogpunt is er derhalve geen aanleiding om opmerkingen te maken over het realiseren van de vier woningen.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. De Wet luchtkwaliteit introduceert het 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).

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel fijn stof als stikstofdioxide.

Aangezien het een beperkt inbreidingsplan omvat, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip “niet in betekende mate” valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald op basis van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten.
Op het naastgelegen perceel is een zendmast gesitueerd waarvan geen milieuzone bekend is.

Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Holland zijn er geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig.

4-1 Risicokaart omgeving (Bron: risicokaart.nl)

4.5 Cultuurhistorie en 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'.

Op 9 mei 2011 is de Nota Cultuurhistorie vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In de Nota Cultuurhistorie is ook het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie opgenomen. De archeologische waarde van een gebied wordt door de gemeente bepaald door het gebied te toetsen aan aspecten geomorfologie, historische wegen en bekende archeologische vindplaatsen. Het plangebied ligt grotendeels op de strandwal. Het gebied is vanaf de prehistorie in gebruik genomen

door nomaden. Op basis van deze feiten bezit het gehele gebied een zeer hoge archeologische verwachting. Aan deze waardering is de consequentie verbonden dat ontwikkelingen vanaf 50 m² en dieper dan 50 cm vergunning plichtig zijn. Voorliggend bestemmingsplan betreft een plan waarin nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Ten behoeve van het behoud van de archeologische waarde van het gebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, die inhoudt dat voor werkzaamheden met een oppervlak van meer dan 50 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

De aanwezige cultuurhistorische waarden vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoudt van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.

De firma Sweco Nederland b.v. heeft opdracht gekregen om het archeologisch bureauonderzoek uit te voeren op locatie. De bevindingen van dit onderzoek staan hieronder weergegeven en is de rapportage als bijlage toegevoegd.

Advies Sweco
Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek adviseert Sweco Nederland in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren, in eerste instantie in de vorm van een verkennend booronderzoek. Een verkennend booronderzoek dient om vast te stellen wat de bodemopbouw in het plangebied is en of deze voldoende intact is dat archeologische waarden mogelijk kunnen worden aangetroffen.

4.6 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In het verkennend natuuronderzoek (uitgevoerd door Groot Eco advies) zijn de effecten in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur door middel van een bronnenonderzoek en een verkennend veldbezoek inzichtelijk gemaakt.

Door Groot Eco Advies B.V. is een inventarisatie beschermde soorten uitgevoerd. De rapportage van de inventarisatie d.d. 7 april 2021 met kenmerk 2021-040 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting bijgevoegd. De conclusie van het onderzoek is hieronder weergegeven:

- Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat het pand geen potenties heeft voor beschermde soorten als Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen.
- Gebiedsbescherming in het kader van Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. Een voortoets is daarom niet nodig. In het kader van de stikstofproblematiek is wel nadere toetsing met betrekking tot stikstofdepositie noodzakelijk.

4.7 Water

Het perceel waarop de ontwikkeling betrekking heeft ligt in het gebied dat valt onder werking van de Keur en WVO regelgeving van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6 lid b is bepaald dat voor ieder ruimtelijk plan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

In de toekomstige situatie wordt het volledige oppervlak (715 m²) van de bebouwing die nu op het terrein aanwezig is gesloopt. Na de realisatie van de woningen en overige verhardingen (401 m²) zal het totaal aan verharding afnemen met 314 m². Middels natuurlijk infiltratie kan het regenwater de bodem infiltreren.

Op 17 november2021 is er door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een advies afgegeven in het kader van de watertoets. Het hoogheemraadschap eist hierin geen compenserende maatregelen voor het versneld afvoeren van water. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen en de uitgangspunten van duurzaam bouwen wordt wel geadviseerd het hemelwater van de woningen te scheiden van het afvalwater (gescheiden stelsel). Als bijlage is de watertoets toegevoegd.

4.8 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van zowel de bodem als het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging, kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Er dient redelijkerwijs aangetoond te worden dat er geen aanleiding is om (ernstige) bodemverontreiniging te verwachten of in ieder geval niet zodanig aan deze verwezenlijking van de bestemming in de weg staat.

Door HB Adviesbureau bv is op 28 juli 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage) met projectnummer 14Hb0564 op het perceel Ambachtsweg 78 (voormalig Industrieterrein Oosterzij 3 te Heiloo). Hieruit blijkt dat er verontreinigingen zijn aangetroffen welke in relatie staan met de aangetroffen puin bijmenging. De locatie van het monster met de verontreinigen bevindt zich ter plaatse van de huidige straat. Gezien de recente (vernieuwde) aanleg van het straatwerk kan er worden uitgegaan van het feit dat deze verontreinigingen reeds zijn verwijderd/verwerkt en daarom geen verdere hinder zal vormen tijdens de realisatie.

Voor de startbouw van de woningen zal er een actualisatie van het bodemonderzoek plaatsvinden.

4.9 Stikstofdepositie

De AERIUS berekening is op 17 november 2021 opgesteld en behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies zijn onderstaand (samengevat) opgenomen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

De AERIUS calculator geeft aan dat, zowel tijdens als na de realisatie van de vrijstaande woning, de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Dit valt onder de gestelde drempelwaarde waardoor er een melding of vergunning geen vereiste is. Als bijlage is de AERIUS berekening toegevoegd.

4.10 Duurzaamheid

Nederland in 2050 vrij van aardgas:

Maar liefst 95% van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om mee te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO_2-uitstoot. En hoe minder CO_2 in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit

Door de toenemende onzekerheid over het aardgas, de effecten van aardgaswinning in Groningen, de toenemende afhankelijkheid van geïmporteerd aardgas en de klimaatdiscussie kiezen projectontwikkelaars, overheden en netbeheerders vaker voor wijken en andere ontwikkelingen zonder gasleidingen.

Gasleidingen gaan ongeveer 45 jaar mee, daarna zijn ze verouderd en minder veilig. Elk jaar zijn er dan ook grote stukken van het gasnet die aan vervanging toe zijn. Er kan in dit geval ook gekozen

worden om de leidingen te verwijderen. De keuze om ze te verwijderen of te vervangen hangt vooral af van de plannen om aardgas in het gebied te behouden of niet.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen:

Tot 1 januari 2021 geldt conform het Bouwbesluit 2012 een EPC-norm van 0,4. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle vergunningaanvragen voor nieuwbouw voldoen aan de BENG-eisen. De BENG-eisen vervangen de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De BENG-eisen komen voort uit de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen en het Energieakkoord voor duurzame groei. Strategisch gezien is het raadzaam om energieneutraal te bouwen. Indien dit niet haalbaar is, wordt aangeraden om aan de BENG-eisen te voldoen. Deze eisen zijn:

1. de maximale energiebehoefte is 25 kWh/m² bvo;
2. het maximale primaire energieverbruik is 25 kWh/m² bvo;
3. het minimale aandeel van 50 % hernieuwbare energie.

Om aan deze eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van warmtepompen, zonnecollectoren en PV-panelen.

Gemeentelijk beleid:

Op september 2020 is het Ambitiedocument Programma Klimaat 2021-2025 vastgesteld. Dit document heeft de gemeente Heiloo samen met de gemeente Bergen, Uitgeest en Castricum opgesteld. Het overkoepelende doel van het Programma Klimaat is om bij te dragen aan de CO_2-reductiedoelstellingen uit het Klimaatakkoord (49% reductie in 2030 ten opzichte van 1990), de leefomgeving klimaatbestendig in te richten zoals omschreven is in het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie en toe te werken naar een Circulaire Economie in 2050. De gemeenten werken hieraan vanuit de vijf pijlers die onderling verbonden zijn: Energietransitie, Duurzame mobiliteit, Klimaatadaptatie, Circulaire Economie en Duurzame bedrijfsvoering.

De gemeenten werken aan het klimaat vanuit de visie: Samen met inwoners, ondernemers, publiek/private instellingen en regionale partners worden de (inter)nationale duurzaamheidsopdrachten zoals omschreven in het Klimaatakkoord gerealiseerd, waaronder het terugbrengen van CO_2-uitstoot en het toewerken naar een Circulaire Economie in 2050. Tevens is in 2050 de gebouwde omgeving klimaatbestendig ingericht. De gemeenten nemen regie waar nodig, werken zoveel mogelijk vanuit de lokale kleur en geven zelf het goede voorbeeld. Er zijn noodzakelijke keuzes nodig om de planeet leefbaar te houden voor toekomstige generaties. Inwoners en ondernemers hebben daarin ook een grote eigen verantwoordelijkheid. We leren de komende jaren met elkaar door te doen en door goed bij te houden welke maatregelen en projecten het meest effectief zijn in het behalen van de doelstellingen.

Bij de uitvoering van het programma Klimaat vinden de gemeente vijf uitgangspunten belangrijk. Deze uitgangspunten vormen de manier van werken om de klimaatopgaven waar te maken.

1. Draagvlak creëren voor het probleem en de oplossing.
2. Lokale initiatieven van inwoners en ondernemers te stimuleren.
3. Oog hebben voor de haalbaarheid en betaalbaarheid van de maatregelen die wij als gemeenten soms verplicht zijn om te nemen.
4. We zetten in op de versnellingsfase die nodig is om de doelstellingen op tijd te bereiken. We kunnen alleen een duurzame leefomgeving creëren als we pijlers en opgaven op een logische manier met elkaar verbinden. Daarvoor is integrale samenwerking nodig, waarin de inbedding en borging van beleid in de Omgevingsvisie en -plannen essentieel is.

4.11 Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan moeten planologisch relevante leidingen worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd. Dit inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing om de leiding te beschermen.

In en rond het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden. Voor aanvang van sloop-/ bouwwerkzaamheden op de locatie wordt een KLIC-melding uitgevoerd.

5. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

5.1 Participatie

Op basis van de bouwkundige ingreep en het effect van de nieuwe invulling op de omgeving is er ten behoeve van de participatie van het project gekozen voor het schriftelijk inlichten van omwonenden. In de schriftelijke inlichting, welke op 25-01-2022 is verstuurd, is verwezen naar de projectwebsite, www.dedubbeleambacht.nl, alwaar ook het reactieformulier te vinden is.

Op de website is het beoogde plan omschreven en afbeeldingen weergegeven van het ontwerp. De twee-onder-een-kapwoningen worden erg goed ontvangen bij de omwonenden en sluiten aan bij hun wens om meer kwaliteit toe te voegen in de wijk dan te sturen op kwantiteit.

De ontvangen reacties en een toelichting op het participatieproces is toegevoegd in de bijlagen van dit document.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met instanties
Het bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overleginstanties waaronder provincie, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio. In een Nota vooroverlegreacties worden de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en van een reactie voorzien. De reacties kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die
is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. De zienswijzen worden verwerkt in een reactienota zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting wordt opgenomen. De zienswijzen kunnen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

Vervolg
Na eventuele aanpassing van het bestemmingsplan en met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan weer zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Binnen de inzage periode kan beroep worden ingesteld instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

5.3 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Hiervan is in dit geval sprake. In het kader van het kostenverhaal wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin wordt onder meer het verhaal van eventuele planschade opgenomen. De begeleiding van de planologische procedure is verder door middel van het heffen van leges gedekt. Het opstellen van het bestemmingsplan wordt hiermee door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Heiloo zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen van dit bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6. Juridische vormgeving

Gemeenten zijn verplicht voor hun gehele grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen en wijzigingsbevoegdheden door te voeren. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Heiloo. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan ‘Ambachtsweg 78 te Heiloo’.

6.1 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 (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

6.2 Systematiek van de regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor bestemmingsplan ‘Ambachtsweg 78 te Heiloo’ beslaat 1 kaartblad. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming.
Op de verbeelding staat aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn. In de matrices zijn de maximale bouwhoogtes en/ of goothoogtes ter plaatse weergegeven.

6.3 Planregels

6.3.1 *Hoofdstuk 1 inleidende regels*

In het hoofdstuk ‘Inleidende regels’ is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt worden in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel ‘Wijze van meten’ bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

6.3.2 *Hoofdstuk 2 bestemmingsregels*

Artikel 3: Tuin
De voortuinen van de te realiseren woningen zijn als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4: Verkeer
De wegen, parkeerplaatsen langs de wegen en garages binnen het plangebied zijn als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van de in de planregels benoemde functieaanduiding 'garage' en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

Artikel 5: Wonen
De bestemming Wonen is opgenomen voor de delen van het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd. Door middel van het bouwvlak is de locatie van de woningen vastgelegd. Voor de maximum bouw- en goothoogte en het maximum aantal woningen per bouwvlak, vier, is een verwijzing opgenomen naar de verbeelding. De maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter. De maximum goothoogte bedraagt 6 meter. Voor het maximum oppervlak aan uit- en aanbouwen en bijgebouwen is aangesloten bij hetgeen op basis van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij mogelijk is.

Artikel 6: Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)
De gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 50 m2 is nader archeologisch onderzoek nodig.

6.3.3 *Hoofdstuk 3 algemene regels*

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)
Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplicht bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)
In de algemene gebruiksregels zijn de regels opgenomen waarbinnen een aan-huis-verbonden beroep wordt toegestaan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)
Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)
In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

6.3.4 *Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels*

Overgangsrecht (artikel 7)
Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Overgangsregels(artikel 11)
Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

Slotregel (artikel 12)
Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

Einde toelichting

7. Bijlagen

Bijlage - 2022-01-21 Memo - Stedenbouwkundige uitgangspunten Ambachtsweg 78

Bijlage – 2022-01-26 Aanmeldnotitie m.e.r. – Ambachtsweg 78, uitgevoerd DeVastgoedAdviseur

Bijlage – 2021-04-07 Flora- en Faunascan – Ambachtsweg 78, uitgevoerd door Groot Eco Advies

Bijlage – 2021-11-17 Digitale Watertoets HHNK – Ambachtsweg 78, uitgevoerd DeVastgoedAdviseur

Bijlage – 2014-07-28 Verkennend bodemonderzoek rapport – Ind. Oosterzij 3

Bijlage – 2021–11-17 Memo stikstof – Ambachtsweg 78, Heiloo uitgevoerd DeVastgoedAdviseur

Bijlage – 2022-02-07 Participatieverslag

Bijlage – Plankaart Ambachtsweg 78-A3-2022-01-24

Bijlage – Archeologie NL22-648800269-16767