# BESTEMMINGSPLAN DE DRIESTAL 22A

Definitief ontwerp

**foto: MB architecten**

Gemeente Heiloo
Raadhuisplein 1
1851 JL Heiloo

**Opdrachtgever**

Ory Projectontwikkeling
Laan van Frans 10
1851 SH Heiloo
06-22489655
m.ory@ziggo.nl

**Bestemmingsplan**

Art advies
Akkerweg 28
1779 GK Oosterland
0227 591598 of 0628089432
info@artadvies.nl

Themis Ruimtelijk Advies
Mering 58, 1777 DJ
Hippolytushoef
0620367961
themisruimtelijkadvies@gmail.com

**Projectnummer 2019-20**

| | |
|---|---|
| Concept | 16 september 2019 |
| Voorontwerp | 6 december 2019 en 5 februari 2020 |
| Ontwerp | 6 maart 2020 |
| Definitief ontwerp | 24 november 2021, 21 januari 2022 en 8 juni 2022 |
| Vastgesteld plan | gemeenteraad d.d…… |
| Onherroepelijk plan | |

Inhoud

**Deel A Toelichting** ..... 5
Hoofdstuk 1. Inleiding ..... 6
1.1 Aanleiding ..... 6
1.2 Plangebied ..... 6
1.3 Het vigerende bestemmingsplan ..... 9
1.4 Huidige bestemmingen ..... 10
Hoofdstuk 2. Ruimtelijke en functionele karakteristiek ..... 11
2.1 Geschiedenis ..... 11
2.2 Functionele structuur ..... 13
2.3 Ruimtelijke structuur ..... 13
2.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten ..... 14
Hoofdstuk 3. Planbeschrijving ..... 15
3.1 Visie en effecten ..... 15
3.2 Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen ..... 16
Hoofdstuk 4. Beleidskader ..... 18
4.1 Rijksbeleid ..... 18
4.2 Provinciaal beleid ..... 20
4.3 Regionaal beleid ..... 22
4.4 Gemeentelijk beleid ..... 23
Hoofdstuk 5. Milieu ..... 28
5.1 Hinder van bedrijven ..... 28
5.2 Geluid ..... 29
5.3 Bodem ..... 30
5.4 M.e.r. ..... 31
5.5 Luchtkwaliteit ..... 31
5.6 Duurzaamheid ..... 32
Hoofdstuk 6. Planologische aspecten ..... 33
6.1 Verkeer en parkeren ..... 33
6.2 Externe veiligheid ..... 36
6.3 Water ..... 37
6.4 Ecologie ..... 40
6.5 Archeologie en cultuurhistorie ..... 43
6.6 Privaatrecht ..... 45
6.7 Civiele aspecten ..... 45
Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid ..... 46
7.1 Economische uitvoerbaarheid ..... 46

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 46
Hoofdstuk 8 Juridische toelichting ..... 48
8.1 Algemeen ..... 48
8.2 Opzet van de planregels ..... 48
8.3 Verbeelding ..... 49
8.4 Verantwoording keuze bestemmingen ..... 50
Hoofdstuk 9. Bijlagen ..... 51
9.1 Beeldkwaliteitsplan d.d. 22 juli 2021 ..... 51
9.2 Akoestisch onderzoek Sound Force One d.d. 24 februari 2020 ..... 51
9.3 Verkennend bodemonderzoek Landview. d.d. 21 mei 2019 ..... 51
9.4 Aanmeldnotitie als bedoeld in het Besluit m.e.r. ..... 51
9.5 Watertoets d.d. 23 augustus 2019 ..... 51
9.6 Onderzoek Wet natuurbescherming d.d. 19 december 2019 ..... 51
9.7 Notitie stikstof berekening d.d. 5 maart 2020 ..... 51
9.8 Herziening Stikstof met Aerius berekening op 24 november 2021 ..... 51
9.9 Aerius berekening ..... 51
9.10 Nota beantwoording inspraakreacties ..... 51
9.11 Nota vooroverlegreacties ..... 51
**Deel B Regels** ..... 52
Hoofdstuk 1 Inleidende regels ..... 53
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels ..... 56
Hoofdstuk 3 Algemene regels ..... 62
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ..... 64
**Deel C Verbeelding** ..... 65

# DEEL A TOELICHTING

# HOOFDSTUK 1. INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Door Ory Projectontwikkeling BV is in opdracht van de grondeigenaren, het initiatief gestart om de niet meer in gebruik zijnde loods aan De Driestal 22a te Heiloo te transformeren naar woningen. Door MB-architecten is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld d.d. 22 januari 2019.
Hierover is het overleg aangegaan met de gemeente Heiloo. Dit heeft geresulteerd in een principe uitspraak om medewerking te verlenen.

Omdat de huidige bestemming niet voorziet in de realisatie van woningen op deze locatie, is het gewenst om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.
Dit bestemmingsplan heeft als doel het planologisch mogelijk maken om de vereiste vergunningen voor de realisatie van drie grondgebonden woningen af te kunnen geven.

## 1.2 PLANGEBIED

Heiloo en De Driestal

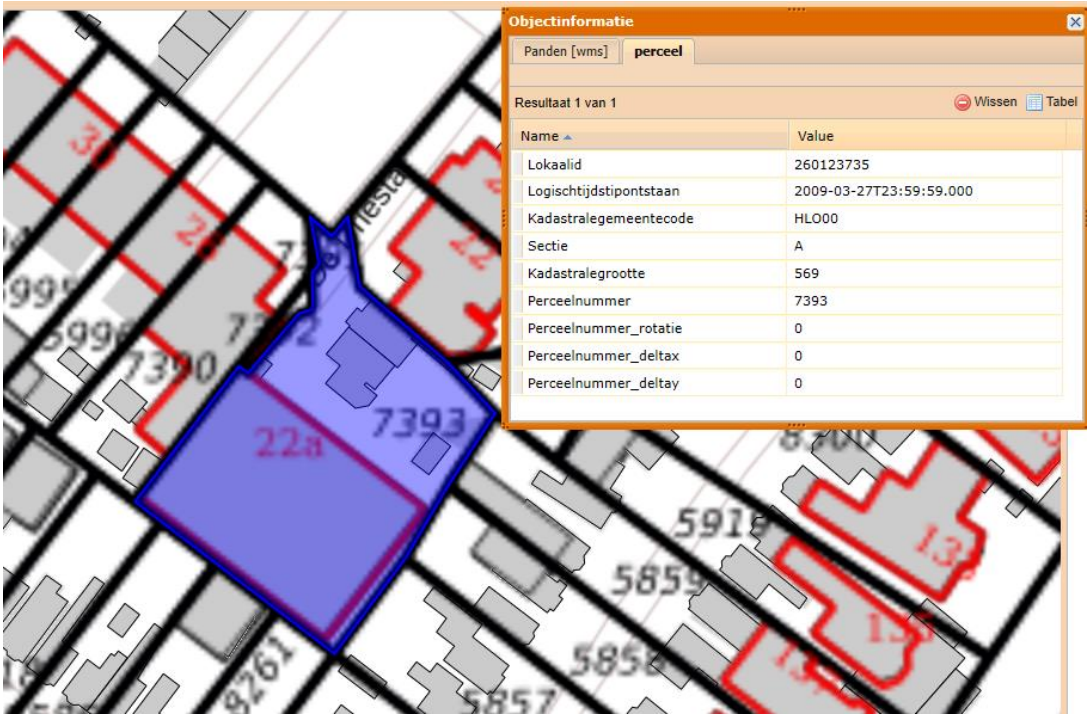
Bron: Google maps

De Driestal is gelegen in de wijk Oud West van Heiloo. Het is een woonbuurt: de woonfunctie overheerst. Het is een uitbreidingsbuurt uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw, ruime grondgebonden eengezinswoningen met in de openbare ruimte veel aandacht voor groen. De wegenstructuur is gericht op het ontsluiten van de woningen en aandacht voor het parkeren.
Aan het begin van De Driestal, gelegen aan de doodlopende zijweg, De Opkamer, bevindt zich een appartementengebouw met een bijzondere architectuur.
De enige niet woonfunctie in de buurt is die van het Orthopedisch Dagcentrum de Vijfhoek, gesitueerd aan het eind van De Driestal, aan Het Vierkant.

Door MB-architecten is in de stedenbouwkundige verkenning, de bestaande omgeving als volgt gevisualiseerd.

De onderste foto's laten De Driestal 22a zien.

Het plangebied ligt centraal in Heiloo, in een gedeelte dat in de toelichting van het bestemmingsplan Noordwest wordt gekenschetst als lanengebied: "*In het lanengebied is veel groen aanwezig in de vorm van bomen, gras en perkbeplanting. In de lanen is laanbeplanting aangebracht en hier en daar is een groen middengebied. De bomen in de grasbermen zijn karakteristiek voor de gemeente.*"



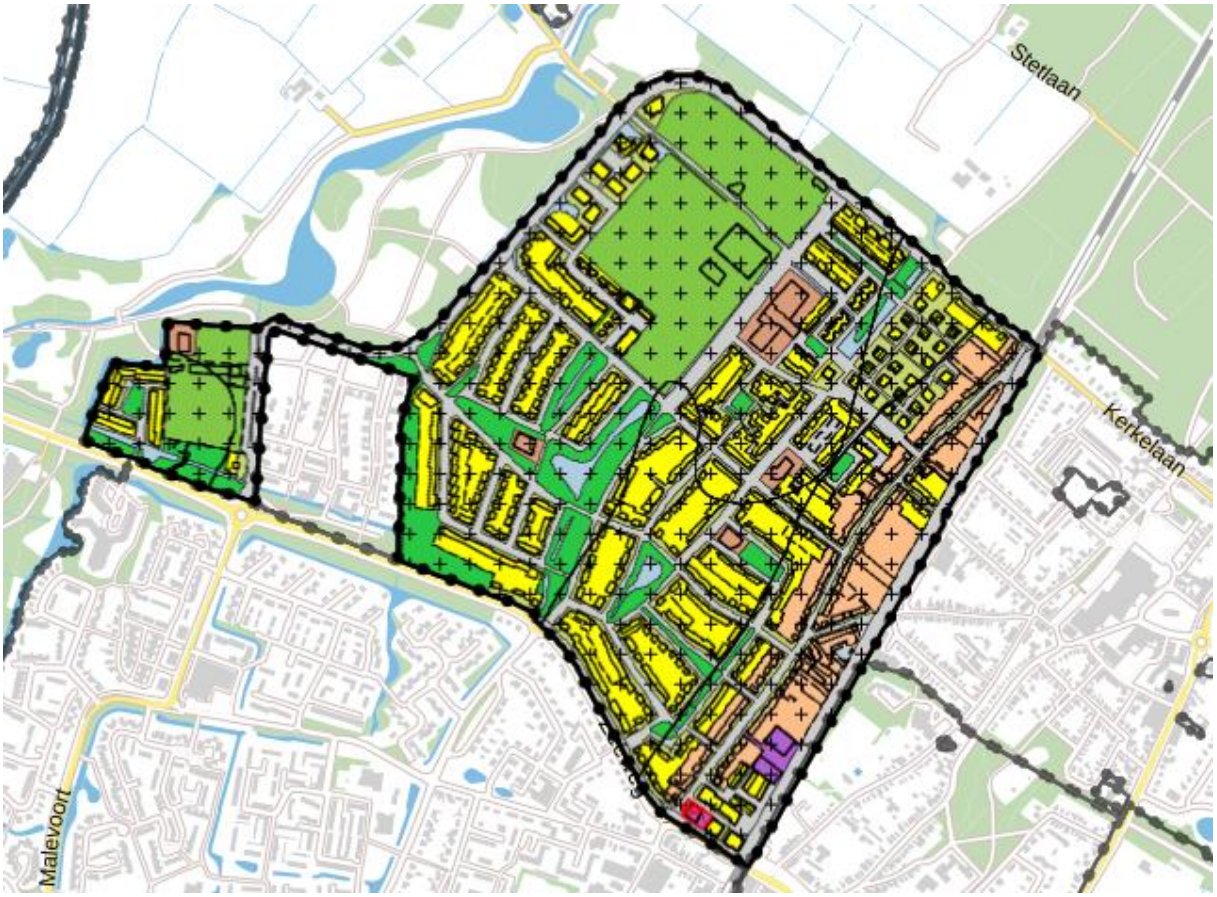

De Driestal 22a Bron: Pdok viewer

De locatie De Driestal 22a is een voormalige loods met voorterrein. De gebouwen uit 1960 hebben een bedrijfsmatige functie gehad, maar staan al geruime tijd leeg.
Het perceel is groot 569 m2, waarvan 300 m2 bebouwd; kadastraal bekend als sectie A nr. 7393, gemeentecode HLO00.

Het perceel wordt bedrijfsmatig gebruikt in een overwegende woonomgeving.

## 1.3 HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Van toepassing is het bestemmingsplan **Noordwest.** Dit plan is onherroepelijk. Het bestemmingsplan Noordwest is op 1 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Heiloo.



## 1.4 HUIDIGE BESTEMMINGEN

De locatie De Driestal 22a heeft de enkelbestemming Gemengd met een aanduiding voor bouwvlak een maatvoering en de dubbelbestemming Waarde – archeologie – 1.

**Bestemmingsplan Heilo Noord West**
bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 01-03-2010)

**Plekinfo**

enkelbestemming: Gemengd

dubbelbestemming:
Waarde - Archeologie 1

bouwvlak

maatvoering:
- maximum bouwhoogte: 9 m
- maximum goothoogte: 3.5 m

bron: Ruimtelijke plannen.nl

De gronden binnen de bestemming Gemengd zijn bestemd voor:

- wonen,
- dienstverlening.

Voor het wonen is van belang dat in de bouwregels is bepaald dat het aantal woningen ten hoogte het bestaande aantal bedraagt. De goothoogte mag maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter bedragen.
Op grond met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 1' mogen geen bouwwerken worden gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd waarbij de bebouwde oppervlakte met meer dan 50 m2 toeneemt en de bodem meer dan 0,5 meter wordt geroerd, tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden.
Ook maakt het plangebied deel uit van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. Via dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Heiloo juridisch geborgd. In dit parkeerbeleid zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het realiseren van drie woningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan Noordwest omdat het aantal woningen toeneemt en de goothoogte 6,5 meter is terwijl maximaal 3,5 meter is toegelaten.
Het verlenen van medewerking aan het plan is mogelijk met een postzegelbestemmingsplan of door met een uitgebreide omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft gekozen om een postzegelbestemmingsplanprocedure te doorlopen. Dit betreft het onderhavige bestemmingsplan **De Driestal 22a.**

# HOOFDSTUK 2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

## 2.1 GESCHIEDENIS

In het geldende bestemmingsplan, vastgesteld in maart 2010 is de geschiedenis van Heiloo onderzocht en beschreven.
Ook op de website van de gemeente is de geschiedenis van Heiloo weergegeven.
Voor deze paragraaf is gebruik gemaakt van beide bronnen.

Heiloo ligt op een langgerekte zandrug, die circa 2000 jaar voor de jaartelling parallel aan de kustlijn is gevormd. De zandrug werd opgeworpen door de zee, waardoor we ook wel spreken van een strandwal. Archeologische sporen hebben aangetoond dat er al vroeg nomaden op deze hogere, droge gronden verbleven. Rondom deze zandrug lag een laag en moerassig gebied.
Het prille dorp Heiloo ontstond rond het jaar 700 rond een klein kerkje, de voorganger van de Witte Kerk.
Heiloo is ontstaan als een agrarisch dorp op de middelste Noord-Kennemer strandwal. De strandwal vormde te midden van de laag gelegen, natte strandvlakten een aantrekkelijke vestigingsplaats. In de bebouwde kom zijn in de loop der tijd de verschillen tussen de strandwal en de strandvlakte vervaagd. Het belangrijkste verschil is de aanwezigheid of afwezigheid van waterpartijen.

Op de langgerekte, relatief smalle strandwal ontstond een noord-zuid gericht wegenpatroon. In het midden van de wegenstructuur ligt de Hoogeweg op het hoogste punt van de strandwal; in de bebouwde kom bekend onder de naam Heerenweg. In het westen wordt de strandwal begrensd door de Westerweg, en in het oosten door de Oosterzijweg. De Kennemerstraatweg werd pas belangrijk toen hij in de eerste helft van de 19e eeuw als belangrijke verbindingsweg tussen Alkmaar en Haarlem als eerste weg in Heiloo door het rijk met klinkers werd “bestraat”.

De lager gelegen, natte gronden ten westen en oosten van Heiloo werden tussen de 10de en de 12de eeuw ontgonnen. In de eeuwen daarna vestigden zich adellijke geslachten vooral op de overgangen tussen de hogere en de lagere gronden (Ter Coulster, Ypestein). Die locaties werden bepaald door het uitzicht op eventueel vijandelijke partijen, maar ook doordat hun versterkte huizen vaak een slotgracht hadden, die werd gevuld met water dat vanaf de hoger gelegen gronden naar de lagere stroomde.
De versterkte huizen zijn vanaf de 17e eeuw vervangen door landgoederen, die het niveauverschil tussen strandwal en strandvlakte benutten om hun vijvers van stromend water te voorzien (bijvoorbeeld Nijenburg).
Ook veebedrijven vestigden zich op de overgangen van strandwal naar strandvlakte. Karakteristieke stolpen werden voor het wooncomfort gebouwd op de hoger gelegen zandgronden, het vee kon in de lagere strandvlaktes grazen
Vanaf de 19e eeuw werd overgegaan op benutting van de zandgronden op de strandwal; dit betrof vooral akkerbouw en later bollenteelt. Van de latere agrarische fase resteren nog het kleine type stolp, enkele bollenschuren en de pompgebouwtjes.

Heiloo heeft door haar specifieke historie een eigen “identiteit” meegekregen. Doordat deze sterke basiselementen nog zo duidelijk aanwezig zijn, is er in Heiloo sprake van een grote “leesbaarheid” van de ruimtelijke ontwikkeling door de eeuwen heen. Dit maakt het tot een uniek dorp met een hoge ruimtelijke kwaliteit.
De volgende kenmerken vormen die identiteit.

- Contrast tussen de bebouwde strandwal en de lege strandvlaktes.
- Stedenbouwkundige opbouw met het sterk noord-zuid gericht wegenpatroon.
- Herkenbaar oost-west gerichte verkaveling patroon, met houtwallen en hagen.
- Bewust gebruiken van de (oostelijke) overgang van strandwal naar strandvlakte (door versterkte huizen, buitens, nijverheid en industrie).
- Het van oorsprong agrarisch karakter met stolpboerderijen, die gelegen zijn op de overgangen van strandwal en strandvlaktes.
- 19e en 20e -eeuwse tuinderactiviteiten aan de zuidzijde van Heiloo.
- Groene scheiding van Alkmaar aan de noordzijde door landgoed Nijenburg.
- Protestantse en katholieke dorpskernen die gescheiden worden door het gemeentebosje.
- Invulling van de historische linten met losse, individuele en niet te grootschalige bebouwing.
- Waterputten waar om heen de twee Middeleeuwse kernen van Heiloo zijn ontstaan; bij de Witte Kerk en op het terrein van Onze Lieve Vrouw ter Nood.
- Nieuwere uitbreidingswijken uit de 20e eeuw, overwegend met groene bermen en zachte overgangen tussen openbaar en privégebied.
- Archeologische overblijfselen, die niet zichtbaar zijn, maar in de bodem van Heiloo aanwezig zijn.

Er zijn in de geschiedenis van Heiloo gebeurtenissen aan te wijzen die voor de ontwikkeling van het dorp van belang zijn geweest. Vanaf 1865 groeit de bevolking als gevolg van agrarische vernieuwingen, zoals een betere waterbeheersing. Daarnaast is de aanleg van het spoor erg belangrijk gewest. De elektrificatie van het spoor in 1930 heeft opnieuw gezorgd voor een toename van de bevolking.
Tot 1945 wordt de ruimtelijke structuur van het dorp bepaald door de wegen op de strandwal, te weten Westerweg, Hoogeweg, Heerenweg en Oosterzijweg.
Langs deze wegen ontstaan lange stroken lintbebouwing, bestaande uit vrijstaande huizen met ruime tuinen. Ter plekke van het centrum is er een verdichting van de lintbebouwing.
Deze noord-zuidstructuur is versterkt door de aanleg van de Kennemerstraatweg en het spoor.
Vanaf de jaren ‘50 vindt een betrekkelijk grote groei van Heiloo plaats. Er ontstaan planmatig opgezette woonwijken. De wijken uit de jaren ‘50 en ‘60 worden vooral gekenmerkt door een rechtlijnige opzet. In de jaren ‘70 wordt de opzet van woonwijken minder strak; hofjes, pleintjes en woonerven worden toegepast.

## 2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

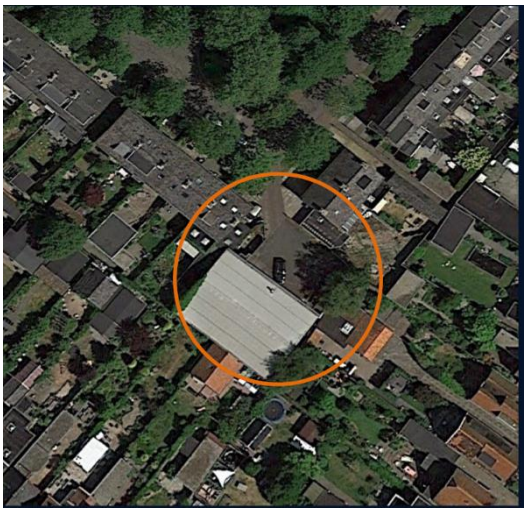
In de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie en komen daarnaast bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen voor.
Heiloo is een forensengemeente, het belang van goede verkeersvoorzieningen is groot. Heiloo is zowel over de weg als per openbaar vervoer goed verbonden met de Randstad en ook met Alkmaar.
In de welstandsnota van Heiloo (november 2013) wordt De Driestal aangeduid als woongebied. De wijk Noordwest wordt aangeduid als een vroeg naoorlogse woonwijk. Deze woonwijk bestaat grotendeels uit vrijstaande of geschakelde woningen. De lichte krommingen van de lanen, plantsoenen en waterpartijen versterken het parkachtige karakter. De grasbermen zijn prominent aanwezig.

## 2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De geschiedenis, de verkavelingsopzet en de ontstane grootschalige infrastructuur van spoor en wegen heeft een duidelijk stempel gedrukt op de ontstaansgeschiedenis van de bebouwde omgeving. De wijken zijn als het ware meegegroeid met de behoefte aan wonen.
Kenmerkend voor Heiloo is een noord-zuid gerichte basisstructuur. Deze structuur is grotendeels terug te voeren op de oude hoofdlijnen van het oorspronkelijke strandwallenlandschap en de historische bebouwingsstructuur.
Door de royale groenstructuur, met name aan de noord- en noordoostzijde van het plangebied, is de overgang van het plangebied naar het buitengebied duidelijk begrensd. In het westen vormt de Zeeweg een duidelijke overgang van het plangebied.

De locatie De Driestal 22A ligt op de rand van twee stedenbouwkundige structuren. Enerzijds de wijk Noordwest en anderzijds de historische Westerweg / Bayershofweg met kleinere individuele woningen op grote kavels met volgebouwde achtertuinen.

## 2.4 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



De locatie De Driestal 22A ligt op de rand van twee stedenbouwkundige structuren.

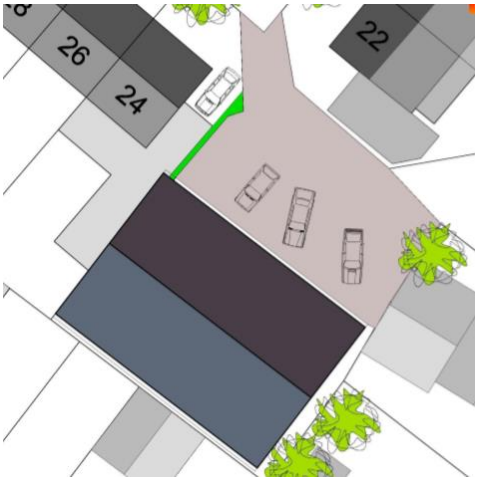
Aan de historische Westerweg liggen aan de noordwest- en noordoostkant individuele woningen met diepe achtertuinen. In de achtertuinen zijn door de jaren heen flink wat bergingen of garages gebouwd. Ook de Bayershoffweg wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen.
Ten noordwesten van deze twee wegen ligt een uitbreidingswijk uit de jaren 60/70 met geschakelde woningen in ruim groen.

Geconstateerd kan worden dat de locatie stedenbouwkundig hoort bij de grote korrel van het uitbreidingsgebied. De benadering van de locatie komt uit dit gebied en niet uit de Westerweg of Bayershoffweg. Ook de grootte van het bedrijfsgebouw past niet binnen de kleine korrel van deze twee wegen.
Stedenbouwkundig vormt de hoek een koppelmiddel tussen de twee flankerende rijtjes.

Uiteindelijk is gekozen voor drie woningen, gebouwd in een rij en voorzien van twee verdiepingen en een plat dak. Zie verder het Beeldkwaliteitsplan van 22 juli 2021 **(zie bijlage 9.1)**. In dit plan zijn de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten beschreven.

# HOOFDSTUK 3. PLANBESCHRIJVING

## 3.1 VISIE EN EFFECTEN




Op de locatie staat een bedrijfsgebouw met een redelijk vlak zadeldak. De hoogte van de nok van het bedrijfsgebouw is ongeveer 1,5 meter lager dan de nok van de omliggende woningen (9 meter). De goothoogte is ongeveer 4,5 meter (6 meter bij de omliggende woningen).

Het gebouw is georiënteerd op het voorterrein. De zijkanten en de achterkant van het gebouw zijn tegen de grenzen van de omliggende kavels gebouwd. Het gebouw heeft een typisch industrieel uiterlijk. Ook is door vorm en materiaal een boerenschuur te herkennen in de architectuur. Het gebouw staat al geruime tijd leeg. Op het voorterrein liggen restanten van materialen.

Sloop van het bedrijfsgebouw en de nieuwbouw van woningen is een voor de hand liggende ontwikkeling op deze locatie. In Heiloo is een grote vraag naar huurwoningen en de herontwikkeling van deze locatie biedt hiervoor kansen. Door 3 kleinschalige eengezinswoningen in de middeldure huurcategorie te realiseren binnen het bestaande bouwvlak die ondergeschikt zijn aan de flankerende rijwoningen neemt het bouwvolume af. De parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgelost.

Een foto van een situatie die tot het verleden gaat behoren.

## 3.2 TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Het bouwplan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en heeft daarmee een positief effect op de fysieke omgeving.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de locatie (zie **bijlage 9.1**) met uitgangspunten ten aanzien van de locatie uit oogpunt van massa, detaillering, materiaal en kleur en de inrichting van het voorterrein. Het beeldkwaliteitsplan is akkoord bevonden door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo (behandeld in de grote commissie vergadering op 11 oktober 2020).

Massa

- De hiërarchie tussen deze rijwoningen en de rijwoningen in de directe omgeving wordt versterkt;
- De rijwoningen zijn ondergeschikt in maat en schaal ten aanzien van de overige bebouwing;
- De totale gevelbreedte van de rijwoningen samen is maximaal 18,8 meter;
- De bouwvorm is 2 bouwlagen, de goot/nokhoogte maximaal 6,5 meter (i.v.m. uit het zicht van zonnepanelen) en plat afgedekt;
- De plattegrond van elke woning beperkt zich tot een maximale oppervlakte van 50,4 m2 exclusief dak overstekken;
- De rijwoningen hebben een vormkarakteristiek van een langwerpige plat afgedekte atelierwoning met een vlakke gevel;
- De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1,30 meter;
- Alleen de voorgevels van de woningen zijn op de weg georiënteerd;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt in samenhang met het hoofdgebouw en gelegen achter het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen zijn gelegen achter het hoofdgebouw;
- De bebouwing zorgt voor levendigheid en sociale cohesie tussen de bestaande rijwoningen.

Detaillering

- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek, is sober en modern, passend bij de architectonische uitwerking en ondergeschikt aan de directe omgeving;
- Eenvoudige hoofdvorm, gevelindeling is onderscheidbaar;
- De gevels worden zorgvuldig beëindigd met een daklijst;
- Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen;
- De voorgevel is van de volgende materialen: metaal, hout, glas en in beperkte mate baksteen;
- De raampartijen bestaan uit hout of metaal.

Diversen

- Zonnepanelen zijn uit het zicht.

Beeldkwaliteit voorterrein

- Het voorterrein krijgt een representatieve uitnodigende uitstraling en wordt openbaar toegankelijk;
- Het groen wordt met aandacht geplaatst ten opzichte van de buurpercelen;
- De keuze van de erfbeplanting wordt afgestemd met het bestaande groen;
- Op het voorterrein komen 6 parkeerplaatsen.

# HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

## 4.1 RIJKSBELEID

De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

**De Nationale Omgevingsvisie**
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden en deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.
Het versterken van de omgevingskwaliteit staat centraal in de NOVI. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het combineren van deze opgaven vraagt om een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.
De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste lokaal of regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van drie woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Heiloo. De woningen zullen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en bij de herontwikkeling van de locatie wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie (zie ook de paragraaf 5.6 over duurzaamheid). Daarmee past de ontwikkeling binnen de prioriteiten van de NOVI.

<u>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</u>
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan ruimtelijke besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur (NNN), of met het vrijwaren van functies.
Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

a. Rijksvaarwegen.
b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
c. Kustfundament.
d. Grote rivieren.
e. Waddenzee en waddengebied.
f. Defensie.
g. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
h. Elektriciteitsvoorziening.
i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
j. Ecologische hoofdstructuur.
k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening
Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, is een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ‘ladder’ is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde ‘SER-ladder’.
Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase.

Per 1 juli 2017 is de volgende tekst in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.16, lid 2):
*“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”*

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de realisatie van drie woningen dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

*Conclusie*
Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050
De Omgevingswet integreert een groot deel van de wetgeving op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Eén van de kerninstrumenten van de Omgevingswet is de Omgevingsvisie. De omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld. Daarmee komen de wettelijke verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) te vervallen.

Door de provincie Noord-Holland is een Omgevingsvisie opgesteld om koers te zetten richting de toekomst in de wetenschap dat de wereld om ons heen continu in

verandering is en deze veranderingen steeds sneller gaan. Belangrijke veranderingen zijn onder meer klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling en verminderde biodiversiteit.

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 kúnnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van de provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

Economische kansen bijvoorbeeld van energietransitie, ingegeven door de gunstige ligging van Noord-Holland. Kansen voor mooie aanvullende woonmilieus en aansprekende landschappen, om de mensen die in de Provincie wonen, werken en op bezoek komen in een prettig leefbare omgeving te verwelkomen. Kansen ook om nieuwe mobiliteitsconcepten uit te proberen in een gebied met bereikbaarheidsopgaven. Mogelijkheden voor de ontwikkeling van circulaire economie door slimmer om te gaan met de al aanwezige grondstoffen. En uitdagingen om in een drukker wordende provincie oplossingen te bedenken waardoor het hier leefbaar blijft.

De Omgevingsvisie pretendeert daarbij niet te kunnen voorspellen hoe de wereld en Noord-Holland in het bijzonder er in 2050 uitziet. De visie probeert, vanuit de bestaande kwaliteiten en de kansen die veranderingen met zich meebrengen, een richting uit te zetten om houvast te bieden naar die onzekere toekomst. Die richting bestaat uit het benoemen van een aantal bewegingen naar de toekomst toe, een aantal ontwikkelprincipes die ons moeten helpen om in samenhang naar ontwikkelingen te kijken. En uiteindelijk ook een aantal randvoorwaarden waar soms ook gewoon regels bij horen om iedereen duidelijkheid te geven over de letterlijke en figuurlijke ruimte die er is om de veranderingen die op ons afkomen in goede banen te leiden.

Dit bestemmingsplan geeft een bijdrage aan de provinciale ambities om de geschetste uitdagingen te vertalen in toekomstgerichte nieuwe omgevingen en voldoet daarmee aan de omgevingsvisie NH2050.

Omgevingsverordening NH2020

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020 en op 16 november 2020 in werking getreden.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen Bestaand stedelijk gebied (BSG). De provincie geeft gemeenten binnen BSG veel beleidsvrijheid. De provincie stimuleert ontwikkelingen zoveel als mogelijk binnen BSG te realiseren. Binnen BSG is het wel van belang dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal worden afgestemd. Artikel 6.3 gaat hierover In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Aangetoond is dat de beoogde ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie
Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 5.6) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Daarnaast is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025
In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Voor de uitvoering van de woonagenda zijn actiepunten opgesteld. Het eerste actiepunt is dat via 'woonakkoorden' afspraken worden gemaakt met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er worden maatwerkafspraken gemaakt om tot voldoende, bij de vraag passende woningen te komen en de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuur- en landschapsinclusief en circulair te kunnen realiseren. De woonakkoorden vervangen daarmee de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's). Het woonakkoord wordt gesloten tussen de deelnemende partijen, minimaal de gemeenten en de provincie. De provincie stelt het woonakkoord ook vast. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

*Conclusie*
Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.

## 4.3 REGIONAAL BELEID

Woonakkoord regio Alkmaar
Regio Alkmaar heeft samen met provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. Hierin is aangegeven welke woonopgaven er liggen, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen.

Het Woonakkoord bevat een gezamenlijke visie van de regiogemeenten, provincie en de Woningmakers (een samenwerkingsverband van ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers en makelaars) op brede woningbouwopgaven.

Het Woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om voldoende woningen te realiseren. De provincie Noord-Holland vraagt in haar Woonagenda 2020-2025 aan regio's om, samen met de provincie, Woonakkoorden op te stellen, met daarin afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied. De provincie wil ook het verduurzamen van de woningvoorraad stimuleren en inspelen op het veranderde klimaat.

Samengevat is de inhoud van het akkoord als volgt:
- Tot 2030 voegen we jaarlijks minimaal 2.000 woningen toe;
- Tot 2040 voegen we ca. 25.000-33.000 woningen toe;
- Aan alle segmenten is behoefte;
- Versnelling van woningbouwrealisatie is essentieel;
- We gaan op zoek naar nieuwe locaties om versneld tot ontwikkeling te brengen;
- We houden de vinger aan de pols om te zien of we voldoende woningen van het juiste type bijbouwen om aan de (toekomstige) vraag te voldoen;

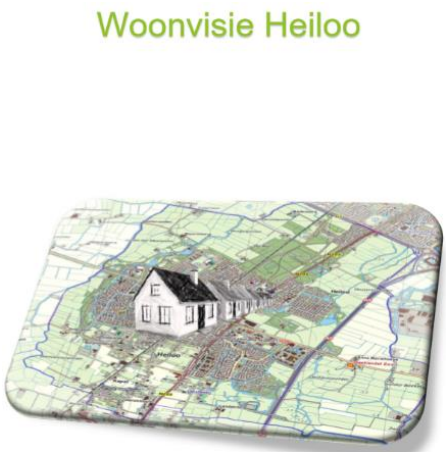
De doorlooptijd van plan tot bouw is zeven tot vijftien jaar. In die tijd kan er (economisch) veel veranderen. We volgen de marktontwikkelingen, zodat we waar nodig kunnen bijsturen.
Regio Alkmaar ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het Woonakkoord is de opvolger van het instrument Regionale Actie Programma's (RAP) en is tegelijkertijd in veel opzichten een voortzetting van bestaand beleid of eerdere regionale samenwerkingsafspraken.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van een niet duurzaam bedrijfspand en de realisatie van drie nieuwe duurzame gasloze woningen in de categorie middeldure huur. Het plan geeft invulling aan het hoofddoel van de provincie Noord-Holland om voldoende betaalbare woningen te realiseren en de woningvoorraad te verduurzamen en daarmee in te spelen op het veranderende klimaat.

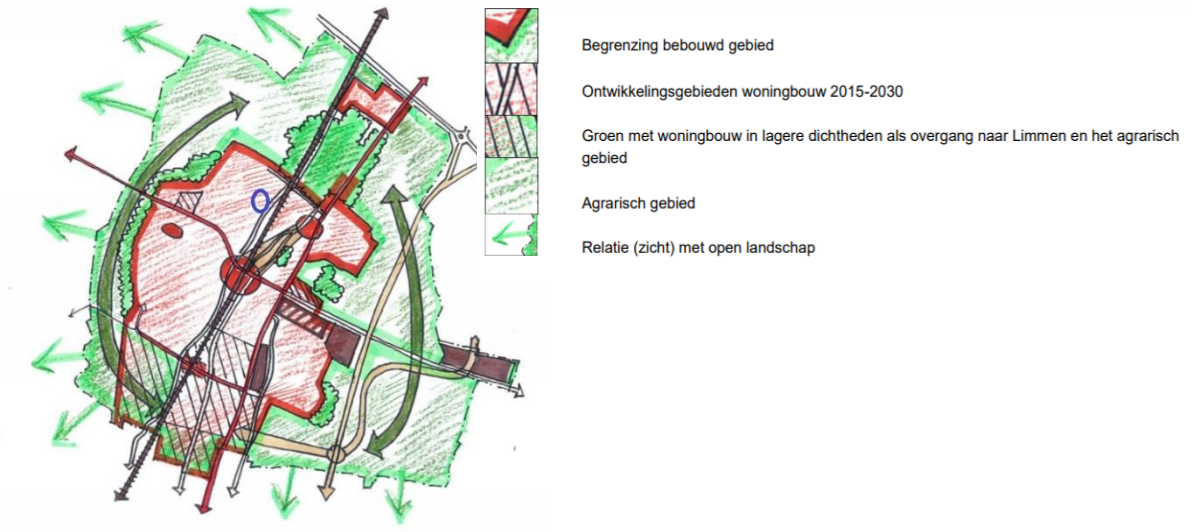
## 4.4 GEMEENTELIJK BELEID

*Structuurvisie 2030*
Op 3 november 2014 is de Structuurvisie 2030 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In de structuurvisie zijn diverse uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkelingen binnen de gemeente Heiloo tot 2030:
1. Het dorpse karakter van Heiloo versterken;
2. De diversiteit aan het woningaanbod vergroten;
3. Een goede balans tussen bebouwing, groen, oppervlaktewater en 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.




In de Structuurvisie staat omschreven dat nieuwe woonbebouwing binnen de contour van het bebouwde gebied worden gebouwd, dat bouwen op inbreilocaties maatwerk is en dat klimaat en duurzaamheid belangrijke onderwerpen zijn.
Het onderhavig plan is gelegen binnen de vastgestelde contour voor het bebouwd gebied. Door voorliggend plan verdwijnt een bedrijfslocatie uit de bebouwde kom en bestaat de mogelijkheid om drie woningen te bouwen die aan de nieuwste duurzaamheidseisen voldoen. Het bestaande perceel is nu geheel verhard en door de realisatie van dit plan zal dit enigszins afnemen. Het plan wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.




Ligging van het plangebied (blauw omcirkeld) binnen de structuurvisie

*Woonvisie Heiloo*
Op 4 februari 2019 is de lokale woonvisie Heiloo vastgesteld. 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.

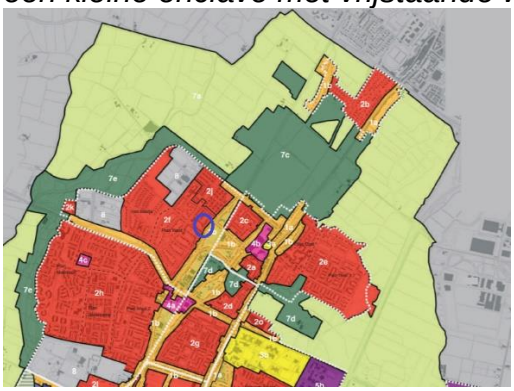
Voor nieuwbouwprogrammering kijkt de gemeente naar de meest recente woningmarktonderzoeken, bevolkingsprognoses, regionale woningbouwafspraken en de locatie. Daarom hanteert de gemeente geen vooraf vastgelegd woningbouwprogramma. Door geen categorieën met bijbehorende prijsklassen te hanteren wordt de prijs/kwaliteit verhouding beter, kan er gerichter 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. De inwoners zijn hierbij gebaat.
Bij iedere nieuwe locatie zal gekeken moeten worden of er ruimte is in de programmering (RAP en Ladder voor duurzame verstedelijking). Vervolgens moet bekeken worden of er op dat moment voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoning in de woningprogrammering staan om in de actuele behoefte te voorzien. De verwachting is dat, gezien de huidige behoefte, gemeente breed circa een derde van de woningen in het sociale segment (koop en huur) zal vallen. Ook verdient het aanbeveling om te kijken of een locatie zich leent voor betaalbare vrije sector huurwoningen. Dit komt de doorstroming op de woningmarkt ten goede.
Bij voorliggend plan heeft het de voorkeur om drie kleine eengezinswoningen in de huur categorie 3 te realiseren. Er is in Heiloo grote vraag naar huurwoningen met een maandhuur tot € 950,--. Ook is het aanbod in de categorie (drie) zeer beperkt. Een alternatief is om de woningen aan te bieden in de koop categorie drie. De definitieve keuze zal bepaalde worden aan de hand van vraag en behoefte. Wel staat vast dat deze woningen een positieve invloed hebben op het woningaanbod in Heiloo. Verder zullen de woningen gasvrij en duurzaam worden gebouwd.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is binnen het beleid zoals geformuleerd in de woonvisie.

<u>Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020</u>
Sinds 7 mei 2020 is de Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020 van kracht. Nieuwbouwwoningen dienen conform de doelgroepenverordening beschikbaar en betaalbaar te blijven voor bepaalde doelgroepen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om het realiseren van 3 middeldure huurwoningen en is in de gebruiksregels een verwijzing opgenomen naar de doelgroepenverordening om deze woningen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te houden.

<u>Welstandsnota</u>
De Welstandsnota 2013 is in november 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. De welstandsnota beschrijft wat wenselijk is voor de architectuur van een bouwplan in Heiloo en is een toetsingsinstrument voor ingediende bouwplannen. De Welstandsnota heeft als titel “Prachtig dorp in het groen”.

Er zijn soorten gebieden beschreven. Elk van de acht gebiedssoorten heeft een aantal ruimtelijke en functionele kenmerken gemeen. Een gebiedssoort bestaat uit meerdere deelgebieden. Het plangebied valt binnen de gebiedssoort Woongebieden en binnen het deelgebied Noordwest.
Dit deelgebied wordt als volgt beschreven:
*Ten westen van de Westerweg ligt de forse vroeg naoorlogse woonwijk Noordwest. Deze voor die tijd chique opgezette woonwijk bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen. De lichte krommingen van de lanen, plantsoenen en waterpartijen versterken het parkachtige karakter. Ook hier zijn de grasbermen prominent aanwezig. De kernen van de buurtjes liggen direct aan luisterrijke waterpartijen, zoals de Van Vladerackenlaan en Van Merlelaan en ten westen daarvan het plantsoen begrensd door De Achtkant, Spillaan en Ringweg. Het oudste oostelijke deel van de wijk bestaat in hoofdzaak uit traditionele architectuur, ten westen van de Ringweg is de architectuur modern en seriematig. Recent zijn langs De Omloop appartementencomplexen verrezen in een modernistische architectuur. Tussen Bayershoffweg en De Houtwal ligt een kleine enclave met vrijstaande woningen.*



Afbeelding uit welstandsnota, de locatie in deelgebied 2f Noordwest is blauw omkaderd.

Bouwinitiatieven worden welstandelijk beoordeeld aan de hand van de in de Welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld **(zie bijlage 9.1)**. Het beeldkwaliteitsplan bevat specifieke eisen over beeldkwaliteit van de te realiseren woningen en het voorterrein. De drie woningen vormen een samenhang met elkaar maar wel met individuele herkenning. Het voorterrein krijgt een representatieve en uitnodigende uitstraling.
Dit beeldkwaliteitsplan is behandeld in de vergadering van de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit op 11 oktober 2021 en zal worden gekoppeld aan de Welstandsnota.

<u>Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010</u>
In maart 2010 is het gemeentelijke parkeerbeleid geformuleerd.
In dit bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden. Het parkeerbeleidsplan beschrijft dat parkeernormen op basis van CROW-richtlijnen worden gehanteerd en dat een parkeerfonds aan de orde is, als niet op eigen terrein aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Concreet betekent dit dat ter plaatste zes parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Duurzaamheidsbeleid 2016-2020
Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Gemeente Heiloo heeft zich in het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid
2016-2020 hierover uitgesproken en een indeling gemaakt in drie thema's:

- milieu;
- energie;
- circulaire economie

Inwoners worden daarbij aangesproken om duurzaam te wonen en te leven, waarbij de energierekening wordt gereduceerd.
Bij de verdere planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de landelijke ontwikkelingen. De woningen worden gasloos gebouwd, voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt ervan uit gegaan dat er zo veel mogelijk energie op eigen dak wordt opgewekt dmv zonnepanelen en/of zonnecollectoren.
In onderhavig plan is sprake van het vervangen van een niet duurzaam bedrijfsgebouw door drie woningen welke qua duurzaamheid voldoen aan de nieuwste eisen op dit gebied.
In paragraaf 5.6 wordt verder ingegaan op het aspect duurzaamheid in relatie tot het bouwplan.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het duurzaamheidsbeleid.

# HOOFDSTUK 5. MILIEU

## 5.1 HINDER VAN BEDRIJVEN

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van de bouw van drie woningen is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen die vanwege de bouw van de woningen mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

*Uitwaartse werking*
In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Een nieuwe milieugevoelige functie wordt toegevoegd. De toevoeging van woningen kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
De nieuwe woningen hebben in de praktijk geen effect naar de omgeving, omdat het dichtbijgelegen bedrijfsbestemming op circa 400 meter ligt (Westerweg 198C, Locas installatietechniek). Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal milieucategorie 2 toegelaten (richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk 30 meter). Bovendien bevinden zich tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming reeds meerdere particuliere woningen. De nieuw te bouwen woningen leveren dus geen beperking op voor het bestaande bedrijfsbestemming. Tot slot verdwijnt een bedrijfslocatie uit een woongebied, hetgeen een positieve invloed heeft op het woon- en leefmilieu van omliggende woningen.

*Inwaartse werking*
Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen op een afstand van circa 400 meter van de eerder genoemde bedrijfsbestemming aan de Westerweg. Terwijl de richtafstand 30 meter is. Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de (nieuwe) woningen uitgesloten.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 5.2 GELUID

*Wegverkeerslawaai*
Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaai. Voor wegverkeerslawaai geldt bij geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies moet gekeken worden of de voorkeurs-grenswaarde niet wordt overschreden. Indien wel overschrijding plaatsvindt dan moeten hogere waarden voor de ontwikkeling worden aangevraagd. Onderzoek moet plaatsvinden in geval de nieuwe ontwikkeling zich bevindt binnen een bepaalde zone van een weg waar 50 km/h of meer gereden mag worden. In onderstaand tabel is de omvang van de geluidzones aangegeven, gemeten vanuit de as van de weg.

| Aantal rijstroken | Buitenstedelijk gebied | Binnenstedelijk gebied |
|---|---|---|
| Of meer | 600 meter | 350 meter |
| 3 of 4 | 400 meter | 350 meter |
| Of 2 | 250 meter | 200 meter |

Bij 30 km/h gebieden is geluidsonderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet verplicht. Echter, op grond van een goede ruimtelijke ordening dient onderbouwd te worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door Sound Force One is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg – en railverkeer op 24 februari 2020. Hun conclusie luidt:

> *Aangezien de projectlocatie in de geluidszone van de spoorbaan Uitgeest – Alkmaar is gelegen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Tevens is het woningbouwproject gelegen nabij de 30 km wegen Het Vierkant/Arklaan, Laan van Muijs, Westerweg en Bayershoffweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze 30 km-wegen in dit onderzoek betrokken.*
> *Uit de berekeningen blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarden voor weg- en spoorweglawaai wordt voldaan.*

*Dit betekent dat er voor het woningbouwplan geen hogere waarden behoeven te worden aangevraagd. Woningbouwplan is uit akoestisch oogpunt inpasbaar.*

Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen **(zie bijlage 9.2)**.

*Beoordeling*
Uit het onderzoek komt naar voren dat er een aanvaardbaar geluidsklimaat aanwezig is.

## 5.3 BODEM

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.
Het plangebied is voorheen in gebruik geweest als opslagloods. Om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik is op 21 mei 2019 onder nummer 2019247een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd door Landview Bodemonderzoek (**zie bijlage 9.3**).
Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- In de bovengrond lichte verhogingen van minerale olie en som PAK zijn geconstateerd.
- In de ondergrond geen verhogingen van de onderzochte stoffen zijn aangetroffen.
- In het grondwater zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd.
De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek bevestigd.
De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij elk beoogd gebruik. Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.
Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
Op basis van deze conclusies is de eind conclusie dat uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Vanuit het oogpunt van bodem bestaan geen belemmeringen voor realisatie van het plan.

**Pfas.**
PFAS is een verzamelnaam voor poly- en perfluoralkylstoffen. In de provincie Noord-Holland is de norm voor PFAS aanzienlijk verruimd. Grond die voldoet aan de ondergrens mag vrij verplaatst worden. De provincie biedt hiermee duidelijkheid en meer ruimte voor grondprojecten, zonder extra risico’s voor mens en milieu.
De provincie heeft op 100 plekken in Noord-Holland vastgesteld hoeveel PFAS in de grond zit. Daaruit blijkt dat overal in Noord-Holland tot 1,5 µg/kg PFAS in de grond zit. Grond tot die waarde mag binnen de provincie Noord-Holland gewoon verplaatst worden.

## 5.4 M.E.R.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Een vormvrije m.e.r.-aanmeldingsnotitie is als bijlage bij de toelichting gevoegd **(zie bijlage 9.4)**. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. De bouw van drie woningen leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2. Daarom is het opstellen van een m.e.r. niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. De toelichting c.q. de vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

## 5.5 LUCHTKWALITEIT

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling “Niet in betekenende mate” (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 $m^2$;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 $\mu g/m^3$.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van drie woningen. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 5.6 DUURZAAMHEID

In paragraaf 4.4 is reeds ingegaan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Vanaf 2021 geldt voor nieuwe woningen een nieuwe norm: BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze norm komt overeen met een EPC (Energieprestatie coëfficiënt) van ongeveer 0,2. Dit is de wettelijke eis.

Naast de verplichting om aan te tonen dat een nieuw gebouw voldoet aan de BENG - eisen geldt de verplichting om bij oplevering van het gebouw een geldig energielabel te overhandigen aan de koper. In het verleden was een gewaarmerkte berekening voor nieuwe gebouwen voldoende, maar tegenwoordig moet er een officieel energielabel opgesteld worden.

Het materiaalgebruik zal er op gericht zijn om hout met een FSC keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recyclen zijn.

Oververhitting in de zomerperiode wordt voorkomen door het toepassen van goede zonwering (aan het gebouw en buiten het gebouw door middel van bomen), optimale isolatie  (drie laags glas) en WTW (warmteterugwinning) balans ventilatiesysteem met een bodemwarmtepomp. Een bodemwarmtepomp voorkomt geluidsoverlast voor omwonenden.

# HOOFDSTUK 6. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

## 6.1 VERKEER EN PARKEREN

Er worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Zie ook paragraaf 4.4.
Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen uit het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010.

Deze nota beschrijft dat parkeernormen op basis van CROW-richtlijnen worden gehanteerd en dat er een parkeerfonds is als niet op eigen terrein aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.
De parkeerbehoefte kan worden bepaald door toepassing van bijlage 3 van de gemeentelijke nota Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010.

### Bijlage 3

Parkeernormen op basis van ASVV 2004 (weinig stedelijk gebied)

| Functie | Centrum | Schil/verloopgebied centrum | Rest bebouw-de kom | Opmerkingen |
|---|---|---|---|---|
| | | **Woningen** | | |
| Woning duur (cat. 4) (per woning) | 1.75 | 1.75 | 2.1 | Aandeel bezoe-kers 0.3 pp per woning |
| Woning midden (cat. 3) (per woning) | 1.4 | 1.7 | 1.85 | Aandeel bezoe-kers 0.3 pp per woning |
| Woning goedkoop (cat. 1-2) (per woning) | 1.25 | 1.4 | 1.55 | Aandeel bezoe-kers 0.3 pp per woning |
| Serviceflat/ aanleunwo-ning (per woning) | 0.9 | 0.9 | 0.9 | Aandeel bezoe-kers 0.3 pp per woning |
| Kamer verhuur (per kamer) | 0.4 | 0.4 | 0.4 | Aandeel bezoe-kers 0.2 pp per woning |

Het plangebied ligt in het gebiedstype rest bebouwde kom. De woningen vallen in categorie 3. De parkeernorm per woning bedraagt 1,85. Op basis van deze parkeernorm bedraagt de parkeerbehoefte 5,55 en daarmee afgerond 6 parkeerplaatsen.

De 6 parkeerplaatsen worden op het voorterrein gerealiseerd in de vorm van parkeervakken met een afmeting van 4,5 meter x minimaal 2,5 meter. In verband met de benodigde manoeuvreerruimte krijgt het parkeervak in de  hoek van het voorterrein een breedte van minimaal 3 meter.

Het plangebied wordt net zoals in de bestaande situatie ontsloten via de bestaande inrit. Deze is ca. 3,5 meter breed en daarmee biedt de inrit voldoende doorgangsruimte. De toekomstige woningen zijn door deze breedte ook bereikbaar voor nood- en hulpdiensten. Er worden geen problemen voorzien.
Bij de recente herinrichting van de wijk is deze inrit vernieuwd en deze is nog in goede staat. Aan de inrit wordt niets veranderd.

Het aantal verkeersbewegingen bedraagt voor een woning in dit type gebied (rest bebouwde kom, weinig stedelijk) op basis van CROW kencijfers 7,0 – 7,8 per woning. Met de realisatie van 3 woningen betekent dat 3 x 7,0 – 7,8 = 21,0 – 23,4 verkeersbewegingen per dag.
In theorie genereert een loods (bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief) per 100 m2 BVO 9,1 – 10,9 verkeersbewegingen. De loods heeft een oppervlakte van ca 300 m2 waardoor het aantal verkeersbewegingen op basis van de CROW kencijfers 27,3 – 32,7 verkeersbewegingen per dag zou kunnen bedragen.
Er kan niet met zekerheid gezegd worden of in werkelijkheid in de nieuwe situatie met de 3 woningen sprake zal zijn van meer of minder verkeersbewegingen in vergelijking met de situatie van een bedrijfsmatig in gebruik zijnde loods. Wat wel gesteld kan worden is dat het aantal door de nieuwe woningen gegenereerde verkeersbewegingen cijfermatig acceptabel zijn en dat er geen grenzen worden overschreden.

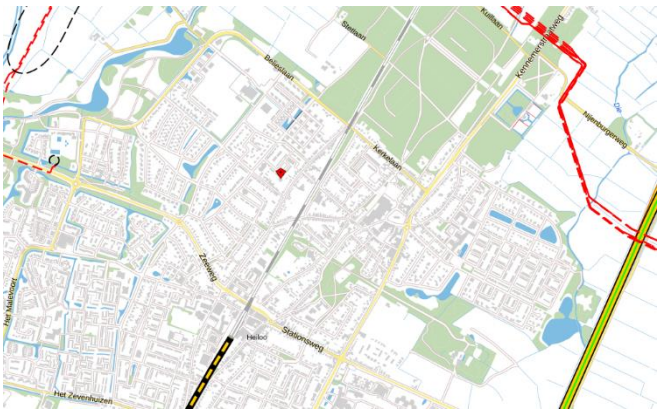
In de praktijk kunnen bewoners van de Driestal 22 en 24 enige hinder ervaren als zij gelijktijdig met de bewoners van 22a gaan uitrijden tijdens de ochtendspits. De middagspits is meer verspreid zodat de hinder kleiner is.
De gemeten snelheden van het gemotoriseerd verkeer in de bocht voor beide richtingen volgens het online programma VIA, geven aan dat het overgrote deel van de weggebruikers (85%) rond de 20 km/h rijden. De overige 15% van de weggebruikers die harder rijden zijn de incidentele en notoire hardrijders waar aanvullende snelheid remmende maatregelen of verkeersborden niet helpen. De gemeten snelheden voldoen daarmee beleidsmatig.
Tevens geeft VIA aan dat op die locatie vanaf 1 januari 2014 tot nu geen geregistreerde ongevallen hebben plaatsgevonden. Hiermee wordt voldaan aan de objectieve verkeersveiligheid.

Uitgangspunt is dat afval(rol)containers van de toekomstige woningen worden geplaatst op bestaande clusterplaatsen langs de hoofdrijbaan zodat vuilnisauto's niet het plangebied hoeven in te rijden.
Bestelbussen van bijvoorbeeld pakketbezorgers zullen in de praktijk hoogstwaarschijnlijk niet het plangebied in rijden maar worden geplaatst langs de hoofdrijbaan. Ook gezien het feit dat er strak op tijd wordt gereden is de verwachting dat een bestuurder van een bestelbus niet het plangebied in zal rijden.

Geconcludeerd kan worden dat in vergelijking met de bestaande situatie van de loods er sprake zal zijn van een andere situatie, maar deze geeft geen aanleiding voor andere of extra maatregelen uit oogpunt van verkeersveiligheid, ontsluiting of toegankelijkheid.

## 6.2 EXTERNE VEILIGHEID

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Besluit externe veiligheid transportroutes " (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).
Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.
De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven.
Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van $10^{-6}$ per jaar. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.




Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed zijn op het plangebied. Zowel de Rijksweg A9 als de Intercity spoorlijn liggen op geruime afstand.
Het dichtstbijzijnde object is het gasontvangststation aan de Zeeweg: dit heeft een contour van 25 meter, terwijl de afstand ruim 1 kilometer is.

Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes vormt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het kader. Er zijn in de omgeving van het plangebied wegen in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen, maar de afstand tot de Rijksweg A9 is 1,8 kilometer en de afstand tot de buisleidingen (in rood weergegeven op de kaart) is overal 1,5 kilometer of meer.
Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 6.3 WATER

In de nota Anders omgaan met water van het Rijk is bepaald dat de gevolgen van ontwikkelingen voor de waterhuishouding moeten worden overwogen.
In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij ruimtelijke plannen de waterhuishouding in beeld moet worden gebracht. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd.
De waterbeheerder is het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK).
Verschillende vergunningenstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningenstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.
Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap.
Deze paragraaf moet worden gezien als de verplichte waterparagraaf als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening.
Het realiseren van de 3 woningen aan De Driestal is een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een watertoets verplicht is.

Op 23 augustus 2019 is voor dit plan de digitale watertoets doorlopen onder dossiercode 20190823-12-21254 **(zie bijlage 9.5)**. Uit het advies kwam op basis van de te doorlopen vragen naar voren dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en dat de *korte procedure* kon worden doorlopen.

Daarnaast is het plan in het kader van het artikel 3.1.1. Bro vooroverleg op 3 maart 2022 voorgelegd aan het HHNK. Het HHNK heeft de volgende opmerkingen gemaakt op het plan:

> *Het oppervlak van het plangebied is in totaal ca. 570 m2 en in de uitgangssituatie reeds grotendeels verhard. Daarom is er als gevolg van het voorgenomen plan geen sprake van substantiële verhardingtoename.*
> *Omdat het plan volledige nieuwbouw op dit perceel omvat en gezien het feit dat nieuwbouw weer voor de komende decennia in stand blijft, is het van belang dat er waterneutraal en toekomstbestendig wordt gebouwd. Vanuit de waterhuishouding bekeken moet bij de herinrichting van het plangebied zoveel mogelijk ingezet worden op het vasthouden van het hemelwater binnen de plangrenzen. Nieuwbouw brengt vaak goede kansen met zich mee om de laatste inzichten en noviteiten mee te nemen. Dit draagt bij aan een prettige en veilige leefomgeving naar de toekomst toe. Gezien de klimaatontwikkelingen adviseert het hoogheemraadschap daarom altijd standaard om robuuste maatregelen te treffen om versnelde afstroming van hemelwater tegen te gaan. Ook de gemeente zelf streeft dit principe na in haar plannen. Het is niet duurzaam en niet meer van deze tijd om hemelwater direct in de straatkolken te laten verdwijnen maar dat hemelwater zoveel mogelijk vertraagd tot afstroming komt.*
> *Om invulling te geven aan dit principe worden de parkeervakken op het voorterrein uitgevoerd met waterdoorlatende verharding in de vorm van grasbetontegels met een goede waterbuffer daaronder zodat water geleidelijk in*

*de ondergrond van de strandwal wordt geïnfiltreerd. Dit draagt bij aan het duurzaam op peil houden van het grondwater voor in drogere perioden. De gemeente zal zorgdragen voor het monitoren van de*
*De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan.*

KLIMAATADAPTATIE
Het gaat bij klimaatadaptatie om het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering. En dat is belangrijk: klimaatverandering brengt ernstige nadelige effecten met zich, zoals schade door wateroverlast of droogte, ziekten, vroegtijdige sterfte en nadelige veranderingen in milieukwaliteit en ecosystemen.
Het belang van klimaatadaptatie wordt door de overheid onderkend. Sinds 2010 is adaptief watermanagement de centrale aanpak in het Deltaprogramma en in het klimaatakkoord van Parijs heeft klimaatadaptatie een duidelijke plek gekregen. Verder hebben we sinds december 2016 in Nederland het beleidsdocument “Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016” (NAS). Daarin is te lezen dat klimaatverandering in Nederland leidt tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Volgens de NAS zal dit steeds vaker voorkomen en leiden tot veel schade en slachtoffers. In vervolg op de NAS is in maart 2018 het Uitvoeringsprogramma NAS gepubliceerd en in juni 2018 is aan het Deltaprogramma 2018 ook een hoofdstuk Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) toegevoegd. Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben dit hoofdstuk gezamenlijk opgesteld, een gezamenlijk nationaal plan dus, waarin meermaals de urgentie van klimaatadaptatie wordt benadrukt. Dit geldt te meer nu de verharding in onze stedelijke gebieden door gaat met als gevolg een meer kwetsbare omgeving voor wateroverlast en hittestress, en bovendien de klimaatveranderingen zich sneller dan verwacht voordoen. Blijkens het DPRA is het doel dan ook om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen.
Sinds 2018 werkt de regio Alkmaar in regionaal verband aan de invulling van de opgaven uit het DPRA om klimaatbestendig inrichten breder en dieper te borgen in de ambtelijke organisaties. Dit heeft ertoe geleid dat de samenwerkende BUCH gemeenten met het samenwerkingsverband regio Alkmaar een klimaatadaptatiestrategie en uitvoeringsagenda hebben opgesteld. De strategie bepaalt hoe toegewerkt wordt naar een klimaatadaptieve regio in 2050. In de uitvoeringsagenda staat hoe dit lokaal in aangepakt wordt. Er is ervoor gekozen om ingrepen en investeringen die nodig zijn voor klimaatadaptatiemaatregelen, gelijktijdig te doen met al geplande herinrichtingsprojecten in de fysieke leefomgeving en met andere grote opgaven, zoals de energietransitie, de woningbouwopgave en de vergroeningsopgave. Voor de klimaatadaptatiemaatregelen kan subsidie worden aangevraagd bij het Rijk via de Impulsregeling.
Colleges en raden hebben kennis genomen van het uitgangspunt dat alle uitvoeringsprojecten in de regio klimaatbestendig en waterrobuust dienen te zijn. Klimaatbestendig en waterrobuust wordt nu gedefinieerd uitgewerkt in lokaal beleid en het streven is om dit beleid nog dit jaar vast te stellen.
Hieronder wordt ingegaan op vier belangrijke effecten van de klimaatverandering in relatie tot het plangebied: wateroverlast, overstroming (waterveiligheid), droogte en hittestress. Klimaatadaptatiemaatregelen zullen moeten bijdragen aan het terugdringen of tenminste beheersbaar houden van deze effecten

*Wateroverlast*
Als uitgangspunt is genomen dat de ontwikkeling niet mag leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de af- en aanvoer van water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen/gebieden.
Bij toenemende neerslag kan water op straat worden verwacht en zijn er mogelijk kwetsbare panden en wegen op en in de omgeving van het plangebied. Uitgangspunt is daarom dat een groot deel van de neerslag van een hevige regenbui moet worden verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) op het terrein zelf of in extra (water)voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied.
Het terrein is in de bestaande situatie 100% verhard. In de nieuwe situatie zal dit afnemen door de inrichting van achtertuinen, het toepassen van een groendak met waterberging (en zonnepanelen) en door het toepassen van grasbetontegels voor het parkeren. Het plan heeft hiermee een positieve invloed op het voorkomen van wateroverlast.

*Overstroming*
In en om het plangebied zijn wegen mogelijk kwetsbaar en alleen toegankelijk voor calamiteitenverkeer bij overstromingen. Uitgangspunt is dat bij overstromingen geen schade mag optreden aan gebouwen en elektrische installaties en dat in de openbare ruimte hoofdwegen begaanbaar blijven. Het plan heeft vanwege zijn schaal geen invloed op het aspect overstroming. Zodoende levert het plan op dit punt geen verslechtering of verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie.

*Droogte*
Bij langdurige droogte moet schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale kwetsbare functies worden voorkomen. De klimaateffectatlas laat zien dat een daling van de grondwaterstand te verwachten is. Dit is een effect wat los van de ontwikkeling ook gebeurd en dient op een hoger schaalniveau aangepakt en bezien te worden. Het plan brengt op dit punt geen verslechtering met zich mee.

*Hitte*
Uitgangspunt is dat tijdens hitte de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving biedt (schaduw, koele plekken, warmtewerende en verkoelende inrichting van horizontale en verticale oppervlakten). De gevoelstemperatuur is aanzienlijk warmer op locaties van bebouwing en aanzienlijk koeler op locaties met groen/bomen. Het plangebied, in de hoek van 2 woonblokken heeft een grotendeels verhard voorterrein en er kunnen geen bomen geplaatst worden van enige maat, om de warmte te beheersen. Door de grote oppervlakten aan steen, met een hoge thermische massa, moeten er andere manieren gevonden worden op warmte te accumuleren. Door tenminste de helft van alle horizontale en verticale oppervlakten warmtewerend of verkoelend in te richten/te bouwen wordt de opwarming van stedelijk gebied en gebouwen verminderd. Hout in de gevels van de woningen beperkt de thermische massa. Het gebruik van overstekken en zonwering zijn warmte accumulerende maatregelen om de temperatuur niet op te laten lopen. De regels van het bestemmingsplan bieden ruimte voor het toepassen van deze maatregelen. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hier invulling aan gegeven worden.

## 6.4 ECOLOGIE

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en dierensoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

*Gebiedsbescherming*
Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.
De planlocatie wordt omsloten door woonbebouwing. Heiloo ligt nabij de Natura 2000-gebied Noord-Hollands Duinreservaat, Schoorlse Duinen en Eilandspolder. Vanaf de planlocatie gemeten ligt het Natura 2000-gebied Noord-Hollands Duinreservaat op circa 3,3 kilometer ten westen van de planlocatie. Het Natura 2000-gebied valt eveneens onder de gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Natura 2000-gebieden hebben een externe werking en het NNN heeft een ‘indirecte’ externe werking. Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000-gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen.
De Omgevingsdienst heeft ter zake op 18 maart 2020 advies uitgebracht:
Gezien de omvang van het plan en de afstand worden negatieve gevolgen niet verwacht. Deze conclusie geldt niet voor stikstofdepositie. Voor de gebruiksfase dient de emissie berekent te worden met behulp van de Aerius calculator. Deze berekening is uitgevoerd op 24 november 2021. Zie **bijlagen 9.7 en 9.8** en hieronder onder het kopje 'stikstof'.

*Soortenbescherming*
Beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.
Om het project te kunnen realiseren is sloop van het bestaande gebouw nodig. Bij sloop dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Het is verboden in het wild levende dieren opzettelijk te doden of te vangen en voortplantingsplaatsen (nesten) of rustplaatsen te beschadigen, te vernielen of weg te nemen en vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Bij de sloop dient rekening gehouden te worden met:

a. vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen;
b. alle broedende vogels (actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord), en
c. vaste nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en huismus, deze “lege” nesten zijn jaarrond beschermd.

Om de ecologische effecten in beeld te brengen is een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
Op 19 december 2019 is door Bureau Aandacht Natuur een toetsing gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming. Zie **bijlage 9.6.** Er is veldverkenning en een literatuuronderzoek uitgevoerd.
Een samenvatting uit dit onderzoek luidt:

***Flora***
Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen in of aan de planlocatie. Aan de hand van huidige terreintypen en de groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is het voorkomen van binnen de Wet Natuurbescherming beschermde plantensoorten op de planlocatie niet te verwachten.

***Vogels***
Op en rond het plangebied zijn uitsluitend enkele algemeen voorkomende broedvogels aangetroffen en te verwachten. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen[2] uitgevoerd mogen worden.

***Zoogdieren***
In verband met de plannen heeft de voorgenomen sloop en nieuwbouw voornamelijk betrekking op de soortgroep van vleermuizen. Verder worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht in of rond de projectlocatie, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer.
Gezien de situering en inrichting van het plangebied wordt niet verwacht dat andere, zwaar beschermde zoogdiersoorten, waarvoor geen vrijstelling geldt, voorkomen op de projectlocatie.

***Overige beschermde soorten***
Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende amfibieën, worden overige (zwaar) beschermde soorten niet verwacht binnen de projectlocatie.

*Houtopstanden*
Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie.

**Stikstof**
Ten gevolge van de uitspraken van het Europese Hof, gevolgd door een uitspraak Raad van State is het gebruik van het Pas (programmatische aanpak stikstof) onverbindend verklaard.
Voor activiteiten die significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden is het zaak om te onderzoeken of er sprake is van stikstof emissie met gevolgen voor deze gebieden.
Dit kan worden onderzocht met behulp van de herziene Aerius calculator. Afhankelijk van de uitkomsten dient voor het project of een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming ( art 2.7) worden aangevraagd of er kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een activiteit “die van invloed is zijn op de fysieke

leefomgeving” In dat laatste geval is er sprake van aanhaking. Er moet dan een verklaring van geen bedenking worden aangevraagd bij de provincie.

Bij de realisatie van de woningen is er sprake van een aanlegfase en een gebruiksfase, waardoor extra stikstofemissie ontstaat. Er is daarom onderzocht of deze emissie leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden die voor stikstof gevoelige habitattypen kennen en reeds overbelast zijn. De Natura 2000-gebieden die binnen 10 km van het plangebied zijn gelegen, zijn betrokken in het onderzoek. Dit houdt in dat (habitats gelegen binnen) de Natura 2000-gebieden Schoorlse Duinen, Noordhollands duinreservaat, Eilandpolder en Abtskolk de Putten zijn beschouwd in het onderzoek.

Op 5 maart 2020  is door Bureau Aandacht Natuur een notitie stikstof berekening opgesteld. Zie **Bijlage 9.7.**

Per 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden en geldt er voor de tijdelijke bouwfase (korter dan 2 jaar) een vrijstelling voor de natuurvergunningplicht. Een stikstofberekening voor de bouwfase is hiermee niet meer noodzakelijk. Op 24 november 2021 is in verband hiermee een herziene notitie stikstof berekening opgesteld (zie **bijlage 9.8**).
Om te beoordelen of het planvoornemen effecten heeft op de stikstofdepositie, en daarmee op Natura 2000 gebieden, zijn de beoogde werkzaamheden beoordeeld in deze notitie en middels het rekeninstrument Aerius doorgerekend (zie **bijlage 9.9**).
Aerius berekent hoeveel ruimte er is voor nieuwe (economische) ontwikkelingen, in dit geval de herinrichting van De Driestal 22a te Heiloo. In verband met de inrichting van de planlocatie met een drietal woningen, is een toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. De woningen zelf worden gas- en haardloos opgeleverd, waardoor er naast de verkeerstoename geen sprake is van een stikstofuitstoot door de woningen zelf.
Ten behoeve van hoek- en rijtjeswoning is uitgegaan van de gemiddeld kencijfers van CROW publicatie
381 en betreft dan 8,2 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Met betrekking tot de stikstofuitstoot van verkeerbewegingen bij drie woningen is gerekend met 24,6 verkeersbewegingen per etmaal.
Uit de Aerius berekening blijkt dat nabij gelegen Natura 2000 gebieden geen overschrijding verkrijgen door de (extra) stikstofdepositie van de realisatie van drie woningen. Aan de hand van de gehanteerde inzet, zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger van de 0,00 mol/ha/j.
Gezien de tijdelijkheid van de bouwfase van het project (circa een half jaar) en het feit dat de gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden, is het planvoornemen op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening. Een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

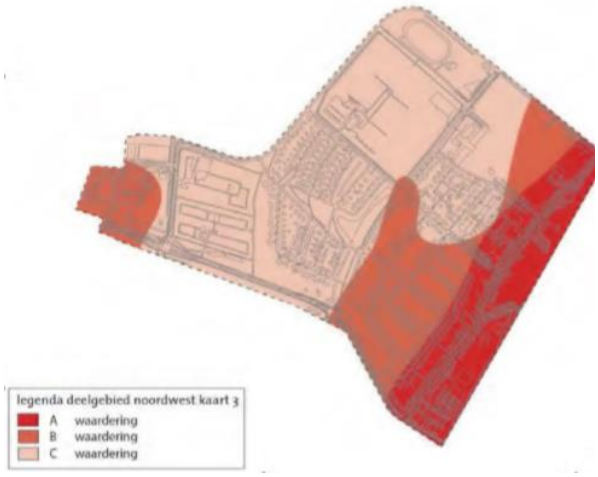
## 6.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie (verplichting tot vooronderzoek bij bodem verstorende initiatieven). Als wettelijke ondergrens voor onderzoek geldt een oppervlakte van 100 m², hier kan door het bevoegd gezag van afgeweken worden (naar boven en naar onder).
- De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodem verstorende activiteit.

In de Erfgoedwet van 1 juli 2016 is geregeld hoe met aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan.

In de toelichting van het bestemmingsplan Noordwest wordt de geomorfologische situatie van het gebied rond De Driestal 22a aangeduid als onderdeel van ‘lage ruggen en heuvels’.
In dit bestemmingsplan is een archeologische verwachtingskaart opgenomen.




De Driestal 22A ligt in het gebied met een hoge waardering ( A). De waarderingen op de kaart worden in het bestemmingsplan toegelicht.
*A. Deelgebieden met een zeer hoge archeologische verwachting (vanaf 50 m2 vergunningsplichtig).*
*B. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting op hoge delen (vanaf 75 m2 vergunningsplichtig).*
*C. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting in lage delen (vanaf 100 m2 vergunningsplichtig).*

*In het plangebied Noordwest komen de waarderingen A, B en C voor. Dit komt omdat het deelgebied zich op de hoge en in de lage delen van het landschap bevindt. De aanwezigheid van een historische weg zorgt voor een gedeeltelijke A- waardering. (…) De verschillende deelgebieden en hun archeologische waardering komen in de regels van dit bestemmingsplan tot uitdrukking door middel van een aanlegvergunningstelsel.*

Voor het plangebied is op grond van het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 opgenomen. Op grond van de bouwregels mogen in of op de gronden binnen het plangebied geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m2 wordt uitgebreid;
- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 50 m2 wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- bouwwerken met een oppervlakte van 50 m2 of minder;
- bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m2 maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

In onderhavige situatie gaat het om de bouw van 3 woningen ter vervanging van een bestaand bouwwerk waarbij de bestaande oppervlakte van bouwwerken met niet meer dan 50 m2 wordt uitgebreid. Conform de bouwregels is er dus geen onderzoekseis met betrekking tot archeologie.

Daarnaast kent het bestemmingsplan regels voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde zoals o.a. het afgraven of egaliseren van gronden en het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m.
Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) deze werken en werkzaamheden uit te voeren.
Een aanlegvergunning wordt slechts verleend, mits is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
Conform de aanlegvergunningregels geldt er dus een onderzoekseis indien grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0.50m

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 uit het bestemmingsplan Noordwest wordt integraal overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.
In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal een archeologisch traject (bureauonderzoek gecombineerd met een verkennend booronderzoek, waarvan het plan van aanpak vooraf ter beoordeling aan het bevoegd gezag wordt voorgelegd) doorlopen moeten worden als er dieper dan 0.50 m gegraven gaat worden in de bodem. Als bij de vergunningaanvraag duidelijk gemaakt kan worden dat niet dieper dan 0.50 m ten opzichte van het huidige maaiveld de bodem verstoord zal worden (bijvoorbeeld door aannemelijk te maken dat archeologisch vriendelijk gebouwd gaat worden: de grond wordt in voldoende mate opgehoogd of een beperkt aantal funderingspalen worden aangebracht middels boren) dan hoeft het niet. Dit zal als voorwaarde bij de vergunningverlening worden opgenomen.

N.B.
Het is de intentie van initiatiefnemer om archeologisch vriendelijk te bouwen op een wijze als hiervoor omschreven is.

## 6.6 PRIVAATRECHT

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan bekend. Er zijn geen rechten van derden op het perceel De Driestal 22a, wel is er een wederzijds gebruik van de uitrit samen met de buren van De Driestal 22 en 24. De gemeente Heiloo wordt eigenaar en beheerder van het voorterrein zodat dit voorterrein onderdeel gaat uitmaken van de openbare ruimte. De naburige percelen sluiten daarmee direct aan op deze openbare ruimte.

Een aspect is het burenrecht. Dit wordt geregeld door artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Dat verbiedt behoudens, onderlinge toestemming, binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen te hebben, die op dat naburige erf uitzicht geven. In muren die op minder dan 2 meter van de erfgrens staan mogen wel vaste ondoorzichtige vensters worden aangebracht.
De woningen zullen niet worden uitgevoerd met vensters of muuropeningen op minder dan twee meter van de erfgrens.

## 6.7 CIVIELE ASPECTEN

Over de inrichting van het voorterrein/openbare ruimte door de initiatiefnemer (materialisatie, groenvoorziening, riolering, nutsvoorzieningen etc.) zullen afspraken in een separate overeenkomst met de gemeente worden vastgelegd.

# HOOFDSTUK 7. UITVOERBAARHEID

## 7.1 ECONOMISCHE 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.

## 7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

*Inspraak.*
Het voorontwerpbestemmingsplan De Driestal 22a heeft in de periode 4 juni tot en met 15 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Gedurende de genoemde periode zijn er 5 individuele reacties van omwonenden van het plangebied ontvangen en 2 reacties namens meerdere bewoners.
In de Nota inspraakreacties zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien **(zie bijlage 9.10)**. Deze nota maakt onderdeel uit van het advies dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college.

*Overleg met instanties*
Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio. In de Nota vooroverlegreacties zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en van een reactie voorzien **(zie bijlage 9.11)**.

*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.

*Vervolg*
Als de binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de bestemmingsplanprocedure te beëindigen, wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

# HOOFDSTUK 8 JURIDISCHE TOELICHTING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu-, planologische- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

## 8.1 ALGEMEEN

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

## 8.2 OPZET VAN DE PLANREGELS

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

*Hoofdstuk 1: Inleidende regels*
Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

*Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*
In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in

de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*
In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, de overige regels, de overgangsbepalingen en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.
In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.
In de overige regels zijn de regels uit het paraplubestemmingsplan “Parkeren” overgenomen. Met uitzondering van de regels voor wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten omdat deze niet in dit plan zijn opgenomen.

*Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*
Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels.

## 8.3 VERBEELDING

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen.

*Bestemmingsvlak en bouwvlak*
De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om hoofdgebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Op de overige gronden kunnen onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

## 8.4 VERANTWOORDING KEUZE BESTEMMINGEN

In het plangebied is sprake van drie bestemmingen, namelijk “Verkeer-Verblijf”, “Wonen” en “Waarde-Archeologie 1”. Een nadere toelichting op de regeling staat in deze paragraaf.

### 8.4.1 Verkeer-Verblijf

Deze bestemming is noodzakelijk voor het ontsluiten van de percelen op de openbare weg en het realiseren van de voor het plan benodigde parkeerplaatsen. Voor de regels is aangesloten bij de bestemming “Verkeer-Verblijf” van het bestemmingsplan “Noordwest”.

### 8.4.2 Wonen

De bestemming “Wonen” is opgenomen voor het woongebied.
Rond de beoogde woningen bestemd als Wonen is een strak bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Dit betekent dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. Uitbreidingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aan- of uitbouwen. De bestemmingsregeling van Wonen is overgenomen uit het bestemmingsplan “Noordwest” De regels zijn hierbij wel op dit plan toegesneden en zo bondig mogelijk geformuleerd. Dit wil zeggen dat de regels van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Noordwest die niet op dit plan van toepassing zijn, zijn verwijderd. Te denken valt hierbij aan een regeling voor de bestaande goot- en bouwhoogte, verplichte afdekking van het hoofdgebouw met een kap, maximale oppervlakte aan erfbebouwing en afwijkingsmogelijkheden.

### 8.4.3 Waarde-Archeologie - 1

Om de archeologische waarden in een gebied te beschermen is er een dubbelbestemming toegekend aan de gronden. De regels uit het bestemmingsplan Noordwest zijn integraal overgenomen.

# HOOFDSTUK 9. BIJLAGEN

9.1 BEELDKWALITEITSPLAN D.D. 22 JULI 2021

9.2 AKOESTISCH ONDERZOEK SOUND FORCE ONE D.D. 24 FEBRUARI 2020

9.3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK LANDVIEW. D.D. 21 MEI 2019

9.4 AANMELDNOTITIE ALS BEDOELD IN HET BESLUIT M.E.R.

9.5 WATERTOETS D.D. 23 AUGUSTUS 2019

9.6 ONDERZOEK WET NATUURBESCHERMING D.D. 19 DECEMBER 2019

9.7 NOTITIE STIKSTOF BEREKENING D.D. 5 MAART 2020

9.8 HERZIENING STIKSTOF MET AERIUS BEREKENING OP 24 NOVEMBER 2021

9.9 AERIUS BEREKENING

9.10 NOTA BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

9.11 NOTA VOOROVERLEGREACTIES

# DEEL B REGELS

## *HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS*

**Artikel 1 Begrippen**
In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:
het bestemmingsplan De Driestal 22a;

b. bestemmingsplan:
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0399.bpDeDriestal22a.0201 met bijbehorende regels;

c. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

d. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

f. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep dat uitgeoefend wordt in een praktijkruimte, kantoor, atelier, kapsalon, schoonheidssalon of hondentrimsalon en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies welke in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

g. achtererf:
het gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrens;

h. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

i. beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

j. bestaand:
het moment ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

k. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

l. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

m. bijgebouw:
een vrijstaand gebouw ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, schuurtjes, hobbykasjes en huisdierverblijven;

n. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

o. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

p. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

q. bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;

r. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

s. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

t. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

u. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

v. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

w. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

y. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

z. Middeldure huurwoning
een woning waarbij de in de Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020 of diens rechtsopvolger gestelde regels voor "middeldure huurwoning" van toepassing zijn;

aa. peil:
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
2. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

indien in of op het water wordt gebouwd:
3. het Nieuw Amsterdams Peil;

bb. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

cc. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

dd. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

ee. voor-, zij- en achtergevellijn:
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voor-, zij- respectievelijk achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

ff. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**Artikel 2 Wijze van meten**

**2.1 Algemeen**
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

**2.2 Toegelaten overschrijding bouwgrenzen**
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden. Voor luifels, erkers, balkons en overstekende daken mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemmingen “Verkeer-Verblijf” en “Verkeer-Wegverkeer” ten minste 2 m dient te bedragen.

Voor een portaal of ingangspartij mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemmingen “Verkeer-Verblijf” ten minste 2 m dient te bedragen.

## Artikel 3 Verkeer-Verblijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer-Verblijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfs- en verkeersdoeleinden;
b. parkeervoorzieningen;
c. speel- en groenvoorzieningen en water;
d. openbare nutsvoorzieningen,

De inrichting van de in de bestemming opgenomen gronden dient met name afgestemd te zijn op een verblijfsfunctie en op de ontsluiting van de aangrenzende gronden.

### 3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeersdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt ten hoogste 12 meter;
    2. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 6 meter;
    3. voor het overige bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 2 meter.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het in het bouwvlak aangegeven aantal;

met daaraan ondergeschikt:

b. verkeer en verblijf;
c. groenvoorzieningen en water;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen.

Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:

- de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
- het vloeroppervlak ten hoogste 20% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen betreft met een maximum van 50 $m^2$;
- dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast;
- de uitstraling van het hoofdgebouw als woning behouden blijft.

Detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan-huis-verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.

### 4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:
    1. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de in een bouwvlak aangegeven goot- en bouwhoogte;

b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
    1. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt ten hoogste 50% van een achtererf, met dien verstande dat de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 $m^2$ bedraagt;
    2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevellijn gebouwd;
    3. de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevellijn bedraagt niet meer dan 3,5 meter, gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
    4. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden uitsluitend plat afgedekt;
    5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,25 meter;
    6. bijgebouwen worden op ten minste 1 m afstand van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd;

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend palen en balken tot een maximale bouwhoogte van 6 meter en bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht..

**4.3 Specifieke gebruiksregels**
Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. de woningen voldoen aan de categorie middeldure huurwoning met inachtneming van de in de Verordening Doelgroepen Woningbouw Heiloo 2020 of diens rechtsopvolger opgenomen instandhoudingstermijn;

**4.4 Nadere eisen**
Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

nadere eisen stellen aan:

a. de dakhelling van hoofdgebouwen met het oog op de samenhang van het bebouwingsbeeld per straatzijde of cluster;
b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**Artikel 5 Waarde – Archeologie -1**

**5.1 Bestemmingsomschrijving**
De voor Waarde - Archeologie -1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:
a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

**5.2 Bouwregels**
In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 $m^2$ wordt uitgebreid;
b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 50 $m^2$ wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
c. bouwwerken met een oppervlakte van 50 $m^2$ of minder;
d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 $m^2$ maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

.
**5.3 Ontheffing van de bouwregels**
Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2, mits:
a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel:
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel:
c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
    2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de ontheffing als bedoeld in lid 5.3 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

**5.4 Uitvoeren van een werk of werkzaamheden**
a. Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
    1. het afgraven of egaliseren van gronden;
    2. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m;
    3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of

telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

b. De in sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
    1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
    2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.

c. Een vergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:
    1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel:
    2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/ of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel:
    3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
        - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
        - een verplichting tot het doen van opgravingen;
        - een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de vergunning als bedoeld in lid 5.4 verlenen, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

**5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming ‘Waarde - Archeologie – 2’ of ‘Waarde - Archeologie – 3’, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een lagere archeologische waarde;

b. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming ‘Waarde - Archeologie – 1’ wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

c. Op de voorbereiding van een wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

## Artikel 6 ANTI-DUBBELTELREGEL

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 7 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen

## Artikel 8 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

afwijken van:

1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
3. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 $m^3$ bedraagt;
4. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 16 meter bedraagt en van antennemasten voor telecommunicatie ten hoogste 40 meter.

## Artikel 9 OVERIGE REGELS

### 9.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien.
b. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010, dan wel de opvolger daarvan.

### 9.2 Afwijken

a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 en toestaan dat minder parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd dan de parkeernorm voorschrijft (afkoopregeling), zoals bedoeld in het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010, dan wel de opvolger daarvan. De afkoopregeling is aan de orde bij:
    1. Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft, waarbij de extra parkeervraag kan worden opgevangen op bestaande openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving (500 meter) van het plan. Deze storting dient als compensatie voor de extra belasting van de openbare parkeergelegenheden. Onder bestaande openbare parkeerplaatsen wordt niet het gebruik van de bermen als parkeerplaatsen gerekend.
    2. Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft waarbij de extra parkeerplaatsen op termijn door de gemeente worden aangelegd binnen acceptabele afstand van het plan (500 meter). De storting dient overeen te komen met de werkelijke investeringskosten van een parkeerplaats.
b. De onder a bedoelde afkoopregeling is niet aan de orde bij:
    1. Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft, waarbij de extra parkeervraag kan worden opgevangen op bestaande niet-openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving (500 meter) van het plan. De niet-openbare parkeerplaatsen kunnen dan worden gekocht van de eigenaar die het overcapaciteit van deze parkeerplaatsen beheert. Deze parkeerplaatsen dienen bij een openbare voorziening openbaar te worden. De kosten van de parkeerplaats dienen afgestemd te worden met de eigenaar van de parkeerplaats.

## Artikel 10 OVERGANGSRECHT

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 10.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

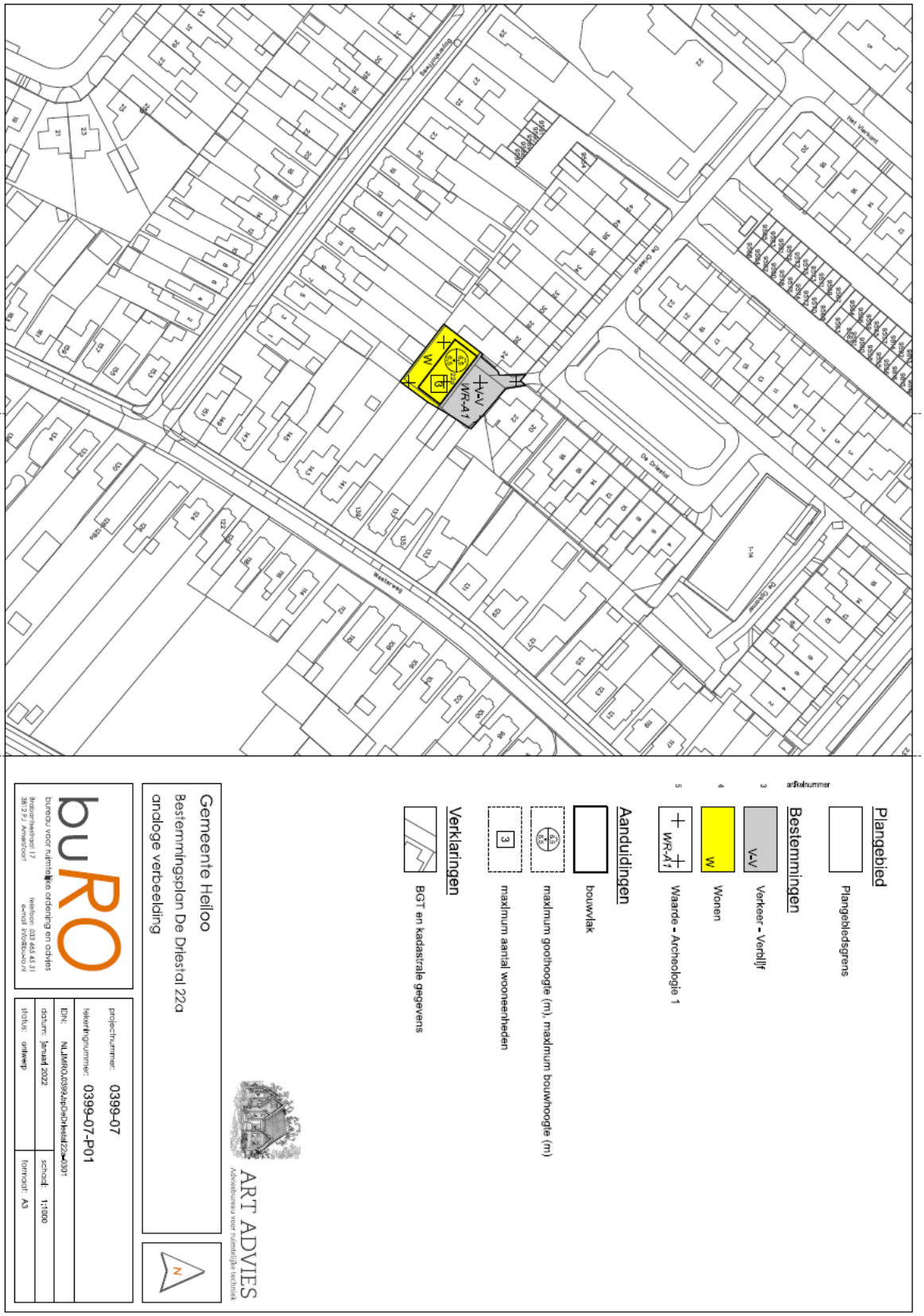
d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 11 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan “De Driestal 22a”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van …… 2022.

# DEEL C VERBEELDING


Plangebied
Plangebiedsgrens
Bestemmingen
Verkeer - Verblijf
Wonen
Waarde - Archeologie 1
Aanduidingen
bouwvlak
maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
maximum aantal wooneenheden
Verklaringen
BGT en kadastrale gegevens
Gemeente Heiloo
Bestemmingsplan De Driestal 22a
analoge verbeelding
ART ADVIES
projectnummer: 0399-07
tekeningnummer: 0399-07-P01
datum: januari 2022
schaal: 1:1000
status: ontwerp
formaat: A3
buRO
buroau voor ruimtelijke ordening en advies