Bestemmingsplan

Vennewatersweg 18

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Vennewatersweg 18

Projectnummer 434585
Revisie 00

Auteur(s)

C. van Tilburg MSc.
R.H. van Trigt
M.I. Schouten

Opdrachtgever

Gemeente Heiloo
Raadhuisplein 1
1851 JL Heiloo

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
18 maart 2022	ontwerp	C. van Tilburg	Annemarie Hatzman

anteagroup

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Planomschrijving**	**9**
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**13**
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.4	Conclusie	18
Hoofdstuk 4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**19**
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2	Bodem	21
4.3	Ecologie	22
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Geluid	26
4.6	Geur	27
4.7	Bedrijven en milieuzonering	27
4.8	Spuitzone bestrijdingsmiddelen	29
4.9	Luchtkwaliteit	30
4.10	Verkeer en parkeren	30
4.11	Water	32
4.12	Duurzaamheid	34
4.13	Kabels en leidingen	35
4.14	M.e.r.-beoordeling	35
Hoofdstuk 5	**Juridische toelichting**	**37**
5.1	Algemeen	37
5.2	Verbeelding	37
5.3	Opbouw van de regels	37
5.4	Toelichting op de planregels	38
Hoofdstuk 6	**Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**41**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Heiloo is voornemens het gebied Zuiderloo te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied met circa 550 nieuwe woningen. In het kader van deze gebiedsontwikkeling dient het Transportbedrijf Van der Steen (Hoogeweg 26d) uitgeplaatst te worden. Doel is dit bedrijf te verplaatsen naar Vennewatersweg 18 in Heiloo.

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie aan de Vennewatersweg past niet in het huidige bestemmingsplan. Middels dit bestemmingsplan is het planvoornemen voorzien van een juridisch/planologisch kader.

1.2 Ligging plangebied

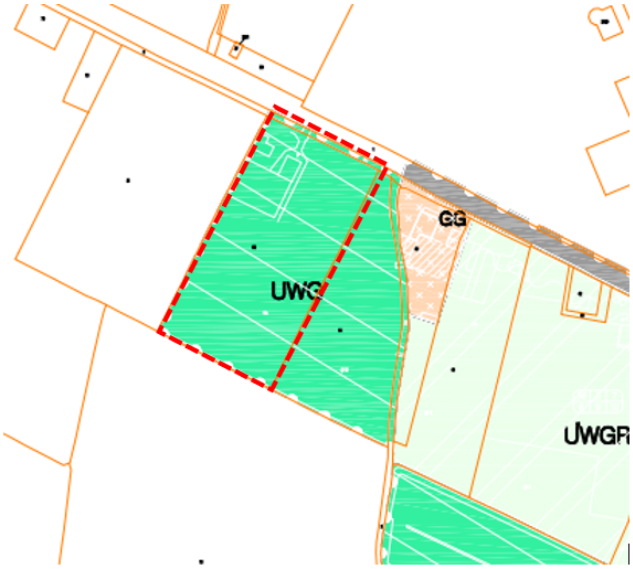
Het plangebied is gelegen ten westen van Heiloo aan de Vennewatersweg 18. In figuur 1.1 is een luchtfoto van het plangebied en de omgeving weergegeven. Ten noorden van het plangebied is de Vennewaterweg gelegen. Ten westen zijn agrarische bedrijven gelegen. Het plangebied zelf bestaat uit agrarische gronden, caravanstalling en één (bedrijfs)woning.



Figuur 1.1: Luchtfoto van het plangebied.

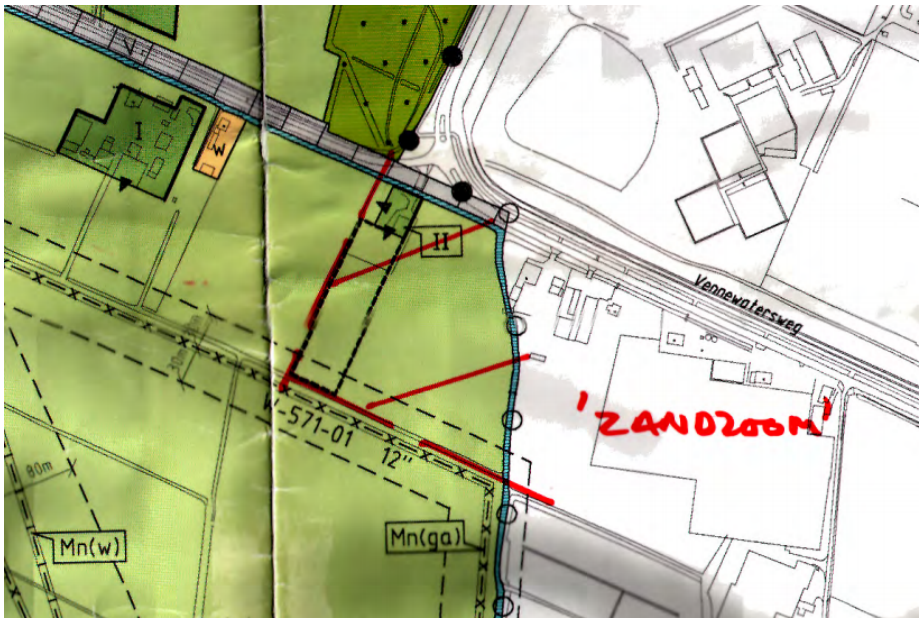
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt in het Bestemmingsplan Zandzoom (vastgesteld op 11 juli 2005). Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven in figuur 1.3, er ligt de bestemming 'Uit te werken bestemming groen'.



Figuur 1.2: Uitsnede van Bestemmingsplan Zandzoom met het plangebied in het rode kader.

Een beperkt deel (de nieuwe toerit) van de nieuwe bedrijfslocatie ligt in het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Heiloo (vastgesteld op 3 november 1997). Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven in figuur 1.3. Op deze gronden ligt de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurwaarden'.



Figuur 1.3: Uitsnede van Bestemmingsplan Landelijk Gebied Heiloo met het plangebied in het rode kader. Voor het gearceerde, oostelijke deel geldt Bestemmingsplan Zandzoom.

Het planvoornemen past niet binnen genoemde vigerende bestemmingsplannen. Om dit plan te realiseren het doorlopen van een planologische procedure noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
2. regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
3. een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie met daarbij een omschrijving van het plan (toekomstige situatie). Hoofdstuk 3 gaat in op de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet. Hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planomschrijving

2.1 Bestaande situatie

Omgeving

De omgeving van Heiloo kan op basis van geomorfologie en menselijk gebruik in drie delen worden verdeeld: de strandwal, het gebied ten westen daarvan (Westerzij) en het gebied ten oosten van de strandwal (Oosterzij). De noord-zuid gerichte strandwal en -vlakten vormen de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur.

In de 10de en 11de eeuw is dit gebied ontgonnen vanaf de strandwal, waardoor in noordwestelijke richting een regelmatige strokenverkaveling ontstond. De boerderijen lagen op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte. Het gebied ten westen van de Westerweg heeft een open karakter, met sloten als perceelsscheidingen. De oost-westwegen in het gebied en de Lijnbaan lopen op iets hoger gelegen kaden. Hoewel de hoogteverschillen zijn afgevlakt, is toch nog steeds het hoogteverschil met de strandwal zichtbaar in het landschap. In het gebied komen geïsoleerde boerderijen voor. Het gebied vormt een eenheid met het aangrenzende gebied in de gemeente Bergen. Door de openheid van het landschap bestaan waardevolle zichtrelaties tussen de historisch geografische objecten in het gebied, waaronder de abdij in Egmond-Binnen en de Zanddijk.

De gebieden op de strandwal worden momenteel vooral benut voor de teelt van bloembollen en tuindersproducten. Door de samenvoeging van percelen en diepe grondbewerking is het oorspronkelijke microreliëf in het algemeen verdwenen. Het gebied ten westen van de Westerweg is grotendeels als weiland in gebruik. De sloten volgen in het algemeen de lijnen van de oorspronkelijke strokenverkaveling in het gebied.

De woningen en boerderijen in het gebied zijn vanouds verspreid gesitueerd aan oude, noord-zuidgerichte wegen en paden. Westerweg, Hoogeweg, Kennemerstraatweg en Oosterzijweg zijn daarbij de belangrijkste structurerende elementen. De Westerweg en de Oosterzijweg begrenzen de strandwal. De Kennemerstraatweg is in de 19de eeuw bestraat; daarbij is het tracé van de oudere Middelweg benut. In oost-westrichting vormen de Vennewatersweg, de Kapellaan, de Lagelaan en de Nieuwelaan dwarsverbindingen tussen deze wegen. De wegenstructuur bestond al rond 1680. Alleen de Vennewatersweg (locatie van het plangebied) is van een recentere datum.

Plangebied

Het plangebied aan de Vennewatersweg 18 bestaat uit kadastraal perceel H52 (zie figuur 2.1). Het perceel is perceel is bebouwd met een woning, schuur en kas (circa 4.000 vierkante meter). De kas is in gebruik als caravanstalling en de overige grond is in gebruik als agrarische grond (bollengrond). Enkel een smalle strook voor de toegangsweg, houtsingel en watercompensatie is gelegen op het kadastraal perceel H51.



Figuur 2.1: Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.pdok.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Voornemen

Voor de verplaatsing van het transportbedrijf is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie figuur 2.2). In het plangebied (circa 1 hectare) wordt naast de bestaande woning nog een extra (bedrijfs)woning toegestaan. De bedrijfsbebouwing krijgt, vanwege verkeersveiligheid op de Vennewatersweg, een eigen oprit ten westen van het plangebied. Het transportbedrijf bestaat uit de volgende onderdelen:

- wasplaats met vloeistofdichte vloer conform Activiteitenbesluit artikel 3.27 (25 vierkante meter);
- ondergeschikte werkplaats (150 vierkante meter);
- opslag (2.725 vierkante meter);
- koelruimte (625 vierkante meter);
- parkeren vrachtwagens en personenauto's (1.500 vierkante meter).

Het terrein biedt voldoende bewegingsruimte (draaicirkels e.d.) voor vrachtwagens. Aan de oost en westzijde worden de houtsingels aangelegd / versterkt. Ten westen van het plangebied zal een sloot worden gegraven.



Figuur 2.2: Schets van de toekomstige situatie.

Milieuhinder

Belangrijke onderwerpen bij de inrichting van de percelen en opstallen zijn hoe milieutechnisch een acceptabele situatie ontstaat ten aanzien van elkaar, maar ook ten aanzien van nabijgelegen (gevoelige) objecten. De milieuaspecten zijn beschreven in hoofdstuk vier.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het relevante Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid weergegeven. Daarbij is planspecifiek aangegeven of de doorontwikkeling passend is binnen het beleid. Het beleid in dit hoofdstuk richt zich voornamelijk op het ruimtelijk domein. Specifiek (milieu)beleid wordt weergegvven bij uitwerking van de sectorale aspecten in hoofdstuk 4. Daar waar van toepassing wordt in dit hoofdstuk doorverwezen naar de specifieke paragraaf / bijlage die verder ingaat op het betreffende onderwerp.

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen beschreven en is de laatste jaren sterk in beweging. Natuurlijk moeten alle elementen zoals genoemd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in voldoende mate en op een zorgvuldige wijze aandacht krijgen. Dit geldt ook voor het nader uitvoering geven aan de vernieuwde decentralisatiegedachte en deregulering van RO-taken. Dit bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid.

De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte geeft regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is in 2012 in werking getreden. De koers die het rijk uitzet met de SVIR (decentraal, tenzij..) betekent voor de gemeente dat voor het herzien van bestemmingsplannen meer dan voorheen moet worden ingezet op een goede afstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland. Het Rijk toetst gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf op strijdigheid met nationale belangen, zoals milieuregels. Wel controleert het Rijk voor gebieden die het Rijk in eigendom heeft, nog of de plannen niet botsen met de rijksbelangen van de grondeigenaar.

Planspecifiek

De SVIR heeft een dusdanig abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het onderhavige bestemmingsplan van toepassing zijn.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. De visie geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie.

- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Planspecifiek

De NOVI heeft een dusdanig abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het onderhavige bestemmingsplan van toepassing zijn.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van 'nationaal belang' acht, heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu een beschermende regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van het Barro in acht te nemen. Op 17 december 2011 is het Besluit, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. Delen van het Barro zijn gereserveerd en door middel van wijzigingen ingevuld. Voor deze onderbouwing is getoetst aan de geconsolideerde versie van 1 januari 2020..

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het 'radarverstoringsgebied maximale hoogte 92 meter t.o.v. NAP'. Dit heeft geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling. Er worden door de realisatie van het bouwplan beoogde ontwikkeling geen nationale belangen geschaad.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werd de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard gemotiveerd te worden met behulp van drie opeenvolgende treden. Deze treden borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd met als doel de ladder te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te verminderen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden blijft. Met deze wijzigingen is niet beoogd het doel van de regeling te wijzigen: een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro dienen overheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de volgende toelichting te geven:

- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 1.1.1 van het Bro definieert 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Verantwoording

Het oostelijk gelegen perceel alwaar de bebouwing wordt gerealiseerd maakt onderdeel uit van het voor dit perceel nog geldende bestemmingsplan Zandzoom 2005, waarbij het gebied tussen Heiloo en Limmen wordt getransformeerd naar een woongebied. Reeds op 16 december 2005 hebben de provincie Noord-Holland en de gemeenten Heiloo, Alkmaar en

Castricum de bestuursovereenkomst 'Wonen in het groen' ondertekend. Naderhand, op 12 maart 2014, is door dezelfde partijen een opvolgende overeenkomst nieuwe strandwal (ONS) ondertekend met bij benadering gelijkluidende intenties.

Een van de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van het woongebied was: 'een hoog ambitieniveau voor woon- en landschapskwaliteit' en het mogelijk maken van woningbouw in groene woonmilieus. De realisatie van woningbouw en groen hangen dus onlosmakelijk met elkaar samen.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de Provincie Noord-Holland 'stuurt' op (kleinschalige) ontwikkelingen binnen BSG en verwijst hierbij naar artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h.

Ingevolge dit artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur; het bestemmingsplan Zandzoom 2005 maakt dit mogelijk.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de op dit punt beschikbare jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Het onderhavige perceel H52 met een (door het college verplicht) uit te werken bestemming groen in het eerdergenoemde bestemmingsplan Zandzoom 2005 maakt daarmee deel uit van het BSG.

Het bedrijf wordt herplaatst vanuit het uitleggebied Zuiderloo. Binnen dit uitleggebied wordt daarmee ruimte geschapen om de geprojecteerde woningbouw verder ter hand te nemen zonder de milieubeperkingen die deze bedrijven met zich mee brachten.

De locatie aan de Vennewatersweg 18 is een geschikte locatie, waar dergelijke 'conflicten' niet zullen optreden. De verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie maakt tevens de structurele behoefte aan deze voorzieningen duidelijk. Met de verplaatsing van de bedrijven wordt geen extra uitbreiding van bedrijvigheid toegevoegd in de gemeente Heiloo.

3.1.5 Conclusie

Met de verplaatsing van het transportbedrijf naar de Vennewatersweg 18 komen geen rijksbelangen in het geding. De ontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking maar een verplaatsing van een transportbedrijf. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen het nationale ruimtelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050 (vastgesteld door Provinciale Staten op 19 november 2018). De 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.

Het sturingsprincipe in de Omgevingsvisie is: 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Daarbij staat de opgave altijd centraal. Deze bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdspanne. Vanuit een gedeelde visie op de (bestaande en toekomstige) kwaliteiten van een gebied. Om de doelen van de Provincie te bereiken worden

alle beschikbare instrumenten benut. Vanuit een groot vertrouwen in initiatiefnemers en andere overheden is de provincie terughoudend met het opstellen van regels.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet van provinciaal belang en past binnen de omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De nieuwste PRV is op 2 mei 2018 in werking getreden. Relevant voor het plangebied zijn de volgende artikelen:

1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 5A):

Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het plan betreft de verplaatsing van een bestaand bedrijf vanwege de ontwikkeling Zuiderloo. Het planvoornemen wordt gerealiseerd op gronden die in het verleden in gebruik waren als agrarische gronden en kassen met opslag van caravans. In paragraaf 3.1.4 is onderbouwd dat het plan voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

2. Aardkundige waarden (Artikel. 8)

Het plangebied is gelegen in een aardkundig waardevol gebied. In de PRV is vermeld dat in een bestemmingsplan aangegeven dient te worden in hoeverre er rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende aardkundige waarden. Deze aardkundige waarden zijn beschreven in het bijlagenrapport 'Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden' (vastgesteld door PS d.d. 12 januari 2004, nr. 68).

Het plangebied valt in gebied 44 van het bijlagenrapport. Het gebied wordt hierin omschreven als een gebied dat een restant is van grotendeels afgegraven strandwallen die zijn ontstaan tussen 3800 en 3500 jaar geleden. Indertijd zijn op de strandwallen oude duinen ontwikkeld. Vervolgens vond er naast de strandwal veenvorming plaats en werden vanuit de Heilooër Die, Zijpe-afzettingen afgezet. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan kenmerkende vormen.

De omgeving van het plangebied is voor een aanzienlijk deel geëgaliseerd en vergraven. Oorspronkelijke kenmerken van het landschap zijn hier beperkt terug te vinden. Het plan betreft de verplaatsing twee bedrijven naar gronden waar in de huidige situatie al agrarische bedrijvigheid heeft plaatgevonden. Paragraaf 4.1 geeft weer dat het planvoornemen geen significante nadelige effecten op mogelijke aardkundige waarden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 10 april 2018. De Leidraad is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en is daarmee in lijn met de Leidraad.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heiloo 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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling optimaliseert de bedrijvigheid en maakt de uitbreiding van het woningaanbod mogelijk, hierdoor is de ontwikkeling in lijn met de Structuurvisie.

3.3.2 Welstandsnota 2013

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

Het perceel Vennewaterweg 18 valt volgens de welstandnota onder Buitengebieden (agrarisch gebied en bossen en parken) en Buitengebieden in ontwikkelingsgebied. Het plangebied ligt ter hoogte van het ontwikkelingsgebied Zuiderloo. Dit gebied zal de komende jaren veranderen naar een woongebied met enkele centrumfuncties.

De Welstandnota geeft aan dat bouwactiviteiten alleen kunnen worden toegestaan ten behoeve van die functies die in het landelijk gebied thuishoren. Nieuwe woningen kunnen gerealiseerd wordenals tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf indien de bedrijfsvoering dit, voor de langere termijn, vereist. Grote complexen zijn op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld omdat er in het verleden een vergelijkbaar volume stond of naastliggende gebouwen een schaalsprong maken in het straatbeeld. Het planvoornemen voldoet aan deze eisen.

Bouwinitiatieven binnen deze gebieden worden welstandelijk beoordeeld aan de hand van de in de Welstandnota opgenomen gebiedsgerichte criteria. De verplaatsing van de bedrijven zal aan deze criteria moeten voldoen.

Conclusie:

Het plan wordt in overeenstemming gebracht met de welstandsnota.

3.3.3 Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022

Op 6 februari 2012 is het Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In het groenbeleidsplan is beschreven hoe met het groen van Heiloo moet worden omgegaan zodat de beeldkwaliteit zijn waarde houdt. Naast een visie op het groen worden uitgangspunten voor de inrichting en acties ten behoeve van beheer benoemd. Als concrete vertaling van de integrale groenvisie worden zes kernuitgangspunten onderscheiden die de basis vormen voor een groen Heiloo:

- Respecteer de landschappelijke onderlegger en maak belangrijke groenelementen zichtbaar en bescherm ze!
- Behoud en versterk de groene structuur!
- Groen voor groen!
- Ga versnippering van groen tegen!
- Stem beheer af op streefbeeld!
- Versterk de identiteit van de woonomgeving!
- Zorg voor meer betrokkenheid door inwoners bij het groen!

Om zorg te dragen voor een constante groene kwaliteit is een lijst met uitgangspunten opgesteld die als input gebruikt kan worden bij onder andere nieuwe stedenbouwkundige plannen. Voor verschillende elementen (dorpsentrees, gebiedsontsluitingswegen, hoofdroutes, woonstraten, parkeerplaatsen) staat aangegeven hoe groen hier gebruikt kan worden om de groene kwaliteit te verbeteren. Het Groenbeleidsplan geeft kortom aan hoe belangrijk groen is voor de uitstraling van Heiloo en op welke wijze de groenstructuur verbeterd kan worden.

De voorgenomen ontwikkeling voegt een groenstructuur toe aan de rand van de percelen, hiermee is het van toegevoegde waarde met betrekking tot het Groenbeleidsplan.

3.4 Conclusie

Beleidsmatig vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering. De beoogde ontwikkeling sluit aan op het hiervoor aangegeven relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Cultuurhistorie

In een ver verleden heeft zich rond Heiloo een strandwallenlandschap gevormd. Door de hogere ligging van de strandwallen te midden van een moerassige omgeving werd bewoning mogelijk bovenop de strandwallen. Heiloo is ruim 1300 jaar geleden ontstaan als een agrarisch dorp op de middelste Noord-Kennemerstrandwal. Deze strandwal vormde te midden van de laag gelegen, natte strandvlakten een aantrekkelijke vestigingsplaats.

Tot rond 1800 blijft Heiloo een kleine landelijke nederzetting, maar vanaf die tijd begintHeiloo geleidelijk te groeien. Hiervoor zijn diverse redenen aan te wijzen, zoals de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar en Haarlem-Alkmaar en het aanbrengen van verharding op de Kennemerstraatweg.

Vanaf die tijd vestigen zich ook handelsondernemingen en bedrijven. De beroepsbevolking ontwikkelde zich al breder dan puur agrarisch. De elektrificatie van het spoor in 1930 had daarnaast tot gevolg dat er meer en snellere treinen gingen rijden, waardoor het voor meer mensen aantrekkelijk werd om in Heiloo te gaan wonen.

Tot rond 1950 werd de ruimtelijke structuur van het dorp bepaald door de wegen op de strandwal, te weten de Westerweg, de Oosterzijweg, de Hoogeweg, de Heerenweg en de Kennemerstraatweg. Langs deze wegen ontstonden lange stroken lintbebouwing met representatieve bebouwing en achter de huizen ruime tuinen. Daarna vonden grote planmatige uitbreidingen van het dorp plaats. Rond de nieuwe woonwijken van Heiloo zijn forse groene zones ontstaan. De uitbreidingen van Heiloo vonden niet alleen op de strandwal plaats, maar ook en in toenemende mate in de gebieden die deel uitmaakten van de strandvlakten. Op het perceel wordt deels de huidige bebouwing gesloopt en herbouwd inclusief een uitbreiding.

Afweging

Op 9 mei 2011 de Nota Cultuurhistorie vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In de nota Cultuurhistorie beschrijft de gemeente Heiloo de belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van Heiloo en heeft het op basis daarvan beleid vastgesteld. De identiteit van het dorp is door de eeuwen heen gevormd en bepaald door die kenmerken die passen bij haar historie; het zijn de elementen die laten zien waar de historie uit bestaat en hoe deze het dorp hebben gemaakt tot wat het is.

Met de Nota Cultuurhistorie kiest Heiloo voor een duurzaam behoud van de eigen identiteit. De basis van deze ruimtelijke identiteit van Heiloo wordt, samengevat, door de volgende elementen gevormd:

- contrast bebouwde strandwal en lege strandvlaktes;
- stedenbouwkundige opbouw met sterk noord - zuid gericht wegenpatroon;
- herkenbaar oost - west gericht verkavelingpatroon, houtwallen en hagen;
- bewust gebruik van de (oostelijke) overgang van strandwal naar strandvlakte (door versterkte huizen, buitens, nijverheid en industrie);
- 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 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 20ste eeuwse uitbreidingswijken, overwegend met groene bermen en zachte overgangen tussen openbaar en privégebied;
- het geheel aan archeologische relicten, dat niet zichtbaar, in de bodem van Heiloo aanwezig is.

Omtrent de belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van Heiloo zijn door het gemeentebestuur beleidslijnen vastgesteld. Hierin is onder andere aangegeven dat vastgehouden dient te worden aan de ontwikkelingsstructuur van Heiloo (wegenpatronen en verkavelingspatronen), het bewust gebruiken van de overgang van strandwal naar strandvlakte en het hanteren van groene bermen als overgang tussen openbaar en privégebied bij de aanleg van nieuwe woonwijken. Met het planvoornemen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande structuren.

4.1.2 Archeologie

Kader

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij specifieke bodemverstorende activiteiten rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

Toets

Op 9 mei 2011 is de Nota Cultuurhistorie vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In de nota Cultuurhistorie is ook het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie opgenomen. De archeologische waarde van een gebied wordt door de gemeente bepaald door het gebied te toetsen aan aspecten geomorfologie, historische wegen en bekende archeologische vindplaatsen.

In het plangebied is door Antea Group een inventariserend bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling nog een archeologisch onderzoek plaats moet vinden op een deel van het plangebied. Tot uitvoeren van dit onderzoek, worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd door de archeologische dubbelbestemming in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn onder de artikel 'Waarde - Archeologie' regels opgenomen die bepalen dat door middel van archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat de archeologische waarden niet worden geschaad door de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Voor de uitvoering van het planvoornemen dient te worden aangetoond door middel van nader archeologisch onderzoek dat de archeologische waarden niet worden geschaad door het beoogde gebruik.

4.2 Bodem

4.2.1 Wettelijk kader

Volgens artikel 3.1.6., van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

4.2.2 Toets

Naar aanleiding van de mogelijke overdracht en later de aanvraag van een omgevingsvergunning is door Landview BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2). Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie.

In de boven- en ondergrond zijn verhoogde gehalten aan PFOS en PFOA gemeten, er zijn echter volgens de beleidsregel van de provincie Noord-Holland geen sanerende maatregelen noodzakelijk. Voor het overige zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

In het grondwater zijn verhoogde concentraties aan PFOS en PFOA gemeten, er zijn echter volgens de beleidsregel van de provincie Noord-Holland geen sanerende maatregelen noodzakelijk. Voor het overige zijn in het grondwater geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet bevestigd. Er zijn in de grond en in het grondwater verhoogde gehalten aan PFOS en PFOA gemeten. Deze stoffen zijn in het verleden mogelijk aanwezig geweest in bestrijdingsmiddelen op de locatie. 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 het beoogde gebruik.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is er verkennend asbestonderzoek volgens de NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van de verdachte deellocatie, de schuur. Op de locatie is meer dan 50 mg (gewogen) asbest / kg ds in de grond aanwezig. Het gehalte wordt voor een groot deel veroorzaakt door het aanwezige plaatmateriaal. Op basis van de huidige gegevens moet er een nader asbestonderzoek NEN 5707 worden uitgevoerd (met sleuven). Omdat er momenteel nog een schuur staat en naast de schuur een betonpad loopt, kan er geen goed nader asbestonderzoek worden uitgevoerd.

Voor het overige deel van de locatie wordt uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 door Landview BV niet noodzakelijk geacht, aangezien er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbest in de grond.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein bestaan er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Bij graafwerkzaamheden, op het overgrote deel van de locatie, is volgens de CROW400 geen veiligheidsklasse van toepassing. Wanneer de grond ter plaatse van de schuur daadwerkelijk sterk is verontreinigd met asbest zal aldaar de veiligheidsklasse zwart-niet vluchtig gelden. De uiteindelijke klasse dient bepaald te worden door een veiligheidsdeskundige.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Wel dient nader onderzoek uitgevoerd te worden nadat de schuur en het betonpad zijn afgebroken. Daarnaast dient de nieuwe wasplaats voor vrachtwagens gerealiseerd te worden met een vloeistofdichte vloer (conform Activiteitenbesluit artikel 3.27) waardoor geen vloeistoffen in de bodem terecht kunnen komen.

4.3 Ecologie

4.3.1 Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming (WNB) van kracht. De Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet worden in deze wet geïntegreerd. In de WNB is zowel de soortbescherming van wilde flora en fauna geregeld als de gebiedsbescherming die veelal voortkomt uit bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn (HRL) en Vogelrichtlijn (VRL). De provincies zijn, op enkele uitzonderingen na, het bevoegd gezag van de wet. De provincies organiseren de ontheffingsverlening en handhaving.

Een belangrijke bepaling van de WNB is de zorgplicht die stelt dat “een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

Onder de WNB wordt een aantal soorten planten en dieren beschermd. Er zijn vier categorieën met beschermde soorten. Twee categorieën bevatten de soorten die respectievelijk zijn beschermd onder de HRL en soorten genoemd in de VRL. Naast deze Europees beschermde soorten heeft de wetgever nog een extra categorie soorten toegevoegd, de ‘andere soorten’. Per provincie is conform artikel 3.11 nog een vierde categorie opgesteld, die van de ‘vrijgestelde soorten’. Alleen soorten uit de derde categorie kunnen worden vrijgesteld. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van ontheffingsplicht bij het overtreden van de verbodsbepalingen (zie Bijlage 1.2.2) bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en bestendig beheer. De lijst van vrijgestelde soorten kan per provincie variëren. Daarnaast zijn Bosmuis, Veldmuis en Huisspitsmuis in of op gebouwen of daarbij behorende erven in alle gevallen vrijgesteld van de genoemde verboden in artikel 3.10.

De WNB regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. In de WNB (art. 1.12) wordt ook verordend dat (provinciaal) gebieden aangewezen worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Tevens wordt aangegeven dat provincies mogelijkheden hebben ook andere belangrijke gebieden aan te wijzen vanwege hun landschappelijke- of natuurwaarden.

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals het slopen, renoveren of bouwen van woningen, het dempen van wateren of het aanleggen bedrijventerreinen, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan ontheffing voor de WNB verkregen worden. Als er beschermde soorten voorkomen die niet zijn vrijgesteld én verbodsbepalingen worden overtreden, dan is ontheffing vereist of moet, indien mogelijk, conform art. 3.31 gewerkt worden met een door het Ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode. De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door

het bevoegde gezag (veelal de provincie waarin het plangebied is gelegen).

4.3.2 Toets

Toets:

Door Antea Group is een natuurtoets uitgevoerd (april 2021 en revisie 2022) en opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Het onderzoek is opgedeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voortkomend uit de soortenbescherming komen een aantal verplichte voorwaarden in het kader van de Wnb.

Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (het leefgebied van) de verschillende in de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Voor huismus is mogelijk een ontheffing benodigd. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient bevoegd gezag akkoord te gaan met huidige bouwplan. Daarnaast dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- Voor de vleermuizen is geen ontheffing benodigd indien gebruik wordt gemaakt van vleermuisvriendelijke bouwverlichting gedurende de bouw- en gebruiksfase van het project.
- Voor de rugstreeppad dient bevoegd gezag akkoord te gaan met benoemde mitigerende maatregelen en is mogelijk een ontheffing benodigd.
- Het wordt aangeraden de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren om negatieve effecten op algemeen voorkomende broedvogels te voorkomen.

Bij de werkzaamheden dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Om nadelige gevolgen te voorkomen wordt geadviseerd voor de uitvoering rekening te houden met aanwezigheid van soorten door verblijfplaatsen waar mogelijk te behouden en altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen, of indien dit niet mogelijk is, deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving.

Gebiedsbescherming

Binnen de invloedssfeer van het activiteit is een natura 2000 gebied (Noord-Hollands Duinreservaat) gelegen op circa 1,5 km. Daarnaast zijn binnen de invloedssfeer van de activiteit verschillende gebieden behorend tot Natuur Netwerk Nederland aanwezig op een afstand van tenminste 1,5 km.

Verstoring door geluid, trillingen, optische verstoring en verstoring door versnippering van leefgebied kunnen vanwege de grote afstand tot het plangebied op voorhand worden uitgesloten. De invloed door stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied is derhalve de enige verstoringsfactor welke kan resulteren in een negatief effect op het gebied.

Stikstof

In het kader van de nieuwe ontwikkeling is door Antea Group (2022) een AERIUS-berekening uitgevoerd waarin gekeken is naar de uitstoot van NO_x en NH_3 door de inzet van motoren op basis van fossiele brandstoffen. Er is beoordeeld of er als gevolg van stikstofemissies van de voorgenomen activiteiten, mogelijk sprake is van aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en of de betreffende instandhoudingsdoelstellingen in gevaar worden gebracht. Het volledige stikstofonderzoek is meegenomen in bijlage 4.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet voorziet in een vrijstelling voor activiteiten van de bouwsector, zoals slopen en bouwen. De bij deze activiteiten vrijkomende emissies die zorgen voor stikstofdepositie mogen dan bij de beoordeling buiten beschouwing worden gelaten. Daarom is ten behoeve van dit bestemmingsplan voor wat betreft stikstofdepositie uitsluitend de gebruiksfase onderzocht.

De maximaal berekende stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden bedraagt niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar tijdens de gebruiksfase. Hierdoor kunnen significante (negatieve) gevolgen op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming niet in de weg.

Eventuele negatieve effecten op de NNN gebieden binnen (externe werking) hoeft volgens de regelgeving van de provincie Noord-Holland niet te worden getoetst.

4.3.3 Conclusie

De verwachting is dat eventueel benodigde ontheffingen verleend worden, daarnaast wordt rekening gehouden met de zorgplicht en het broedseizoen.

Gelet op de conclusies in het rapport in relatie tot de ontwikkeling is een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het aspect 'natuur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

Bij werkzaamheden in het plangebied zal de algemeen geldende zorgplicht, onderdeel van de WNB in acht worden genomen. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de ecologische waarden worden dan ook niet verwacht.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is wet- en regelgeving van toepassingen. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi). Het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10^{-6}/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (Bevi) of een oriëntatiewaarde (Bevt).

4.4.2 Toetsing

Externe veiligheid is onderzocht door Prevent Adviesgroep (2014) ten behoeve van een voorgenomen actualisatie van het bestemmingsplan Zandzoom, het volledige rapport is meegenomen als Bijlage 5.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor.

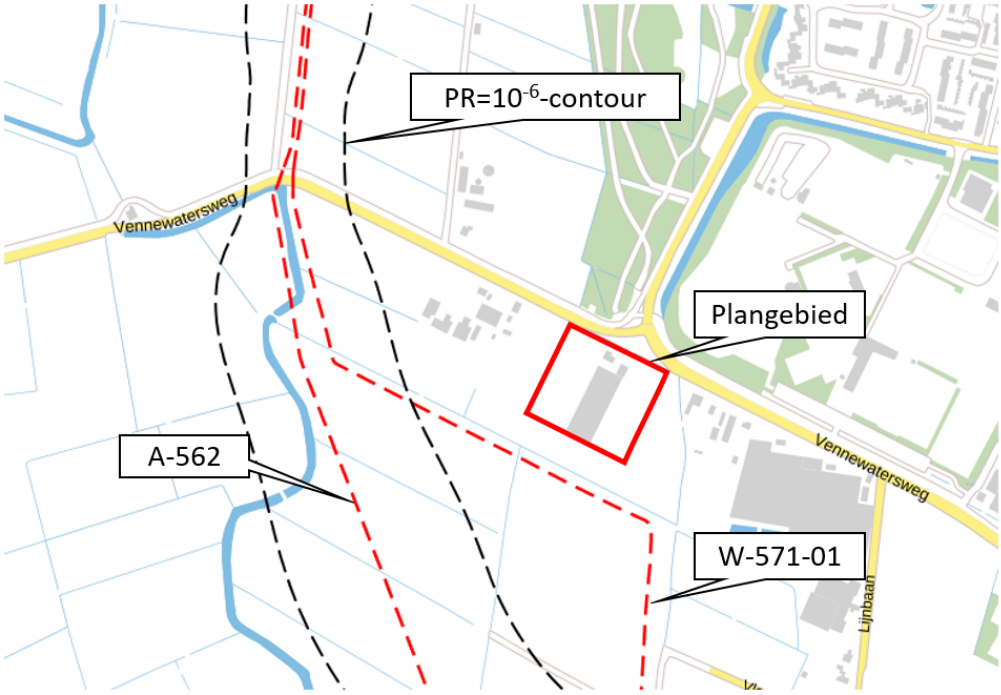
In de nabijheid van het plangebied lopen twee aardgasbuisleidingen:

- W-571-01: (40 bar, 12,75 inch, 100% letaliteitcontour: 70 meter, 1% letaliteitcontour:140 meter) is gelegen op 15 meter afstand van het plangebied;
- A-562: (66,2 bar, 24 inch, 100% letaliteitcontour: 140 meter, 1% letaliteitcontour: 310 meter) is gelegen op 182 meter afstand van het plangebied.

Het plangebied bevindt zich binnen de 100% letaliteitcontour van buisleiding W-571-01 en

binnen de 1% letaliteitcontourr van buisleiding A562.

Buisleiding W-571-01 beschikt niet over een PR=10^{-6} contour nabij het plangebied, buisleiding A-562 beschikt ter hoogte van het plangebied over een PR=10^{-6} contour. Deze is niet gelegen over het plangebied. De belemmeringsstroken van beide buisleidingen zijn gelegen buiten het plangebied. De normen voor het plaatsgebonden risico en de voorwaarden voor de belemmeringenstrook vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 4.1: Buisleidingen in de omgeving van het plangebied.

Vanwege de ligging binnen de 100% letaliteitscontour van buisleiding zal, afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico, voor de ontwikkeling een beperkte of volledige verantwoordeing van het groepsrisico moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Door Prevent Adviesgroep B.V. is in 2014 van de betreffende buisleidingen het groepsrico berekend met CAROLA (zie bijlage 5). Voor de beide buisleidingen is bij beide omgevingssituaties met CAROLA geen significant groepsrisico berekend (geen zichtbare FN-curve voor het groepsrisico aanwezig). Dit betekent dat de bestaande bebouwing en de te bestemmen bebouwing geen zichtbare bijdrage levert aan het groepsrisico. Gezien de onderzoeksresultaten uit de groepsrisicoberekening uit 2014 is wel voldoende aannemelijk dat dit ook als gevolg van deze voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een toename van meer dan 10% van de oriëntatiewaarde, of een groepsrisico die onder de oriëntatiewaarde ligt en de toename van het groepsrisico meer dan 10% bedraagt. Er hoeft dan ook geen nieuwe groepsrisicoberekening plaats te vinden.

De bevolkingsdichtheid zal ten opzichte van de huidige situatie (agrarisch bedrijf met één bedrijfwoning) zeer beperkt toenemen. Er is sprake van een transportbedrijf (waarvan personeel voornamelijk niet op de locatie aanwezig is) en toevoeging van één bedrijfwoning. Een dergelijke zeer beperkte toename van bevolkingsdichtheid (gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland was in 2021 2,14 mensen per huishouden) zal het groepsrisico niet significant veranderen in vergelijking met de huidige situatie. Uit het advies van de Veiligheidsregio (bijlage 6) blijkt ook dat het plan de omvang van een eventuele ramp in geringe mate beïnvloed. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord kan de gevolgen van een eventuele ramp in het plangebied en de omgeving bestrijden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Relevant om te beoordelen of als gevolg van aanleg te verwachten is dat grenswaarden voor geluid bij geluidgevoelige bestemmingen worden overschreven.

Onderzoek

Geluid industrie:

Voor de verplaatsing van de bedrijven is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Antea Group (2021), het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 9. Uit de resultaten blijkt dat voor het verplaatsen van het transportbedrijf er ter plaatse van de geluidgevoelige objecten geen akoestisch nadelige effecten zijn te verwachten. Het geluidniveau, veroorzaakt door activiteiten van het transportbedrijf, voldoet ter plaatse van de geluidgevoelige objecten aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarde uit de VNG.

Geluid wegen:

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Antea Group (2019, en revisie op basis van planwijzigingen in 2021), het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 10.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Vennewatersweg bedraagt bij de nieuw te bouwen woning ten hoogste 50 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve overschreden. Deze overschrijding vindt plaats op toetspunt 01. De maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Het college van burgemeester en wethouders van Heiloo dient voor de woning een besluit hogere waarden ten gevolge van wegverkeerslawaai vast te stellen.

Conclusie

In het kader van de Wet Geluidhinder dient aantoonbaar te zijn of ter plaatse van het nieuwbouwplan wordt voldaan aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de omliggende wegen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het college van burgemeester en wethouders van Heiloo dient de hogere waarden ten gevolge van wegverkeerslawaai vast te stellen, conform onderstaande figuur.

Woning	Maatgevende/veroorzakende geluidbron	Hogere waarde [dB]
Woning A	Vennewatersweg	50

Geluidswering van de gevel

Bij de ontwikkeling van de woning dient het geluidonderzoek en de geluidbelasting als onderlegger te worden gebruikt. Voor de woning die in het plangebied wordt gerealiseerd met een geluidbelasting boven de 48 dB voor wegverkeer inclusief correctie ex artikel 110g

Wgh, dient het college een hogere grenswaarde vast te stellen. Ten tijde van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat met de toegepaste (bouw)materialen aan het Bouwbesluit wordt voldaan.

4.6 Geur

In de omgeving liggen twee agrarische bedrijven (Vennewatersweg 24 en 25). Door realisatie van de nieuwe woning binnen het plangebied (de woning behorend bij het transportbedrijf) worden de bestaande rechten van deze bedrijven niet aangetast. De planologisch mogelijk te maken bedrijfswoning komt niet dichter bij de bestaande veehouderij aan de Vennewatersweg 24 dan de bedrijfswoning die reeds aanwezig is op nummer 18. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied voor wat betreft geurhinder sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

Conclusie:

Het aspect geur vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat (toekomstige) bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient aangetoond te worden dat (bestaande) bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzone genoemd.

Om te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten kan gebruik gemaakt worden van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009.

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Het is geen wet, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

De VNG-brochure bevat specifieke regelingen voor "gemengde gebieden" en "gebieden met functiemenging". Dit zijn gebieden waar bewust verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) met elkaar worden gemengd, zoals (winkel)centra. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

4.7.2 Toets

Gebiedstype:

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich, naast wonen de functies agrarisch, sport en maatschappelijk. Daarnaast bevindt zich de Vennewatersweg op relatief direct naast het plangebied. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden met een matige tot sterke functiemenging tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gelet op de (directe) omgeving rondom het plangebied wordt ook voor deze locatie het omgevingstype 'gemengd gebied' gehanteerd.

Rondom het plangebied bevinden zich verschillende bestemmingen. Een overzicht van de

relevante nabijgelegen functies is weergegeven in onderstaande tabel (met de milieucategorie op basis van de huidige bedrijfsactiviteiten). Overige bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn buiten beschouwing gelaten omdat de afstand van het plangebied tot deze bedrijven / woningen dusdanig groot is dat geen knelpunt te verwachten is.

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen. Deze richtafstandenlijst geeft voor een scala aan typen van bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen. Daarbij worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de milieuaspecten geluid, stof, geur en veiligheid. Het aspect geluid heeft hierbij de maatgevende (grootste) afstand. Voor het aspect geluid zijn specifieke richtafstanden benoemd. De richtafstanden en index gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. De VNG-publicatie is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat (1) en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is (2):

1. **Ontwikkeling in relatie tot omgeving:**

Voor de te verplaatsen bedrijven zijn de richtafstanden weergegeven in bijlage 9.

Ten aanzien van het transportbedrijf is op basis van onderzoek aantoonbaar dat er ter plaatse van de geluidgevoelige objecten geen akoestisch nadelige effecten te verwachten. Het geluidniveau, veroorzaakt door activiteiten van het transportbedrijf, voldoet ter plaatse van de geluidgevoelige objecten aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarde uit de VNG.

2. Omgeving in relatie tot ontwikkeling

Uit de VNG-brochure volgt ten aanzien van Vennewatersweg 16 een maximale indicatieve hinderafstand van 30 meter geldt, voor het Vennewatersweg 22 geldt een maximale indicatieve hinderafstand van 50 meter. Deze afstand geldt ten opzichte van een gemengd gebied.

Ten aanzien van de Vennewatersweg 16 gelden geen beperkingen aangezien de minimale afstand groter is dan 30 meter. Het adres ligt op meer dan 40 meter afstand en levert daarmee geen beperkingen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van de Vennewatersweg 22 gelden geen beperkingen aangezien de minimale afstand groter is dan 50 meter. Het adres ligt op meer dan 120 meter afstand en levert daarmee geen beperkingen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Vanuit de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de maximale indicatieve hinderafstanden van nabijgelegen functies leidend voor het garanderen van een voldoende woon- en leefklimaat. Dit geldt zowel vanuit het plangebied als vanuit de omgeving. Daartoe dienen de beschreven afstanden aangehouden te worden.

Het aspect milieuhinder vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.8 Spuitzone bestrijdingsmiddelen

In het kader van het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moeten gevoelige bestemmingen bescherming genieten tegen de drift van gewasbeschermingsmiddelen. Ter plaatse van verblijfsfuncties dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te worden geborgd. Er is sprake van een gevoelige functie indien ter plaatse langdurig mensen verblijven, wat hier (functie wonen) het geval is.

In het algemeen wordt in de jurisprudentie aangenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is. Daarbij moet worden opgemerkt dat een kortere afstand ook mogelijk is, mits daarvoor een deugdelijke motivering aanwezig is.



Figuur 4.2: 50 meter contour nieuwe gevoelige bestemming (rood) en 50 meter contour bestaande woning (geel)

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied wordt één nieuwe gevoelige bestemming (woning en tuin) voorzien. Op figuur 4.2 is een 50 meter contour voor deze nieuwe gevoelige bestemming (woning en tuin) opgenomen. Zichtbaar is dat alleen ten zuidwesten van de nieuwe gevoelige bestemming agrarische gronden zijn gelegen binnen de 50 meter contour. Daarnaast is in figuur 4.2 voor de bestaande woning ook de 50 meter contour (geel) opgenomen. De contour van de bestaande woning overlapt de contour van de nieuwe gevoelige bestemming ter plaatse van de agrarische gronden. In de huidige situatie is een woning toegestaan binnen de contour en daarmee is er al sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Indien bij agrarische gronden uitgegaan wordt van de maximale planologische mogelijkheden kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet geheel worden uitgesloten. De agrarische gronden zijn in gebruik voor veehouderij (begrazing door paarden). Gezien het huidige gebruik, de vorm van het perceel (economisch niet geschikt voor landbouw vanwege slechte bereikbaarheid en bewerkbaarheid van het land) en de al aanwezige contour (geel) is aannemelijk dat het huidige gebruik beoogd blijft. Op basis van uitspraak van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524) kan het huidige agrarische gebruik voor veehouderij worden aangehouden. Voor dit agrarisch gebruik behoeft geen rekening gehouden te worden met spuitzones. Gelet op bovenstaande is er voor de beoogde woonfunctie (inclusief tuin) sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect spuitzone bestrijdingsmiddelen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Kader

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De Wet luchtkwaliteit, in werking getreden in november 2007, voorziet in de mogelijkheid dat voor kleinere projecten, de zogenaamde 'niet in betekenende mate' bijdragende projecten, geen afzonderlijke maatregelen meer getroffen behoeven te worden om aan de grenswaarden te voldoen. Het begrip niet in betekenende mate (NIBM) wordt nader uitgewerkt in de uitvoeringsregels. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Toets

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is memo luchtkwaliteit opgesteld door Antea Group (2021), de volledige memo is te vinden in bijlage 11. Onderzocht zijn de extra emissies van verkeer, de beschikbare ruimte tussen de achtergrondconcentratie en de grenswaarde. Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat de maximale bijdrage van het extra verkeer van het voorgenomen plan aan de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} respectievelijk 0,17 µg/m^3 en 0,02 µg/m^3 is. De toename van verkeer heeft een beperkt effect, en zullen de grenswaarden overschrijden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er ten aanzien van het onderdeel luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Gezien het vorenstaande zullen titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) dan ook geen belemmering vormen voor verdere besluitvorming. Eveneens is er ten aanzien van het onderdeel luchtkwaliteit zodoende sprake van een goede ruimtelijk ordening.

Conclusie

Het project valt onder de regeling NIBM. Een verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling vormt voor het aspect lucht geen belemmering.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) van het CROW en online kennisbank van CROW zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

De gemeente Heiloo is gecategoriseerd als matig stedelijk. De ligging van het plangebied is gecategoriseerd als “rest bebouwde kom”. De verkeersgeneratie van de nieuwe woning is

met de gemiddelde norm voor 'koop, huis, vrijstaand' 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de voertuigverdeling is uitgegaan van een voertuigverdeling van 98,8%, 1,0% en 0,2% voor respectievelijk lichte, middelzware en zware motorvoertuigen.

De verkeersgeneratie behorende bij het bedrijf bestaat uit 16 motorvoertuigbewegingen/etmaal voor lichtverkeer (woon-werk en bestelbussen), 6 voor middelzwaar vrachtverkeer (leveranciers) en 14 voor zwaar verkeer (de vrachtwagens van het transportbedrijf).

Toetsing:

Verkeer

De externe ontsluiting van het plangebied geschiedt via de Vennewatersweg en Het Malevoort. Op deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De realisatie van het plan leidt tot een toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Uitgaande van de worst-case situatie kunnen vanwege het plan maximaal 36 extra motorvoertuigen per weekdagetmaal op de toevoerende weg Vennewatersweg (en de daaraan voorafgaande wegen) als gevolg van het planvoornemen worden verwacht.

Feitelijk wordt het terrein al gebruikt voor de opslag van caravans en agrarische bestemming. Dit zorgt in de huidige situatie al voor verkeersbewegingen. Een dergelijke bedrijfsvoering brengt zwaar verkeer met zich mee. Zo gaat een dergelijke bedrijfsvoering gepaard met transportbewegingen van trekkers, shovels en kiepwagens. Deze bedrijfssituatie heeft nimmer tot problemen geleidt op de omliggende infrastructuur.

Op het terrein van het transportbedrijf vindt beperkt op- en overslag van goederen plaats en zijn de activiteiten gericht op het stallen en wassen van vrachtwagens. Gelet op de werkwijze in de transportsector zal het gros van de opleggers enkel leeg geparkeerd worden op het terrein. Het laden en lossen van goederen vindt hoofdzakelijk plaats op locaties elders waardoor geen extra verkeersactiviteit plaatsvindt.

Naast het totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van aankomst en vertrek van vrachtwagens wordt ook rekening gehouden met verkeersbewegingen van de woningen. De verkeersbewegingen van de nieuwe woning (8,4 verkeersbewegingen per weekdagetmaal) zorgt in de toekomstige situatie niet voor een onevenredige verkeersbelasting op de Vennewatersweg.

Parkeren

Voor de bedrijfswoningen zijn 5,2 parkeerplaatsen nodig. Voor het transportbedrijf zijn in totaal (vrachtwagenparkeerplaatsen en parkeerplaatsen voor woon/werk) 20 (vrachtwagen)parkeerplaatsen noodzakelijk. Op het perceel aan de Vennewatersweg is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de vrachtwagens en een aantal personenwagens. Op het terrein is circa 1.500m² gereserveerd voor het parkeren en circa 3.000m² manoeuvreren van voertuigen. Gezien het huidige aantal vrachtwagens is deze oppervlakte meer dan toereikend. Het parkeren levert door situering op het perceel geen hinder op ten aanzien van de perceelontsluiting. Het parkeren ten behoeve van de woning en kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein. Er is voldoende ruimte voor parkeren direct naast de woningen.

Conclusie:

Gezien de feitelijke situatie en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen is te concluderen dat er geen onevenredige verkeersbelasting optreedt als gevolg van de het planvoornemen. Bovendien zal de verkeerstechnische situatie niet veranderen. Daarnaast voldoet het planvoornemen aan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het aspect mobiliteit, meer specifiek het verkeer en parkeren, vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 Water

4.11.1 Wettelijk kader

In onder andere de Europese 'Kaderrichtlijn water', het 'Nationaal Bestuursakkoord Water', het Deltaprogramma 2015: 'Nederland veilig en leefbaar in de 21e eeuw' en de adviezen van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' is het beleid met betrekking tot het water(-beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

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

De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.11.2 Toets

Voor de beoogde ontwikkeling is door Antea Group een watertoets uitgevoerd en overlegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie bijlage 8). In het wateradvies komen de volgende zaken aan de orde:

1. Grondwater

Door de toename van verhard oppervlak kan hemelwater lokaal niet meer in de bodem infiltreren, maar wordt dit afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hierdoor kan een geringe verlaging van de grondwaterstand optreden ter plaatse van de ontwikkeling. Er zijn geen functies aanwezig die negatieve gevolgen kunnen ondervinden van deze ontwikkeling. De drooglegging in het plangebied bedraagt 65 cm. De ontwateringsdiepte bedraagt als gevolg van opbolling ongeveer 1 á 2 decimeters minder. Voor de functiewijziging zal het plangebied daarom naar verwachting (beperkt) opgehoogd moeten worden. Ook is het voornemen om het terrein te voorzien van een wasplaats voor vrachtauto’s. Vuilwater met mogelijk

olieresten mag niet geïnfiltreerd worden in de bodem of afstromen naar het oppervlaktewater. Om mogelijke infiltratie in de bodem te voorkomen, dient er een vloeistofdichte vloer of verharding aangebracht te worden. Het voornemen is om ook een olie-vet afscheider te plaatsen. Indien het vuilwater niet voldoet aan het Besluit lozen buiten inrichtingen, dient er een olieafscheider en een slibvangput geplaatst worden. Het vuilwater wordt vervolgens afgevoerd naar de gemeentelijke riolering.

2. Watersysteem

Toename verhard oppervlak

In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een toename verhard oppervlak van 5.772 m2. Op basis van de watercompensatietool van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is bepaald dat 7% van de toename verhard oppervlakte moet worden gecompenseerd als oppervlaktewater.

Uitgangspunten hiervoor zijn:

- Totale perceel oppervlakte: 35.787 m^2
- Totale verharding: 11.146 m^2
- Totaal onverhard: 24.641 m^2
- Totale verhardingstoename: 5.772 m^2
- Geen ophoging van het maaiveld.
- Gemiddelde maaiveld hoogte NAP 0,0 m
- Drooglegging 35 cm met zandgrond

Uitgaande dat 7% van het toenemend verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in oppervlaktewater, dient in het plangebied 404 m2 wateroppervlak gecreëerd te worden. In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin geregeld is dat 7% van het toenemend verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in oppervlaktewater binnen het plangebied.

Aanbrengen van een duiker in de primaire watergang

In de toekomstige situatie wordt een nieuwe toegangsweg aangelegd. De toegangsweg moet aansluiten op de Vennewatersweg. Hierdoor wordt de primaire watergang ten noorden van het perceel gekruist. Bij de aanleg van de toegangsweg moet daarom een duiker worden aangebracht in de watergang.

Voor de grootte van de duiker kan, op basis van de andere duikers in de watergang ten westen en oosten van het plangebied, worden uitgegaan van een diameter van 1 meter. Daarnaast wordt de aanleg van een duiker gezien als demping van de watergang en voor dempen geldt de regel: de hoeveelheid gedempte watergang moet 1 op 1 worden gecompenseerd in het plangebied. Voor de aanleg van een duiker dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Beschermingszone oppervlaktewatergangen

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een primaire watergang. Het Hoogheemraadschap hanteert een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek van de watergang. Hierin mogen zonder watervergunning geen wijzigingen worden aangebracht.

3. Vuil- en hemelwater

In de toekomstige situatie kan de vuilwaterafvoer van de bedrijfspanden worden aangesloten op de huidige vuilwaterriolering. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de capaciteit van de huidige riolering en de eventuele toename van de vuilwatereenheden. Voordat het plan uitgevoerd wordt, dient de verwachte afvoer en de maximale rioolcapaciteit met de gemeente afgestemd te worden.

Het afstromend hemelwater kan net als in de huidige situatie infiltreren in de bodem of

afstromen naar het oppervlaktewater. In de toekomstige situatie moet rekening worden gehouden met de kwaliteit van het afstromend hemelwater, vanwege het gebruik van de verharding. Het gebruik op de verharding omvatten o.a. verkeersbewegingen van motorrijtuigen. Deze activiteiten kunnen invloed hebben op de kwaliteit van het afstromend hemelwater. Mogelijk zijn zuiveringsstappen nodig alvorens het hemelwater op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Ook wordt het perceel voorzien van een wasplaats voor vrachtauto's. Om mogelijke infiltratie in de bodem te voorkomen, dient er een vloeistofdichte vloer of verharding aangebracht te worden. Het voornemen is om ook een olie-vet afscheider te plaatsen. Indien het vuilwater niet voldoet aan het Besluit lozen buiten inrichtingen, dient er een olieafscheider of een slibvangput geplaatst worden. Het vuilwater wordt vervolgens afgevoerd naar de gemeentelijke riolering.

4. Waterveiligheid

Gezien het feit dat er geen werkzaamheden of wijzigingen in of rondom een waterkering of de beschermingszone van een waterkering worden aangebracht, komt er geen wijziging in de huidige waterveiligheidssituatie.

4.11.3 Conclusie

Op 6 juni 2019 is het project besproken met het Hoogheemraadschap Noorderkwartier. Stedenbouwkundig is het plan wat Hoogheemraadschap Noorderkwartier betreft akkoord. In de verdere uitwerking van het planvoornemen dient rekening te worden gehouden met de compensatie ten behoeve van aanleg extra verharding en demping. Het Hoogheemraadschap heeft aangeven dat de compensatie van de toename aan verhard oppervlak gerealiseerd dient te worden in hetzelfde peilgebied. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin geregeld is dat 7% van het toenemend verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in oppervlaktewater binnen het plangebied.

Voor verschillende werkzaamheden dient een vergunning in het kader van de Waterwet worden aangevraagd bij Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Op basis van de watertoets kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

Op 17 februari 2016 is het duurzaamheidsbeleid Heiloo 2016-2020 'Op naar een kringloopsamenleving' vastgesteld. In dit beleid zijn de onderstaande belangrijke doelen vastgesteld:

- 20% energiebesparing in 2020 ten opzichte van 2008;
- 20% duurzame energieopwekking in 2020;
- 75 van alle aanbestedingen en uitgifte wordt duurzaam aanbesteed vanaf 1 januari 2015 en 100% van 1 januari 2020;
- Heiloo een energieneutrale gemeente.

Planspecifiek

De onderstaande uitgangspunten gelden voor de ontwikkeling:

- keuze voor hogere kwaliteit met goede isolatie, laagtemperatuur vloerverwarming en warmteterugwinning op douchewater en ventilatie;
- gasloos bouwen (nieuwbouw);
- duurzame energieopwekking met dak geïntegreerde zonnepanelen;

De volgende maatregelen dragen bij aan de eerdergenoemde speerpunten:

- isoleren met gezonde ecologische bouwmaterialen;
- hergebruik van materialen;

- triple glas met hogere geluidsreductie;
- gebruik maken van bodembronnen voor warmte/ koude levering wat bijdraagt aan een hoog comfort (vloerverwarming / - koeling);
- intelligente ventilatie met warmteterugwinning;
- stille duurzame technieken, zoals zonnepanelen;
- waterinfiltratie van hemelwater in het gebied.

4.13 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig die zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen en die een beschermingsregime kennen.

4.14 M.e.r.-beoordeling

4.14.1 Wettelijk kader

Wettelijk kader

De voorgenomen herontwikkeling is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Voor elke activiteit die genoemd wordt in het besluit m.e.r. bijlage D moet bij overschrijding van de drempelwaarden, zoals genoemd in de kolom “gevallen” een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen, waarin door het bevoegde gezag besloten moet worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk maken.

Tabel 4.1: Uitsnede uit het Besluit m.e.r..

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden zoals ogenomen in tabel 4.1 (zie kolom 'gevallen'). Het plangebied is kleiner dan 100 hectare en de bedrijfsvloer is kleiner dan 200.000 vierkante meter. Dit betekent dat er in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen.

4.14.2 Onderzoek en conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 12) blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de getoetste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Opbouw van de regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Aangezien dit plan voorziet in een functiewijziging wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de voorschriften van voorgaande bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

1. Hoofdstuk 1: Dit hoofdstuk bevat de inleidende regels die bestaat uit de "begrippen" en de "wijze van meten". Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
2. Hoofdstuk 2: Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden. In dit bestemmingsplanzijn drie bestemmingen opgenomen: Agrarisch, Bedrijf en Groen.
3. Hoofdstuk 3: Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Het gaat hier om de anti-dubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
4. Hoofdstuk 4: Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten het overgangsrecht en de titel. De redactie hiervan is wettelijk voorgeschreven en dienovereenkomstige overgenomen.

5.4 Toelichting op de planregels

5.4.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.4.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch

Voor de bestemming Agrarisch wordt opgemerkt dat deze bestemming is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Enkel ter plaatse van het paardenpension wordt een paardenpension, mestbak, rijbak en één bedrijfswoning toegestaan.

Artikel 4: Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor het tranportbedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfwoning' zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Artikel 5: Groen

Het groen met een meer structureel karakter (structuurgroen) is vastgelegd in de meer specifieke bestemming “Groen”. Daarin is opgenomen de afscheiding tussen de bedrijven opgenomen en diverse in het groen aanwezige ondergeschikte functies.

Artikel 6: Waarde Archeologie

Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek nodig is.

5.4.3 Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels voor het bestemmingsplan benoemd.

Artikel 10: Overige regels

In dit artikel is bepaald dat als er andere wet- en regelgeving wordt aangehaald in dit bestemmingsplan de bepalingen gelden zoals deze luiden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

5.4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen. Het volgende is aangegeven:

- Overgangsrecht bouwen: bouwwerken die ten tijde van inwerkingtreding van dit plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan.
- Overgangsrecht gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van inwerkingtreding van dit plan plaatsvindt, mag -hoewel het afwijkt van het plan- worden gecontinueerd. Het gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 12: Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het plantype voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van verplaatsing van de bedrijven uit het ontwikkelgebied Zuiderloo worden volledig gedekt uit de exploitatie van dit gebied. Een exploitatieplan dan wel -overeenkomst wordt daarom niet nodig geacht. Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal belanghebbende instanties.

6.2.2 Communicatie

Het voorgenomen bestemmingsplan is besproken met de direct omwonenden. Gelet op de beperkte kring van belanghebbenden is besloten direct te starten met een ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan met gebruikmaking van een beperkt vooroverleg.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpbestemmingsplan, met de daarop betrekking hebbende stukken wordt dan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op de stukken naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen vinden waar nodig aanpassingen aan de stukken plaats.