

Bestemmingsplan

Toelichting

Raadhuisweg10

Concept

DNS Planvorming BV
Amsterdam, dag maand 2020

NL.IMRO.0399.BpRaadhuisweg10-0201

DNS
Planvorming

Raadhuisweg10

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk2 Projectbeschrijving **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 De ontwikkeling 8

Hoofdstuk3 Beleidskader **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten **15**
4.1 Milieueffectrapportage 15
4.2 Bodem 15
4.3 Archeologie 16
4.4 Geluid 17
4.5 Luchtkwaliteit 17
4.6 Bedrijven en milieuzonering 18
4.7 Externe veiligheid 19
4.8 Water 20
4.9 Natuur 21
4.10 Parkeren 22
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren 24

Hoofdstuk5 Wijze van bestemmen **25**
5.1 Algemeen 25
5.2 Dit bestemmingsplan 26

Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid **28**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 28

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

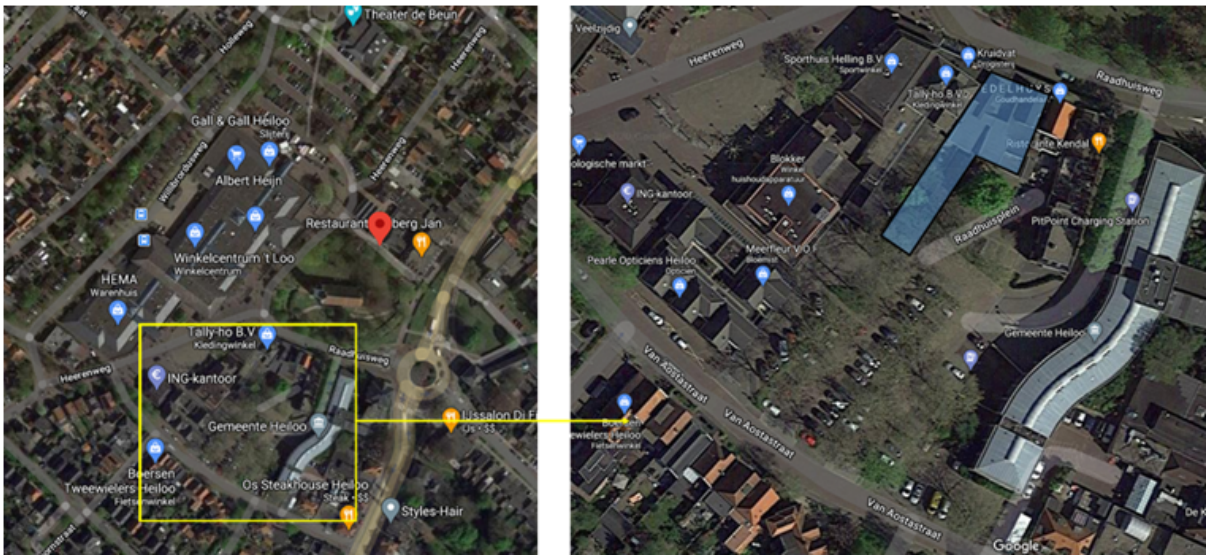
Pro6 Vastgoed heeft het voornemen om de bestaande winkel en kantoor gebouwen aan de Raadhuisweg 10 – 11 te Heiloo te vervangen door een appartementengebouw. Het huidige winkel en kantoorgebouw staat al sinds enkele jaren leeg omdat er op deze locatie in de huidige vorm geen match is met de vraag uit de markt. Dit terwijl er op de woningmarkt een groot tekort is aan aanbod. De ontwikkeling van een appartementengebouw met een gemêleerd programma biedt zowel kansen voor de starter als voor de doorstromers op de woningmarkt. Het bestaande object is niet geschikt voor transformatie naar appartementen. Tevens kan er bij nieuwbouw invulling worden gegeven aan parkeren op eigen terrein.

Het project past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Heiloo Noordoost". In paragraaf 1.3 wordt hierop verder ingegaan. Het onderhavige bestemmingsplan geeft een planologisch kader - bouw- en gebruiksregels - waarbinnen het project planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in de dorpskern van Heiloo aan de Raadhuisweg en het Raadhuisplein. Het gebied kenmerkt zich als een gemengd gebied met op de begane grond commerciële functies als winkels en horeca en op de verdiepingen woningen en kantoren. Winkelcentrum 't Loo is nabij de locatie gelegen.

Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de Raadhuisweg met de Witte Kerk. De zuidzijde wordt begrensd door het Raadhuisplein waar een groot parkeerveld is gelegen. Aan deze zijde zijn meer gesloten gevels, bevoorradingspunten van de aanwezige winkels en is sprake van meer een achterkant situatie.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied

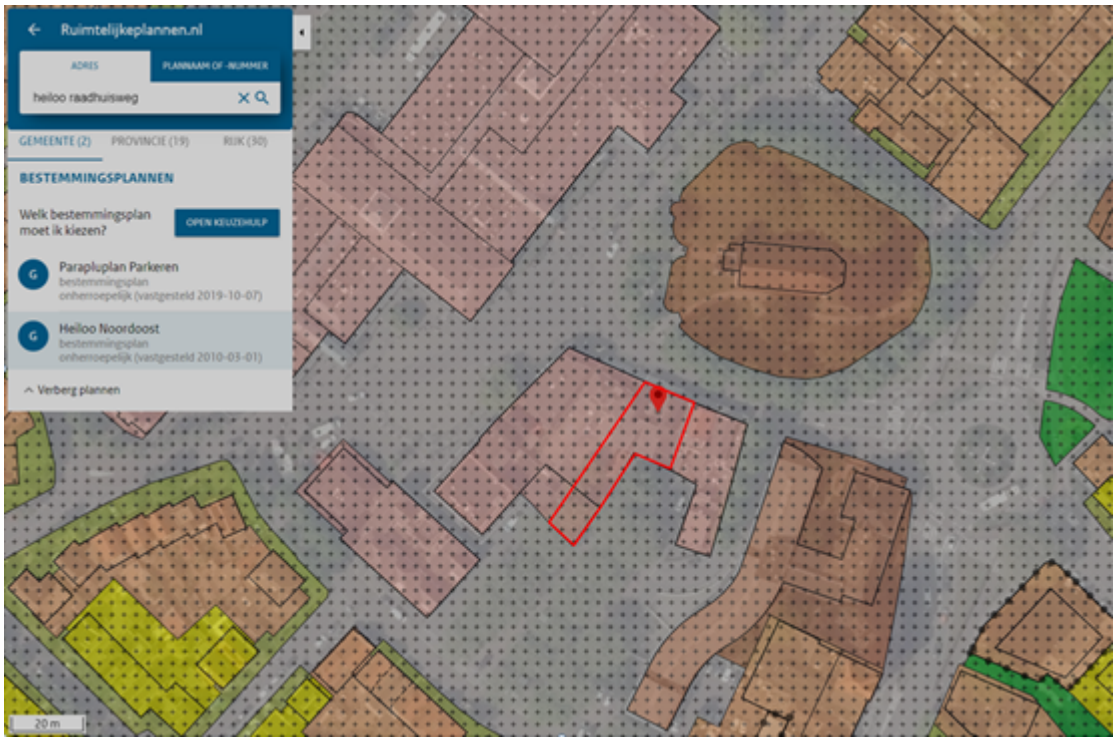
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Heiloo Noordoost zoals vastgesteld op 01-03-2010;
- Parapluplan parkeren zoals vastgesteld op 07-10-2019.

1.3.1 Heiloo Noordoost

In dit bestemmingsplan zijn de gronden van het projectgebied aangewezen met de bestemming 'Centrum' op basis waarvan de woonfunctie is toegestaan op de verdiepingen ten behoeve het bestaande aantal woningen. Er zijn binnen het projectgebied in de bestaande situatie geen woningen aanwezig. Op de begane grondlaag zijn woonfuncties niet toegestaan. Tevens zijn de gronden aangewezen met de bestemming Waarde – Archeologie – 1.



Afbeelding 1.2: uitsnede uit het geldende bestemmingsplan

De voor Centrum – 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. op de begane grondlaag:
  1. Maatschappelijke voorzieningen;
  2. Detailhandel, waaronder supermarktvestigingen;
  3. Dienstverlening;
  4. Horeca, categorie 1 en 2;
- B. op de verdiepingen:
  1. Wonen;
  2. Kantoren.

Voor bouwen binnen de bestemming Centrum - 1 gelden de volgende regels:

- bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
- de maximum goothoogte bedraagt 6 meter en maximum bouwhoogte 9 meter.

Daarnaast is artikel 2.2 'Toegelaten overschrijding bouwgrenzen' van toepassing op de gronden. Hiervoor geldt de volgende regel:

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 bestemming Verkeer 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.

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen de gebruiksregels vanwege woningen op de begane grond, de uitbreiding van het aantal woningen en overschrijding van het bouwvlak aan de Raadhuisplein overschreden. Tevens wordt met de buitenruimten aan de Raadhuisweg afgeweken van de toegelaten

vrijstelling van de bouwgrenzen.

Op het plangebied ligt ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. De voor Waarde - Archeologie - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan parkeren Heiloo

Als gevolg van het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening bestond behoefte aan een gemeentebreed bestemmingsplan waarmee is voorzien in regulering van parkeren, laden en lossen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante actuele beleidskader. Hoofdstuk 4 bevat een omgevingsanalyse waarin wordt nagegaan welke functies en bouwwerken zich voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan in het plangebied bevinden en in hoeverre het nieuwe project hierin past. In hoofdstuk 6 worden de relevante randvoorwaarden en omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de plankaart en in de voorschriften is opgenomen. Ten slotte wordt in de hoofdstukken 8 en 9 ingegaan op de uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het gebouw aan Raadhuisweg 10 - 11 bestaat uit diverse gebouwen die in de loop van de tijd zijn gerealiseerd en verbonden met elkaar. Het gebouw is gebruikt als detailhandel met op de verdieping kantoor en staat al sinds meerdere jaren leeg. In de huidige situatie is er een kringloopwinkel en meubelwinkel op basis van leegstandbeheer aanwezig.



Afbeelding 2.1: foto's bestaande situatie

De locatie is thans nog verdeeld in 3 percelen. Het gaat om twee percelen aan de Raadhuisweg en 1 perceel aan het Raadhuisplein. Op de percelen aan de Raadhuisweg is 2-laagse bebouwing aanwezig. Op het perceel aan het Raadhuisplein is 1 laagse bebouwing aanwezig en groen.

Het betreffen samenvattend de percelen 6095, 7097, 7098. Het plangebied is daarmee circa 620 m2 groot. Voor een overzicht van de huidige situatie, zie blauw gearceerd op figuur 1.1. Een kadastrale kaart is opgenomen in Figuur 2.2, in blauw aangegeven de locatie.



Afbeelding 2.1: kadastrale begrenzing

De locatie grenst aan panden met diverse bestemmingen op de begane grond; detailhandel tot horeca met daarboven gelegen woningen variërend in hoogte van 2 tot 3 bouwlagen. In de huidige situatie is er echter in het gebied veel winkelleegstand aanwezig, wat de kwaliteit van het gebied niet ten goede komt.

Richting het Raadshuisplein zijn recent gebouwen gerealiseerd die zich ook meer oriënteren richting het

plein voor een alzijdig karakter.

Het Raadshuisplein kenmerkt zich als parkeerterrein dat overdag gebruikt wordt ten behoeve van het aangrenzende winkelcentrum 't Loo, het gemeentehuis en in de avond door de bewoners en de bezoekers van de horeca.

2.2 De ontwikkeling

De ontwikkeling heeft betrekking op de sloop van het bestaande gebouw en de nieuwbouw van een appartementengebouw met 15 woningen en 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het volgende programma wordt gerealiseerd:

- 7 x koopwoningen Categorie II;
- 8 x koopwoningen Categorie III.



Afbeelding 2.2: aanzichten nieuwbouw

Het gebouw aan de Raadhuisweg bestaat in de nieuwe situatie uit 2 lagen met een kap en 1 tuitgevel, waar 8 appartementen zijn gelegen die via een portiek worden ontsloten met trappenhuis en lift. De goot- en nokhoogte van bestaande belendingen wordt daarbij in het ontwerp van de nieuwbouw gerespecteerd. Met dit volume wordt aansluiting gevonden met de omgeving. In de huidige situatie is een luifelconstructie aanwezig bij de panden aan de Raadhuisweg. In de nieuwe situatie wordt de luifel vervangen voor een buitenruimte die volledig doorlopend is en daarmee aansluiting vindt bij de luifels bij de belendingen. De afstand van de balkons tot de Raadhuisweg bedraagt circa 2,20 meter.

Aan de Raadhuisplein zijde bestaat de bebouwing in de nieuwe situatie uit maximaal 2 lagen, waar 7 woningen zijn gelegen, welke middels 2 portiekontsluitingen worden ontsloten. De bebouwing ligt hier in peilhoogte ook lager ten opzichte van de nieuwe situatie aan het Raadhuisplein door afloop van het terrein van de Raadhuisweg naar het Raadhuisplein. Door het verlagen van het volume aan deze zijde en de buitenruimtes te oriënteren richting de Raadhuisplein en wegzijde blijft de privacy en bezonning van de belendingen gewaarborgd. Uit de Bezonningsstudie blijkt dat er geen tot verwaarloosbare effecten optreden.

Aan de Raadhuispleinzijde komen in totaal 4 parkeerplaatsen. Eén parkeerplaats is voorzien in een garage, de resterende 3 parkeerplaatsen bevinden zich op maaiveld.

Op de begane grond zijn bergingen en een gezamenlijke fietsenberging voorzien.



Afbeelding 2.3: zijaanzicht en doorsnede nieuwbouw

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuuren Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Alkmaar. In het RAP is aangegeven dat voor de regio Alkmaar tot 2026 een behoefte is aan 9.626 woningen. In 2017 heeft de provincie Noord-Holland een nieuwe prognoseberekening gemaakt. Hieruit blijkt een vraag van 5.000 woningen in de periode 2017-2020 en 12.100 voor 2017-2030. In 2019 zijn de afspraken woningbouwafspraken en programmering uit het RAP voor de regio Alkmaar geactualiseerd op basis van woningmarktondezoek.

Het blijkt dat de krapte op de woningmarkt in de regio groot is en groeit; zowel vanuit regionale

woningvragers, als vanuit woningvragers vanuit bijvoorbeeld de Amsterdamse agglomeratie. Het bouwtempo in de regio moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden. In 2018 was er al sprake van een tekort van 2000 tot 2.600 woningen in de regio Alkmaar.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 15 appartementen. Deze appartementen dragen bij aan het invullen van de woningbehoefte en inlopen van het woningtekort in de regio. Derhalve kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve behoefte. Op basis van de rapportage blijkt dat op de korte termijn vooral starters op zoek zijn naar een appartement, maar dat ook jonge ouderen een stap maken naar een levensloopgeschikte woning, vaak in de vorm van een appartement. Op de langere termijn zal de vraag in Heiloo zich concentreren op appartementen. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling ook bijdraagt aan een kwalitatieve behoefte aan appartementen.

Conclusie

Het realiseren van 15 appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied is op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking goed gemotiveerd. De ontwikkeling passend is binnen de regionale en lokale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

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

Gebruik van de leefomgeving

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

Energietransitie

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

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

toe benoemd:

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

Het beleid van de Structuurvisie (thans: Omgevingsvisie) is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening (NH2020). Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De borging van de provinciale belangen vindt plaats in de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

Toetsing

Raadpleging van de digitale Omgevingsverordening NH2020 wijst uit dat het plangebied niet binnen een gebied ligt waar specifieke provinciale belangen spelen. Daarbij komt dat de voorgenomen ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling betreft en er daardoor geen specifieke regels vanuit de verordening volgen. Gelet op het kleinschalige karakter van voorliggend plan en de ligging van het plangebied doen er zich geen belemmeringen voor vanuit de Omgevingsverordening NH2020.

Conclusie

In dit geval zijn geen provinciale belangen in het geding. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030, koers in beeld

De gemeente Heiloo brengt met de Structuurvisie 2030 haar plannen voor de toekomst voor de gemeente bij elkaar en maakt ze verder inzichtelijk en uitvoerbaar. De gemeente wil haar plannen ook verder uitdragen en over deze plannen communiceren. Heiloo legt deze structuurvisie daarom ook voor aan een ieder die belang heeft bij of belangstelling heeft voor de toekomst van de gemeente Heiloo. De Structuurvisie 2030 is een document op hoofdlijnen. Nadere uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen vindt plaats in stedenbouwkundige plannen en/of in bestemmingsplannen. De structuurvisie is opgebouwd rond zes ruimtelijke thema's: Wonen, Economie, Openbare Ruimte en Infrastructuur, Cultuur en Sport, Onderwijs en Zorg en Natuur en Landschap.

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 de centrumgemeente, in dit geval Alkmaar en op iets grotere afstand maar met uitstekende verbindingen de Metropool Regio Amsterdam. Heiloo is een aantrekkelijke woonplaats door het gevarieerde woningaanbod, de ruime opzet van de woonwijken met veel (openbaar) groen en omzoomd door bos en agrarisch gebied. Heiloo is een forensengemeente. De goede verbindingen over de weg en het spoor maken de gemeente aantrekkelijk voor mensen die in de Noordflank van de Randstad werken.

Om het dorpse karakter van Heiloo te behouden, zal de bevolkingsomvang niet groter moeten worden dan ca. 25.000 inwoners. Om het voorzieningenniveau op peil te houden mag het inwonersaantal niet veel kleiner worden dan ca. 23.000. Voor een levendig dorp wordt een evenwichtige bevolkingsopbouw nagestreefd: 1/3 jongeren tot ongeveer 18 jaar, 1/3 volwassenen tot de pensioenleeftijd en 1/3 gepensioneerden. De ruimtelijke consequentie is dat de bebouwing Heiloo aan de zuidzijde wordt uitgebreid met de woongebieden Zuiderloo en Zandzoom. De nieuwe bebouwing zal zich concentreren

op de strandwal die globaal wordt begrensd door de spoorlijn in het westen en de Oosterzijweg in het oosten. Ook binnen het bestaande dorp worden nieuwe woningen en voorzieningen gerealiseerd. Wanneer dat het geval is, gebeurt nieuwbouw zorgvuldig en in harmonie met de omgeving.

Toetsing

Het voorgenomen plan past binnen het beleid zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkeling vindt plaats in het centrum. Het plan wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast doordat het betrekking heeft op vervanging van de reeds aanwezige bebouwing. Dit maakt dat het initiatief in lijn is met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Westandsnota Heiloo 2013

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

De projectlocatie maakt onderdeel uit van Welstandgebied 'Gebieden met Centrumfuncties' en specifiek 'Winkelgebied 't Loo'. Het hart van het winkelgebied 't Loo bestaat uit een betrekkelijk nieuw winkelcentrum. Hieromheen is een losse structuur van parkeervelden, pleinruimten en straten met winkel gelegen.

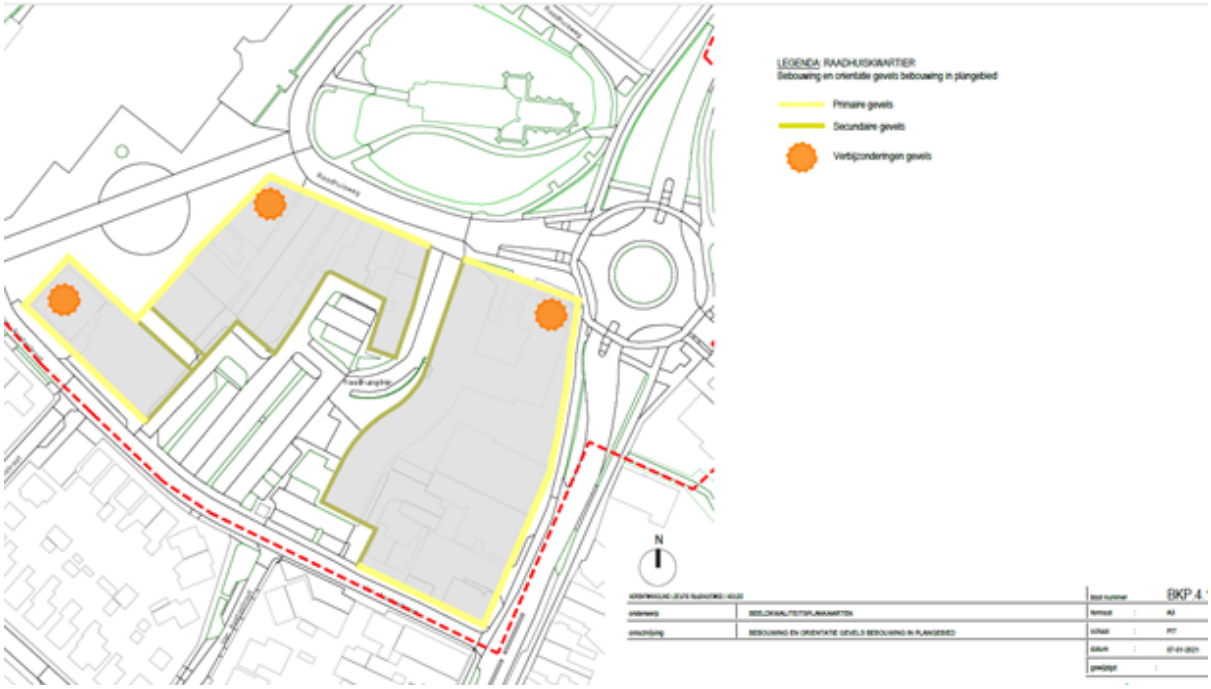
Toetsing

Het project wordt mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplan. Het concrete bouwplan wordt in de vregunningenfase getoetst aan de welstandsnota.

3.3.3 Beeldkwaliteitplan Centrum Heiloo 'Witte kerk'

Om de verschillende ontwikkelingen rondom de Witte Kerk en het plein te kunnen sturen en toetsen op eenheid en beeldkwaliteit is voor dit gebied een concept beeldkwaliteitsplan Centrum Heiloo 'witte kerk' opgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Deze nota is opgesteld in samenspraak met de Welstand. Voor de ruimtelijke beoordeling van de nieuwe ontwikkeling in dit centrum is de welstandnota leidend. De beelkwaliteitsplan notitie bevat aanvullende criteria, die een uitwerking zijn van de gebiedscriteria gebieden met centrumfuncties. Deze aanvullende criteria zijn nodig om het samenhangend massa-, kleur- en materiaalgebruik te definieren.

Specifiek voor het projectgebied Raadhuiskwartier, waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt, zijn aandachtpunten opgenomen zoals weergegeven op onderstaande uitsnede uit het beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding 3.1: uitsnede beeldkwaliteitplan Centrum Heiloo

Toetsing

Het bouwplan is in overeenstemming met de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen uitgangspunten. Onder andere door:

- de alzijdige oriëntatie naar de Raadhuisweg- en plein.
- dat de gebouwen een herkenbaar silhouet hebben refererend naar de architypische gebouwen in dit gebied;
- dat de gebouwen zich door het toepassen van een duidelijke entree oriënteren naar de openbare buitenruimte.

3.3.4 Masterplan centrum Heiloo

In het centrum van Heiloo gebeurt veel. De gemeente wil het gebied rond de Witte Kerk, Looplein en winkelcentrum ’t Loo graag verlevendigen. Het centrum moet een prettige plek zijn voor iedereen om te winkelen, ontspannen, werken en wonen. Er zijn verschillende acties nodig om het gebied een echt dorpshart te maken. Bijvoorbeeld voor verkeer, stedenbouw en groen. in het Masterplan Centrum Heiloo komen verschillende ontwikkelingen samen. Het plan wordt samengesteld met bewoners, ondernemers, ontwikkelaars en experts.

Er is veel vraag naar nieuwe woningen. Het centrum van Heiloo is een aantrekkelijke locatie. Alle voorzieningen zijn op loopafstand.

Toetsing

Het Masterplan centrum Heiloo is nog in voorbereiding maar de ontwikkeling aan de Raadhuisweg voorziet in een nieuwe invulling van een plek in het centrum waar al langere tijd sprake is van leegstand met de daarbij behorende ruimtelijke uitstraling. Hiermee wordt invulling gegeven aan de behoefte aan nieuwe woningen en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Heiloo.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

4.1.2 Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 15 appartementen in het centrum van Heiloo. De gronden hebben momenteel de bestemming Centrum - 1 en zijn geheel bebouwd waardoor er met dit plan geen uitbreiding plaatsvindt van het areaal aan stedelijke functies. Uit dit hoofdstuk 4 van de toelichting van dit bestemmingsplan blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r. procedure is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

4.2.2 Toetsing

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen zijn door Grondslag een Verkennend bodemonderzoek en een Nader onderzoek bodemkwaliteit uitgevoerd. Het nader onderzoek toont aan dat de bodem plaatselijk sterk verontreinigd is.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het perceel dient de sterke verontreiniging gesaneerd te worden. Dit kan door middel van ontgraven en afvoeren, of door middel van afdekken met beton of bestrating. Een combinatie van beide is ook mogelijk. Vrijkomende sterk verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een erkende grondreiniger. Vrijkomende grond die niet sterk verontreinigd is, kan op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank.

4.2.3 Conclusie

Na sanering van de verontreiniging is de bodemkwaliteit geschikt voor het woongebruik.

4.3 Archeologie

4.3.1 Algemeen

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing.

4.3.2 Toetsing

De gronden binnen het projectgebied hebben in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' op basis waarvan een beschermingsregime geldt voor bouwwerken groter dan 50 m2 en dieper dan 0,5 meter.

Door Hollandia Archeologen is Archeologisch onderzoek uitgevoerd. Tijdens het verkennend booronderzoek zijn 8 boringen gezet op het terrein variërend tot maximaal 3,00 meter onder het huidige maaiveld. Met het booronderzoek is vastgesteld dat het bodemprofiel nog grotendeels intact is. Binnen het plangebied bestaan de bovenste lagen uit zandige, donkerbruine tot grijsbruine niveaus die zwak humeus zijn en in enkele boringen baksteenspikkels bevatten. Deze lagen zijn duidelijk (sub)recentelijk geroerd en reiken in de meeste boringen tussen de 0,9 en 1,35 meter onder het huidige maaiveld (1,3-1,55 m +NAP). Onder deze geroerde bodem is een licht bruingrijze, zwak roesthoudende, kalkloze zandlaag aangetroffen. In deze laag is het mogelijk dat er resten aanwezig zijn vanaf de Romeinse tijd, de middeleeuwen en nieuwe tijd. Dieper in de bodem is ook een humeuze zandlaag waargenomen. Op de top van deze humeuze zandlaag, aanwezig tussen + 0,65 en -0,5 meter NAP, zijn resten vanaf de vroege ijzertijd mogelijk. Onder dit humeuze laagje zijn oudere resten mogelijk vanaf het laat neolithicum tot en met de bronstijd.

Aangezien de voorgenomen nieuwbouwplannen, waaronder de aanleg van funderingen, een vloer en heipalen, de archeologische lagen aansnijden wordt voor een deel van het terrein archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Er wordt voorgesteld om een proefsleuf aan te leggen met een extra marge van ca. 20-30 cm (tot 1,10-1,20 -mv) om er zeker van te zijn dat er geen archeologische resten worden verstoord. Hollandia archeologen stelt op basis van de bevindingen uit de proefsleuf een PvE op welke voorafgaand aan de sloop goedgekeurd dient te worden.

4.3.3 Conclusie

Voorafgaande en tijdens het uivoeren van het project wordt archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd en wordt gewerkt volgens een programma van eisen zoals opgesteld door het gecertificeerde archeologisch adviesbureau.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder in artikel 77 de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein. Het onderzoek dient vóór de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd te zijn, zodat de haalbaarheid voor het aspect geluid aangetoond kan worden.

4.4.2 Toetsing

Door M+P is Akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het project ligt binnen de onderzoekszone van de Kennemerstraatweg maar niet in de nabijheid van spoorwegen en / of industrieterreinen. Het uigevoerde onderzoek gaat dus alleen in op wegverkeerslawaai.

De Raadhuisweg heeft een 30 km/u snelheidsregiem. Deze weg heeft geen wettelijke zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidsbelasting vanwege de Raadhuisweg inzichtelijk gemaakt.

Vanwege de Kennemerstraatweg is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarde. Er hoeft geen hogere-waarde worden aangevraagd. Ook het Bouwbesluit 2012 stelt in dat geval geen aanvullende eisen met betrekking tot de geluidwering van de gevel.

Vanwege de Raadhuisweg is wel sprake van een verhoogde geluidsbelasting. Er gelden geen wettelijke regels omdat het een 30 km/u weg betreft. Aanbevolen wordt om bij het ontwerp van de gevel hier wel rekening mee te houden en te streven naar een maximaal binnenniveau van 33 dB in lijn met het vereiste niveau van het Bouwbesluit 2012. Om hieraan te voldoen is een geluidwering van 28 dB gewenst voor de begane grond en 27 dB, respectievelijk 26 dB voor de 1e en 2e verdieping.

4.4.3 Conclusie

Het onderdeel akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM2,5. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM10 wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM2,5 wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio’s om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op

termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO2 en PM10 betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico’s optreden.

4.5.2 Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 15 appartementen. Het plan draagt daarom ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningenhoreca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.6.2 Toetsing

Onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Het plangebied ligt in het centrum van Heiloo. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG met één afstandsstap kunnen worden verminderd (met uitzondering van het aspect ‘gevaar’).

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan niet leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? De omgeving van de projectlocatie kenmerkt zich door een mix van wonen, maatschappelijke functies, detailhandel en lichte horeca. Door de huidige aanwezigheid van woningen worden bestaande niet woonfuncties al beperkt in hun milieu-gebruiksruimte. Er zijn in de directe nabijheid van de projectlocatie geen activiteiten toegestaan en aanwezig die zich niet goed verhouden tot de woonfunctie.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10-6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10-6 als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

4.7.2 Toetsing

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied van de risicobronnen ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Water

4.8.1 Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016 - 2021

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.

4.8.2 Provinciale Watervisie 2021

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 is vastgelegd in de Watervisie 2021.

De Watervisie is een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Er worden doelen gesteld voor primaire en regionale waterkeringen. Bij dijkversterkingen die tot 2021 plaatsvinden wordt toegezien op een goede ruimtelijke inpassing. In voorliggend geval is geen sprake van een waterkering waarop of waarbij wordt gebouwd.

4.8.3 Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Als er werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewater en waterkeringen (dijken) worden uitgevoerd, is er een watervergunning nodig. Door het stellen van regels wordt wateroverlast en watervervuiling voorkomen.

In de Keur staan de regels die het HHNK hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Samen met de Waterwet, nationale en Europese wetgeving en beleidsregels van HHNK vormt dit de basis voor de watervergunning. De regels in de Keur zijn onderverdeeld in:

- gebodsbepalingen, waarin staat wie welk onderhoud aan waterstaatswerken, zoals sloten of dijken, moet uitvoeren. Bijvoorbeeld sloten schoonhouden of walkanten onderhouden;
- verbodsbepalingen, die moeten voorkomen dat iedereen wijzigingen aanbrengt in de waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het verboden om zonder toestemming een steiger aan te leggen;
- gedoogplichten, die beschrijven dat eigenaren van land met of in de buurt van een waterstaatswerk HHNK medewerkers en machines moeten toelaten voor onderhoudswerkzaamheden. Soms zijn landeigenaren ook verplicht om tijdelijk water op hun land te bergen.

4.8.4 Watertoets

Voor de ontwikkeling is een digitale Watertoets gedaan via www.dewatertoets.nl. Hierna wordt het resultaat van die watertoets weergegeven.

Waterkering

De planlocatie is niet gelegen binnen (het invloedsgebied van) een waterkering. Negatieve effecten op een waterkering zijn er daarom niet.

Oppervlaktewater

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid aanwezige oppervlaktewater want er is geen oppervlaktewater aanwezig op het perceel.

Verharding en compenserende maatregelen

Het plangebied is kleiner dan 800 m2. Het plangebied is in de bestaande situatie grotendeels verhard. De toename aan verharding als gevolg van het bouwplan heeft een omvang van ongeveer 120 m2. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

De ambitie van het Hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

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

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

Deze adviezen worden in het kader van de omgevingsvergunning meegenomen.

4.8.5 Conclusie

Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Natuur

4.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.9.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied – met stikstofgevoelige habitats – is op een afstand circa 3,8 km ten westen van het plangebied gelegen. Dit betreft het gebied 'Noordhollands Duinreservaat'. Op een wat grotere afstand van het plangebied zijn de Natura 2000-gebieden 'Eilandspolder' en Schoorlse Duinen' en gelegen. Deze gebieden liggen op respectievelijk ongeveer 6,3 km ten zuidoosten en 8,5 km ten noordwesten van het plangebied.

Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Geluid en beweging die met de werkzaamheden gepaard gaat reiken enkele honderden meters ver. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten van geluid en beweging op de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten. De werkzaamheden in het plangebied resulteren niet in een oppervlakteverlies van het Natura 2000-gebied, evenmin veroorzaakt het versnippering voor aangewezen soorten, verontreiniging en verdroging. Ook leiden de werkzaamheden niet tot verstoring door verlichting en door mechanische

effecten.

Gezien de toename van stikstofemissie door sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van het appartementengebouw in zowel de gebruiksfase als aanlegfase is Stikstofonderzoek uitgevoerd met het programma Aerius.

De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Soortenbescherming

De ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een appartementengebouw op gronden die vrij komen door de sloop van de bestaande bebouwing. Het projectgebied is in de huidige situatie vrijwel geheel bebouwd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is Natuuronderzoek uitgevoerd naar gebouwbewonende soorten. Uit het onderzoek volgt dat de bebouwing potentieel geschikt is als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis). Met het slopen van de bebouwing treedt mogelijk verstoring op en gaan mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen verloren, wat een overtreding van artikel 3.5 lid 2 en 4 van de Wet natuurbescherming is. Om de aan- dan wel afwezigheid van vleermuizen in het plangebied vast te stellen dient een onderzoek, conform het Vleermuizenprotocol 2021, naar vleermuizen in de periode half mei tot eind september te worden uitgevoerd. Grenzend aan het plangebied is een potentieel geschikt foerageergebied. Gezien de beperkte omvang van dit gebied en dat in de omgeving potentieel geschikte foerageergebieden aanwezig zijn (o.a. Heiloerbos) aanwezig zijn, zal dit gebied geen onderdeel uitmaken van een essentieel foerageergebied. Om verstoring op dit gebied te voorkomen dient uitstraling van licht hierop beperkt te worden. Dit kan worden bereikt door het toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting (aangepaste armaturen en/of amberkleurige verlichting). Negatieve effecten op vliegroutes en/of foerageergebieden zijn uit te sluiten.

Negatieve effecten op beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn uitgesloten. Binnen het plangebied komen enkele beschermde – doch in de provincie Noord-Holland vrijgestelde – soorten amfibieen en grondbebonden zoogdieren voor. Voor deze soorten geldt een meldplicht bij het bevoegd gezag en de zorgplicht. Zonder melding bij het bevoegd gezag geldt de vrijstelling niet en is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing en geldt ook voor niet beschermde flora en fauna. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

De soortenbeschermingskaders uit de Wet natuurbescherming staan niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Eventuele ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming die nodig zijn voor het uitvoeren van het plan worden op voorhand verleenbaar geacht en staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Met betrekking tot gebiedsbescherming gelden geen beperkingen en zijn geen vervolgonderzoeken nodig. Voor soortenbescherming geldt dat alleen vervolgonderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen. De eventueel benodigde ontheffing is verleenbaar.

4.9.3 Conclusie

Het onderdeel ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Parkeren

Om de bestaande en nieuwe parkeerbehoefte te kunnen bepalen is een parkeerbalans gemaakt op basis van het 'Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010'. Deze parkeerbalans is reeds besproken en afgestemd met afdeling parkeren binnen de gemeente. In onderstaande tabel is de parkeerbalans weergegeven.

De parkeerbehoefte voor de nieuwe invulling van initiatiefnemer bedraagt 19,8 parkeerplaatsen. Zonder de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein zou de parkeerdruk toenemen met 4,8 parkeerplaatsen. In het plan zijn nu echter 4 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Hiermee resulteert een tekort van 1,0 parkeerplaats. In overleg met afdeling Verkeer en Parkeren is afgesproken dat initiatiefnemer voor deze parkeerplaats conform het parkeerbeleidsplan Heiloo in hoofdstuk 4.3 een bijdrage doet in het parkeerfonds.

Onderstaand is de parkeeranalyse weergegeven:

Parkeren Raadhuisweg

BESTAAND RAADHUISWEG 10 + 11				
Programma en parkeerbehoefte				
Verdieping	Functie		Parkeernorm	Parkeerbehoefte
BG	winkel	BVO	3,75 / 100 m2 BVO	7,2
BG	winkel	BVO	3,75 / 100 m2 BVO	4,4
verdieping	kantoor	BVO	1,6 / 100 m2 BVO	3,5
TOTAAL PARKEERBEHOEFTE HUIDIGE SITUATIE				15,0

NIEUW PRO6				
Programma en parkeerbehoefte				
Appartementen	Oppervlakte	Woningcategorie	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
BEGANE GROND				
1	55	cat III	1,40 per woning	1,40
2	52	cat III	1,40 per woning	1,40
3	48	cat II	1,25 per woning	1,25
4	44	cat II	1,25 per woning	1,25
5	44	cat II	1,25 per woning	1,25
1E VERDIEPING				
6	55	cat III	1,40 per woning	1,40
7	64	cat III	1,40 per woning	1,40
8	65	cat III	1,40 per woning	1,40
9	48	cat II	1,25 per woning	1,25
10	48	cat II	1,25 per woning	1,25
11	48	cat II	1,25 per woning	1,25
12	48	cat II	1,25 per woning	1,25
2e VERDIEPING				
13	49	cat III	1,40 per woning	1,40
14	61	cat III	1,40 per woning	1,40
15	63	cat III	1,40 per woning	1,40
Totaal parkeerbehoefte nieuwe situatie PRO6				20,0

TOTAAL PARKEERBEHOEFTE HUIDIGE SITUATIE	15,0
Totaal parkeerbehoefte nieuwe situatie PRO6	20,0
Totaal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen	**4,9**

Aantal parkeerplaatsen nieuwe plan	**4,0**

Tekort parkeerplaatsen	**-0,9**

"Raadhuisweg10" (concept)

Figuur 4.1: parkeerbalans

4.10.1 Conclusie

De ontwikkeling levert een tekort op van één parkeerplaats. Voor deze parkeerplaats wordt een bijdrage gedaan in het parkeerfonds waarmee het onderdeel parkeren geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van ‘werken’ (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduidingen

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die

ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen 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. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Bestemming 'Verkeer'

Deze gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en openbare nutsvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Het noordelijk deel is het openbaar voetpad. Ten behoeve van balkons van de aangrenzende appartementen is een aanduiding op de verbeelding. Voor het overige geldt dat het voetpad vrij wordt gehouden ten behoeve van een goede doorstroming van het verkeer.

De verkeersbestemming in de zuidoost hoek van het plangebied is bedoeld voor het inrichten van parkeergelegenheid.

Bestemming 'Wonen'

De bestemming ‘Wonen’ is toegekend aan het deel van het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd. Middels een bouwvlak wordt de locatie van de woningbebouwing vastgelegd. Op de verbeelding is aangeven wat de maximale (goot- en)bouwhoogte mag zijn en ook is een aanduiding opgenomen voor het plandeel waar een schuine kap wordt gerealiseerd. Ook het beoogde dakterras is specifiek aangegeven.

Bestemming 'Waarde - Archeologie'

De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Het regime is toegeschreven op de plaatselijke verwachtingswaarde.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de algemene gebruiksregels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het Parapluplan Parkeren van de gemeente Heiloo.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan.

6.1 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 planschade opgenomen en worden afspraken gemaakt over de kosten die de gemeente maakt om het project aan te sluiten op de openbare ruimte. De drie parkeerplaatsen die in het kader van het project worden gerealiseerd aan het Raadhuisplein worden door de initiatiefnemer om niet overgedragen aan de gemeente. De begeleiding van de planologische procedure is verder door middel van het heffen van leges gedekt. Het opstellen van het bestemmingsplan wordt hiermee door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Heiloo zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen van dit bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het draagvlak dat in de maatschappij en bij andere (overheids-) instanties leeft voor de ontwikkeling. Het moet aannemelijk zijn dat er voldoende draagvlak is, waarbij opgemerkt wordt dat het is niet mogelijk is iedereen tevreden te stemmen. Bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

6.2.2 Overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.