bestemmingsplan Ambachtsweg 22 en 24

concept



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Ambachtsweg 22 en 24

concept 18-01-2022

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleid **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **17**
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 17
4.2 Bodem 17
4.3 Ecologie 18
4.4 Externe veiligheid 19
4.5 Geluid en bedrijfshinder 20
4.6 Luchtkwaliteit 21
4.7 Water 22
4.8 Verkeer en parkeren 22

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **25**
5.1 Algemeen 25
5.2 Bestemmingsregels 25
5.3 Bestemmingsplanprocedure 26
5.4 Uitvoerbaarheid 27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige bedrijfspercelen Ambachtsweg 22 en 24 te Heiloo te herontwikkelen tot nieuwe woningbouw. Hierbij zullen grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het gaat om een ontwikkeling van acht rijwoningen. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zuid-oost' (zoals vastgesteld op 11 juli 2011) zijn de percelen bestemd als 'Bedrijf'. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om woningbouw mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuid-oosten van Heiloo. De percelen grenzen aan de Ambachtsweg en de Nijverheidsweg. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen HLO 00-D-1807 en HLO 00-D-1808. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



figuur1: plangebied

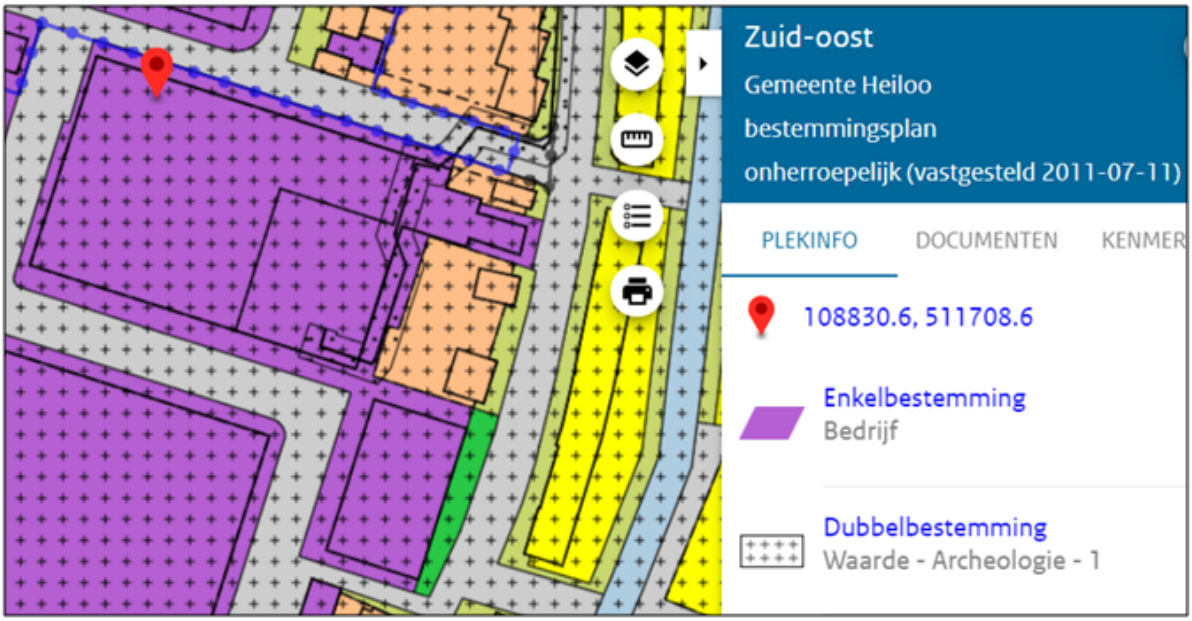
1.3 Geldend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Zuid-oost' zoals vastgesteld op 11 juli 2011 van toepassing. De gronden hebben de enkelbestemming 'Bedrijf'. Naast deze bestemming is er een dubbelbestemming op het plangebied van toepassing, te weten 'Waarde - Archeologie 1'.

De voor 'Bedijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven. Ondergeschikt daaraan zijn groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 ligt over het gehele plangebied wat betekent dat op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van

bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid. Daarbij moet aangetoond moet worden dat er geen archeologisch waarden aanwezig zijn danwel dat deze niet onevenredig worden geschaad of verstoord.



figuur 2: huidige bestemmingsplan

Strijdigheid
De gronden zijn momenteel bestemd als bedrijfspercelen. Het planvoornemen is zowel wat betreft het bouwen als het gebruik strijdig met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend plan geeft het planologisch en juridische kader om het voornemen te realiseren.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de milieukundige en ruimtelijke omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Momenteel zijn er nog bedrijven gevestigd binnen het plangebied. Deze bebouwing wordt gesloopt en door het achttal nieuw te bouwen rijwoningen vervangen. Het plangebied ligt op een bedrijventerrein dat in transformatie is. In het omliggende gebied zijn recentelijk nieuwe woningen gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan De Lus



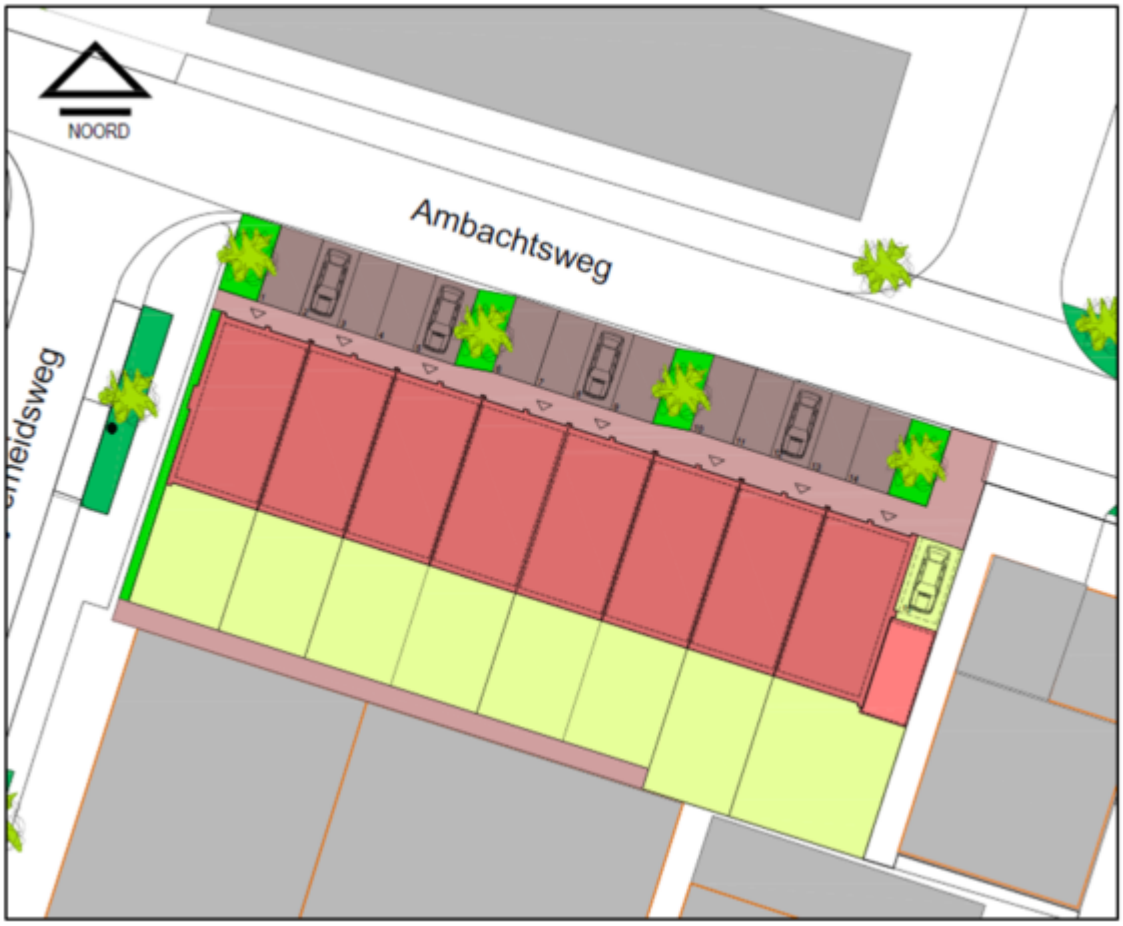
figuur3: bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Aan de Ambachtweg worden acht nieuwe rijwoningen gerealiseerd. Daarmee wordt aan de transformatie van het huidge bedrijventerrein een vervolg gegeven. Aan de voorzijde van de woningen worden 14 parkeervakken gerealiseerd en naast de meest linker woning komt een oprit met de mogelijkheid tot parkeren op eigen erf. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.



figuur4: voorgevel



figuur 5: schematische weergave nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavige ontwikkeling treft geen nationaal belang. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de NOVI en diens voorganger de SVIR, is vastgelegd. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Zoals reeds in paragraaf 3.1.1 is geconcludeerd treft onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een

ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Dit plan voorziet in de realisatie van 8 nieuwe woningen. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets is daarmee niet van toepassing op het project.

conclusie

Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities die zijn verwoord in het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De in 2023 verwachte Omgevingswet zal veel bestaande wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu vervangen. De Provincie Noord-Holland anticipeert hierop door als eerste stap, samen met stakeholders en inwoners, de Omgevingsvisie NH2050 op te stellen als opvolger van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (met als ondertitel “Kwaliteit door veelzijdigheid”) uit 2010. De omgevingsvisie is vormvrij en bevat een geheel nieuwe, de provincie zelfbindende, visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) en is zowel online als offline het gesprek met belanghebbenden en belangstellenden aangegaan. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op “balans tussen economische groei en leefbaarheid”, dat als leidend thema wordt gezien. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd.

Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is daarnaast voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde biodiversiteit. Uit de ambties en doelstellingen zoals opgenomen in de NH2050 blijkt dat:

b. Wonen en Werken

Onze ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Het onderhavige woningbouwplan draagt op lokaal niveau bij aan de volgende ambities voor de provincie Noord Holland:

- een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities in de NH2050.

Omgevingsverordening NH2050

Op 16 november 2020 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, en de Wegenverordening.

Uitgangspunt voor stedelijke functies is dat zoveel mogelijk het landschap wordt gespaard. Dit houdt in dat bestaande kernen de aangewezen locatie zijn voor wonen en werken. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw of voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meeste actuele cijfers.

Voor de functiewijziging naar woondoeleinden die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kan worden aangegeven dat uit de verordening geen beperkingen voortvloeien voor de onderhavige woningbouwontwikkeling.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's. Hier wordt in paragraaf 3.3 verder op in gegaan.

conclusie

Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities die zijn verwoord in het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

De provincie Noord-Holland streeft naar het realiseren van voldoende woningen van passende kwaliteit, waarbij zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. De woningbouwopgaven voor de provincie zijn door de gemeenten in regioverband vastgelegd in Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. De gemeente Heiloo maakt onderdeel uit van de RAP-regio Alkmaar.

Woonakkoord 2021-2025 Regio Alkmaar

Regio Alkmaar heeft samen met de provincie Noord-Holland dit Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. Hierin is aangegeven welke woonopgaven er liggen, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen. Regio Alkmaar bestaat uit zes gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo, Dijk en Waard en Uitgeest. Sinds 2011 maakt de regio afspraken over wonen. Eerst in een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen (RAP 2011), later in het RAP 2016-2020, de regionale woonvisie 2013-2020, de

'Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar' (2019) en de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN). De gemeenten hebben daarnaast de regionale samenwerking op het gebied van wonen, bereikbaarheid en energie-innovatie geformuleerd in de Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022.

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

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities die zijn verwoord in het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heiloo 2030

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.

Parkeerbeleidsplan Heiloo

De gemeentelijke parkeervisie, neergelegd in het Parkeerbeleidsplan (2010). In het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt in centrum gebied, schil en rest van de bebouwde kom. De parkeernormen zijn gebaseerd op richtlijnen van het CROW.

Woonvisie Heiloo 2019

De Woonvisie Heiloo schetst de visie van de gemeente op het wonen in de gemeente Heiloo voor de komende vijf tot tien jaar. De kaders van deze woonvisie worden bepaald door het rijksbeleid, de Provinciale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma (RAP), de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar en vanaf begin 2019 ook de regionale woningbouwprogrammering.

Heiloo biedt een prettig dorps woonmilieu in een groene omgeving. Het woonmilieu van Heiloo laat zich typeren als centrum-dorps. Dit zijn kleinere plaatsen met een dorpse sfeer, een landelijke omgeving, een hoog voorzieningenniveau en een korte afstand tot een centrumgemeente. Heiloo bouwt in een gewild woonmilieu waar de komende decennia een flinke behoefte naar is. De missie van de gemeente Heiloo op het gebied van wonen is:

- Versterking van het dorpse karakter;
- Vergroting van de diversiteit van het woningaanbod;
- Duurzamer en toekomstbestendiger bouwen dan de landelijk vastgestelde normen;
- Bevorderen doorstroming op de woningmarkt, zodat iedereen (ook starters) een wooncarrière kan maken;
- WoonKeur, maar maatwerk mogelijk;
- Een woningbouwprogramma dat aansluit bij de wensen van de woonconsument en:
  1. Voldoende sociale huurwoningen omvat;

2. Voldoende betaalbare koopwoningen omvat.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities die zijn verwoord in het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, zodra deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ).

Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het projectgebied bevatten. Voor zover in een projectgebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

Heiloo ligt in het Oer-IJ-gebied. Het Oer-IJ-gebied bestrijkt de zone waar de vroegere binnendelta van de noordelijke Rijntak lag. Deze mondde westelijk van Castricum uit in de Noordzee. In het Oer-IJ-gebied ligt een aantal archeologisch waardevolle terreinen. De meeste daarvan dateren uit de Late IJzertijd, de

Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen en bevatten bewoningsrestanten van de inheemse stammen die het kustgebied tussen de Oude Rijn en het huidige Groningen bevolkten.

In het vigerende bestemmingsplan is de waarde van het plangebied geborgd via de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1. Deze bestemming is ook in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

Op de gronden mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van: bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m2 wordt uitgebreid;

Het plangebied is nu bijna in het geheel bebouwd, de nieuwe woningen vervangen de bestaande bouwwerken en het oppervlak wordt niet met meer dan 50m² uitgebreid.

Cultuurhistorie

De gemeente Heiloo beschikt over een Nota Cultuurhistorie (2011). In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle panden.

Afweging

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen dan geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische waardevolle waarden worden gewaarborgd in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet

zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Afweging

November 2021 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). Uit het onderzoek is gebleken dat in de bovengrond een lichte verhoging van som PCB's, lood en som PAK is geconstateerd. In het mengmonster van de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

De bovengrond van nummer 24 en de ondergrond kunnen als niet verontreinigd ten aanzien van PFAS worden beschouwd. De bovengrond van nummer 22 is verontreinigd ten aanzien van PFAS, maar bodemsanering daarvan is niet noodzakelijk. In het grondwater zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen.

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, wonen.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Ecologie

Toetsingskader

In de Natuurwetgeving wordt een ondergescheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel van deze inventarisatie is om na te gaan of aanvullend onderzoek ten aanzien van beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het proviciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het veldonderzoek is uitgevoerd door een ecoloog van Van der Goes en Groot (Bijlage 4).

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en vogels. Dit betreft:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn;
- dier- en plantsoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- nationaal bechermde dier- en plantsoorten genoemd in de bijlage van de Wnb.

Van de laatst genoemde groep mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen. Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Inventarisatie

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen ‘vrijgestelde’ soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte ‘vrijgestelde’ soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden, waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen aldaar verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek is in gang gezet.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect

verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van circa 3 km ten oosten van het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde gebied, te weten Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat en 7 km van het niet stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Eilandspolder'.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.

Stikstof

De berekening van de stikstofdepositie met AERIUS genereert een rekenresultaat waaruit blijkt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt vanwege de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg. De AERIUS berekening is als Bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

Vanuit de toepasselijke natuurbeschermingswetgeving is geen sprake van enige belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Afweging

Op basis van de Risiscokaart komt naar voren dat er geen BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen) of BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) bedrijven in de directe omgeving aanwezig zijn. Er zijn eveneens geen transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.



Figuur 6: uitsnede Risicokaart.nl

4.5 Geluid en bedrijfshinder

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In het geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.Naast geluid van wegverkeer kan er ook hinder ontstaan vanuit omliggende bedrijven. Met dit plan worden de mogelijkheid gecreerd om acht nieuwe woningen te realiseren. Wonigen zijn geluidsgevoelige objecten. Vanwege de nabijheid van verschillende bedrijven is er akoestisch onderzoek uitgoevoederd Bijlage 5. Hierbij is ook gekeken naar de effecten van wegverkeerslawaai.

Onderzoek

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de wettelijk gezoneerde "Kennemerstraatweg" voldoet aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB Lden). Voor deze weg zijn er dan ook geen akoestische belemmering geconstateerd. Op de "Nijverheidsweg" en de "Ambachtsweg" geldt een snelheidsregime van 30 km/uur waardoor er geen verplichtingen uit de Wet geluidhinder van toepassing zijn. Indien voor de beoordeling aansluiting wordt gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder dan blijkt dat op uitsluitend de westelijk gelegen kopgevel (één woning) de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De overschrijding bedraagt ten hoogste 3 dB als gevolg van het verkeer op de Nijverheidsweg. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Er is, gelet op het snelheidsregime, geen hogere waarde procedure nodig.

Industrielawaai "bedrijven"

Ten zuiden van de ontwikkelingslocatie liggen bedrijven op industrieterrein Oosterzij. Op dit industrieterrein is sprake van een combinatie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Uit voorliggend onderzoek blijkt dat op de direct zuidelijk gelegen bedrijfskavels bedrijven aanwezig zijn die feitelijk onder een lagere milieucategorie (tot max 2.0) werkzaam zijn dan bestemmingsplantechnisch maximaal toelaatbaar is. Voor de benodigde milieucategorie bedraagt de richtafstand in gemengd gebied 10 meter waarmee de voorgenomen plannen voldoen aan richtafstanden uit stap 1 uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor de meer oostelijk gelegen bedrijfskavel Handelsweg 8 is de specifieke aanduiding "nutsvoorziening" opgenomen in het bestemmingsplan. Het aanwezige transformatorstation valt in de milieucategorie 3.1. De bedrijfslocatie wordt begrenst door de (bedrijfs)woning aan de Ambachtsweg 20a, die tussen het ontwikkelingsplan en de bedrijfslocatie is gelegen.

Omdat de bedrijvigheid voldoet aan de richtafstanden en/of beperkt wordt door de aanwezige woningen, kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling.

Naast de feitelijke situatie is onderzoek gedaan naar de geluidemissie bij maximaal planologische invulling. Ook in dit geval zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen.

Industrielawaai "bedrijven" vergunde rechten

De omliggende bedrijven hebben bestaande rechten vanuit de milieuwetgeving. Op 21 april 2021 heeft een bedrijfsbezoek plaatsgevonden bij de omliggende bedrijven. Hierbij is de representatieve bedrijfsvoering besproken van de feitelijke (huidige) situatie. Uit de berekeningen blijkt dat de bedrijven, ter plaatse van het plangebied, voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De bedrijven worden dan ook niet beperkt door de voorgenomen plannen.

Cumulatie

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van het plangebied overwegend sprake is van een omgevingskwaliteit 'goed tot redelijk'. Daarmee is sprake van akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Afweging

Op basis van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat herbestemming naar wonen vanuit akoestisch oogpunt en bedrijfshinder mogelijk is.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen. Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt alleen ‘niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval

NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

< 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Afweging

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.7 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het project is onderworpen aan de digitale watertoets van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De toets wijst uit dat het waterschapsbelang beperkt betrokken is bij deze planontwikkeling. De watertoets maakt als Bijlage 1 deel uit van deze toelichting.

Afweging

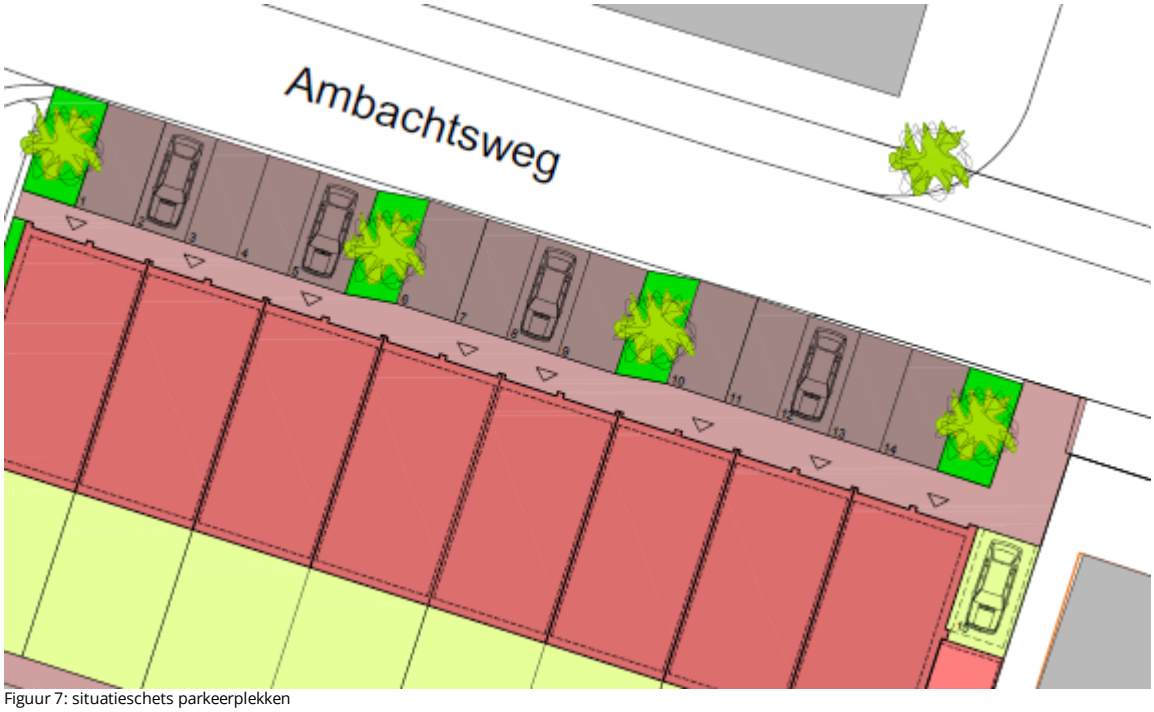
Het project leidt niet tot effecten die strijdig zijn met de belangen van het Waterschap.

4.8 Verkeer en parkeren

Voor het plangebied geldt het Parapluplan Parkeren (vastgesteld op 07-10-2019). Artikel 3.1 gaat over voldoende parkeergelegenheid:

a. Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien.
b. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in het als bijlagen bij de regels bijgevoegde Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010, danwel de opvolger daarvan.
c. Voor zover reeds een parkeerregeling is opgenomen in een bestemmingsplan dat ten tijde van de terinzage legging van dit bestemmingsplan in werking was, blijft de betreffende parkeerregeling onverminderd van kracht.

Voor de parkeernormen worden in het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 de CROW-richtlijnen gehanteerd (ASVV 2004 (weinig stedelijk gebied)). De gemeente hanteert voor de te realiseren woningen een parkeernorm van 1,85 pp/woning voor woningen in de vrije sector. Met dit bestemmingplan wordt het realiseren van acht woningen mogelijk gemaakt. Bij acht woningen dient er dus minimaal 14,8 parkeerplekken te worden gerealiseerd om aan de parkeernorm te voldoen. In totaal worden er 15 parkeerplekken gerealiseerd, waarvan 14 plekken aan de openbare weg en één parkeerplaats op de eigen oprit van de meest oostelijke woning.



Figuur 7: situatieschets parkeerplekken

Afweging

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels van het bestemmingsplan. De regels vormen samen met de verbeelding het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. Zowel de verbeelding als de regels voldoen aan de verplichte landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO2012 en SVBP2012). Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting. Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding leidend.

5.2 Bestemmingsregels

Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit twee artikelen, namelijk de ‘begrippen’ en de ‘wijze van meten’. In de begrippen zijn de noodzakelijke begripsomschrijvingen opgenomen die worden gebruikt in de regels. Het bevat definities om misverstanden te voorkomen. De wijze van meten regelt hoe er moet worden gemeten.

Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan kent een drietal bestemmingen.

Bestemming Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen voor de delen van het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd. Door middel van bouwvlakken is de locatie van de woningen vastgelegd. Voor de maximum bouw- en goothoogte en het maximum aantal woningen per bouwvlak is een verwijzing opgenomen naar de verbeelding.

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen en parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn als ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

De gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden.

Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro).

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

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

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

Overgangs- en slotregels
In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht geregeld en is de slotregel vastgelegd. Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

5.3 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Ontwerp
Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant en de website officielebekendmakingen.nl voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststelling
Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, al dan niet met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast (termijn van orde).

Beroepsfase
Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. De terinzagelegging gebeurt als volgt:

Indien Gedeputeerde Staten een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, vindt bekendmaking en terinzagelegging zes weken na vaststelling plaats. Tot uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten wordt het vaststellingsbesluit uiterlijk twee weken na vaststelling door de gemeenteraad bekendgemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.4 Uitvoerbaarheid

5.4.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan als bepaald in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval wordt er een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin wordt ook rekening gehouden met mogelijke planschade. De vaststelling van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen, zoals is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

5.4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Invullen als data van de procedure bekend zijn:

conform inspraakverordening van de gemeente
- voorontwerp & inspraak en overleg weteljke overlegpartners
- ontwerp
- vaststelling