

Westerhoeve Heiloo

Bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting	6
Hoofdstuk2 Bestaande situatie plangebied en omgeving	7
2.1 Historie	7
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3 Bestaand gebruik	10
Hoofdstuk3 Ruimtelijke en functionele opzet	11
3.1 Bebouwing	11
3.2 Infrastructuur	13
3.3 Parkeren	13
3.4 Duurzaam bouwen	13
Hoofdstuk4 Beleidskader	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	18
4.4 Welstandsbeleid	22
4.5 Waterbeleid	23
Hoofdstuk5 Milieu- en omgevingsaspecten	28
5.1 Milieuaspecten	28
5.2 Verkeer en parkeren	36
5.3 Natuurwaarden	37
5.4 Cultuurhistorie en archeologie	39
5.5 Besluit milieueffectrapportage	43
Hoofdstuk6 Juridische planopzet	44
6.1 Inleiding	44
6.2 Juridische planopzet	44
Hoofdstuk7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	48
7.1 Vooroverleg	48
7.2 Inspraak en overleg	48
7.3 Zienswijzen	48
7.4 Economische uitvoerbaarheid	49

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Westerhoeve Heiloo

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan ziet op de transformatie van het voormalige bungalow- en caravanpark westerhoeve aan de Westerweg 377a in Heiloo. Het terrein van Westerhoeve is al enige tijd in beeld als inbreilocatie voor woningen in Heiloo. Initiatiefnemers hebben besloten de exploitatie van het caravanpark te staken en werken met corporatiekracht Vastgoedadviseurs uit Heiloo aan een nieuwe invulling van het gebied. Deze invulling bestaat uit een duurzame en groene inpassing van een gemengd woonmilieu met 12 sociale huurwoningen en 42 betaalbare koopwoningen. Ook worden er drie bestaande recreatiewoningen herbestemd tot reguliere woningen.



Afbeelding: huidige situatie entree plangebied vanaf Westerweg

Het beoogde bouwprogramma past niet in het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997'. Het doel van dit bestemmingsplan is daarom het bieden van een nieuw eenduidig en uniforme juridische regeling voor het nieuwe gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing

De gewenste ontwikkeling heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend Heiloo sectie E nummer 2318 groot circa 11.000 m². Op het onderstaande figuur is het plangebied weergegeven met een rood kader.



Afbeelding: luchtfoto van het gebied. Het plangebied is met een rood kader aangegeven

Het terrein wordt ontsloten via de Westerweg. Hier bevindt zich de entree van het park, met de receptie. Aan de noordzijde ligt Duinzicht, eveneens een voormalig bungalow- en caravanpark dat wordt herontwikkeld tot een woongebied. Ten zuiden en oosten van het plangebied bevindt zich Westenwind, een bungalowpark. Aan de zuidzijde is de Slootenslaan aanwezig. Deze smalle doodlopende weg dient als ontsluiting voor enkele zuidelijk gelegen woningen en recreatieparken. Ten westen van het plangebied bevindt zich een recreatiepark.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het grootste deel van de gronden van het plangebied geldt nog het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997', dat door de gemeenteraad van Heiloo op 3 november 1997 is vastgesteld en door GS is goedgekeurd op 16 juni 1998.

Binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997' zijn de gronden van het plangebied aangewezen voor 'Recreatieve doeleinden - Zomerhuizenterrein' (Rv-(z)). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. De gronden zijn bestemd voor zomerhuizen respectievelijk stacaravans voor toeristisch meervoudig gebruik, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken en parkeer-, groen-, speel- en overige voorzieningen. Langs de bestemmingsgrenzen is een strook van 5 meter aangewezen voor afscherpende beplantingen.

Binnen Westerhoeve zijn 15 zomerhuizen, 52 stacaravans en 3 appartementen/ studio's, gezinsverblijven toegestaan. Permanente bewoning is niet toegestaan.

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997' zal ter plaatse van het plangebied Westerhoeve door dit bestemmingsplan worden vervangen.



Afbeelding: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met de planlocatie indicatief aangeduid met een rode ellips

1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting

In deze toelichting op het bestemmingsplan 'Westerhoeve Heiloo' wordt het initiatief nader omschreven en toegelicht. Daarnaast is de beoordeling van het initiatief aan de hand van het geldende beleidskader en milieuregelgeving opgenomen. Ten slotte gaat de toelichting in op de juridische aspecten van het bestemmingsplan en de wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen met behulp van onder meer participatie.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie plangebied en omgeving

2.1 Historie

De basis van het landschap in het plangebied werd circa 4000 jaar geleden gelegd, toen het strandwallenlandschap zich vormde. Door de hogere ligging van de strandwal te midden van een moerassige omgeving is vanaf circa 2000 v. Chr. (aanvankelijk nomadische) bewoning in het plangebied geweest.

Heiloo is ruim 1300 jaar geleden ontstaan als een agrarisch dorp op de middelste Noord-Kennemerstrandwal. Deze strandwal vormde te midden van de laag gelegen, natte strandvlakten een aantrekkelijke vestigingsplaats.

In de periode tot 1800 bleef Heiloo een kleine landelijke nederzetting, bestaande uit de heerlijkheden Heylo en Oesdom. Daarnaast komen er buurtschappen als Zevenhuizen, Oosterzij en Westerszij tot ontwikkeling. In het gebied tussen het toenmalige Limmen en Heiloo, kwam vooral ter hoogte van Heiloo, een aantal buitenplaatsen voor, vaak voortgekomen uit de eerste versterkte Laatmiddeleeuwse huizen.

Vanaf de 19e eeuw groeit Heiloo heel geleidelijk door een aantal factoren:

- de verharding (bestrating) van de eeuwenoude Kennemerstraatweg rond 1830;
- de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar in 1862;
- de aanleg van de tram Haarlem-Alkmaar (begin 20e eeuw).

Tussen de twee wereldoorlogen vestigden zich meer renteniers, nu ook uit het handels- en bedrijfsleven. De bevolking werd bovendien aangevuld met militairen en middenstanders uit (toen) garnizoensstad Alkmaar. De beroepsbevolking was dus voor de Tweede Wereldoorlog al breder dan puur agrarisch. De elektrificatie van het spoor in 1930 had daarnaast tot gevolg dat er meer en snellere treinen gingen rijden, waardoor het voor meer mensen aantrekkelijk werd om in Heiloo te gaan wonen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn veel mensen tijdelijk in Heiloo gaan wonen en na de oorlog gebleven.

Tot 1945 werd de ruimtelijke structuur van het dorp bepaald door de wegen op de strandwal, te weten de Westersweg, de Oosterzijweg, de Hoogeweg, de Heerenweg en de Kennemerstraatweg. Langs deze wegen ontstonden lange stroken lintbebouwing met representatieve bebouwing en achter de huizen ruime tuinen.

Historische linten



Afbeelding: Lintenstructuur Heiloo

Ter plekke van het Witte Kerkje was de eerste verdichting van de bebouwing, waardoor deze locatie als oorspronkelijk centrum aangemerkt werd. Nadat het station rond 1865 ruim een kilometer ten zuiden van 'het oude dorpshart' was aangelegd, dicht bij de oorspronkelijke tuindersgebieden, ontstond ook hier vanaf eind 19e eeuw een tweede verdichting, die later als tweede centrumlocatie is gezien.

Na 1945 vonden grote planmatige uitbreidingen van het dorp plaats. Rond de nieuwe woonwijken van Heiloo zijn forse groene zones ontstaan met een dicht net van voet- en fietspaden. De uitbreidingen van Heiloo vonden vanaf 1945 niet alleen op de strandwal plaats, maar ook en in toenemende mate in de gebieden die deel uitmaakten van de strandvlakten.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Kenmerkend voor Heiloo is een noord-zuid gerichte basisstructuur. Deze structuur is grotendeels terug te voeren op de oude hoofdlijnen van het oorspronkelijke strandwallenlandschap en de historische bebouwingsstructuur. Heiloo heeft door haar specifieke historie een eigen "identiteit" meegekregen. Doordat deze sterke basiselementen nog zo duidelijk aanwezig zijn, is er in Heiloo sprake van een grote "leesbaarheid" van de ruimtelijke ontwikkeling door de eeuwen heen. Dit maakt het tot een uniek dorp met een hoge ruimtelijke kwaliteit. De volgende kenmerken vormen die identiteit.

- Contrast tussen de bebouwde strandwal en de lege strandvlaktes.
- Stedenbouwkundige opbouw met het sterk noord-zuid gericht wegenpatroon.
- Herkenbaar oost-west gerichte verkavelingspatroon, met houtwallen en hagen.
- Bewust gebruiken van de (oostelijke) overgang van strandwal naar strandvlakte (door versterkte huizen, buitens, nijverheid en industrie).
- Het van oorsprong agrarisch karakter met stolpboerderijen, die gelegen zijn op de overgangen van strandwal en strandvlaktes.
- 19e en 20e eeuwse tuinderactiviteiten aan de zuidzijde van Heiloo.
- Invulling van de historische linten met losse, individuele en niet te grootschalige bebouwing.

Morfologie



Afbeelding: Morfologie Westerweg

Het plangebied bevindt zich aan de Westerweg, tussen de Zevenhuizenlaan en de Vennewatersweg. Voor dit deel van Heiloo zijn de volgende cultuurhistorische elementen uit de historische kaarten afleesbaar:

- 1850: Laddervormige structuur van wegen en paden die in de loop der eeuwen is aangelegd op de hoog en droog gelegen strandwal. De ladderstructuur bestaat uit staanders en sporten. De staanders zijn de lintwegen die in de noord-zuid de richting de strandwal volgen (Westerweg – Hoogeweg). Dwars daarop staan de sporten van de ladder, de oost-westverbindingen (Vennewatersweg- Sloopenslaan-Het Zevenhuizen).
- 1880: Isabella's hof was gelegen op de overgang van wal naar vlakte.
- 1950: Langs de doorgaande wegen is lintbebouwing ontstaan, met de karakteristieke Heiloose bebouwing en erfinrichting.
- 1970: De overgang tussen strandwal en vlakte is zichtbaar op de kaart. De recreatieterreinen en het parkbos aan de Sloopenslaan zijn nu ingetekend op de kaart.
- 1983: Sportpark is aangelegd op strandvlakte.
- 1994: Steeds meer bedrijvigheid langs Vennewatersweg.
- 2018: Huidige situatie met waterlopen.
- Zichtbaar is de rommelige structuur van het gebied, met allemaal naar binnen gekeerde eilandjes van parken.
- De historische Sloopenslaan met parkbos en watergangen zijn nog steeds aanwezig.

2.3 Bestaand gebruik

Het plangebied was tot voor kort in gebruik voor 50 stacaravans met bijbehorende tuinen en bijgebouwen en infrastructuur. Nadat de initiatiefnemers hadden besloten de exploitatie van het bungalowpark te beëindigen is het aantal zomerhuizen langzaam aan verminderd, waarna vrijkomende percelen door de initiatiefnemer zijn vrijgehouden. De exploitatie van de staanplaatsen zal in beginsel nog worden voortgezet tot en met het seizoen 2023. Ook zijn er bijbehorende bouwwerken aanwezig ter ondersteuning van de exploitatie, zoals wasruimtes. Deze worden gedeeltelijk gesloopt. Een ander deel wordt omgezet naar garages. Aan de westzijde zijn tevens drie recreatiebungalows aanwezig. Deze blijven behouden en worden omgezet naar reguliere woningen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele opzet

Dit hoofdstuk geeft de ruimtelijke opzet van het plangebied weer. De beoordeling aan ruimtelijk beleids- en omgevingsuitgangspunten volgt daarna.

3.1 Bebouwing

De initiatiefnemers wensen een betaalbaar woonprogramma te realiseren dat bereikbaar is voor jonge starters. De huidige tijd laat zien dat het haast onmogelijk is voor jonge mensen om een woning in bezit te krijgen en daarmee te starten op de woningmarkt. In Heiloo bestaat er zoals op veel plekken een groot tekort aan starterswoningen. Dit probleem is aanleiding geweest om te kiezen voor een betaalbaar programma.

Er wordt op deze inbreidingslocatie gekozen voor een stedenbouwkundige opzet, die recht doet aan de identiteit van het gebied. De structuur van het gebied in en rondom het plangebied is nu rommelig, naar binnen gekeerd en versnipperd met allemaal eigen 'eilandjes', zonder verbinding met elkaar. Het groene karakter is juist positief en willen initiatiefnemers behouden, maar op zo'n manier dat er doorgaande lijnen ontstaan waar iedereen van kan genieten. De weg die door het plangebied komt te lopen krijgt een slingerende vorm en een halfverharding waarmee een rustig beeld wordt gecreëerd. Deze weg wordt enerzijds verbonden met de Slootenslaan en anderzijds met het plangebied van bestemmingsplan Duinzicht. Door het toevoegen van veel groen kan worden bijgedragen aan de dorpse identiteit van Heiloo en blijft het groene karakter behouden. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met halfverharding. Een deel van de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd met een carport waarop zonnepanelen worden aangebracht.

In het onderstaande figuur is het stedenbouwkundige plan voor het plangebied opgenomen. Het stedenbouwkundige plan is bijgevoegd als Bijlage 1.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt grenzend aan het perceel Westerweg 377 een stuk privégrond overgedragen. Omdat het bestaande perceel Westerweg 377 een bestemming Gemengd heeft in het bestemmingsplan Zuid West, wordt in voorliggend bestemmingsplan een overeenkomstige bestemming Gemengd opgenomen om de regels voor het perceel in overeenstemming te brengen.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan Westerhoeve, bron: Koppes Bouwkundig ontwerp BIM

De nieuwe bebouwing bestaat in totaal uit 54 woningen met daarbij behorende tuinen, erven, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en infrastructuur. De woningen bestaan uit:

1. 42 hofwoningen:
 - a. 22 middenwoningen (sociaal koop, categorie 2)
 - b. 8 hoekwoningen (marktconform koop)
 - c. 12 appartementen (sociaal huur, categorie 1)
2. 12 rijwoningen
 - a. 10 middenwoningen (sociaal koop, categorie 2)
 - b. 2 hoekwoningen (marktconform koop)

De hofwoningen worden gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied en de rijwoningen aan de oostzijde. Tevens worden de 3 bestaande recreatiebungalows omgezet naar reguliere woningen. Vanwege de kleine omvang en het feit dat dit nultredenwoningen zijn, lenen de woningen zich goed voor starters en ouderen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld, welke is bijgevoegd als Bijlage 2. Dit BKP is opgesteld om vast te leggen welke architectonische eisen gelden gezien de architectonische morfologie binnen Heiloo. Vanwege deze morfologie is er een diversiteit in architectuur en stijlen van de woningen gewenst. Het BKP gaat in op het bouwvolume, het materiaalgebruik en detaillering van de woningen en de appartementen. Ook wordt aangegeven aan welke beeldkwaliteit de buitenruimte moet voldoen. Daarbij gaat het om materiaalgebruik van bestrating, toe te passen beplanting en de realisatie van een speelplaats binnen het hofje.

3.2 Infrastructuur

Vanaf de Westerweg wordt het plangebied min of meer conform de bestaande situatie richting de Slootenslaan ontsloten door een kronkelige lange laan, zodat groene gebieden langs de laan (kenmerkend voor Heiloo) ontstaan. Deze gebieden volgen de ligging van de weg en voetpaden. Hier is de waterberging opgelost via groene bermen die tevens als wadi en wandelverbinding dienen en ontstaat zo tevens een groene zichtlijn. De laan doorkruist het hof waarmee dit ensemble 'spleijt' en opent. Binnen het hof is ruimte om te verblijven en voor speelvoorzieningen. In het hof worden wadi's gerealiseerd en ook wordt er waterbergende fundering aangebracht onder bestrating. Zie hiervoor paragraaf 4.5.5.

Aan de noordzijde van het plangebied Westerhoeve is rekening gehouden met de aansluiting op de transformatie van het bungalowpark Duinzicht, waar in de komende jaren ook een herontwikkeling zal plaatsvinden. Het verkeer vanuit plangebied Duinzicht kan niet via Westerhoeve ontsluiten. Het betreft puur het bereiken en ontsluiten van parkeerplaatsen binnen voorliggend plangebied.

3.3 Parkeren

Het parkeren vindt plaats los van de woningen in de openbare ruimte. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden 81 parkeerplaatsen aangelegd. Daarvan zijn 42 gelegen onder een carport en de rest zonder carport. Buiten het bestemmingsplangebied is aan de overzijde van de Westerweg, langs het spoor, ruimte voor 13 parkeerplaatsen. Dit stuk grond is in de loop der jaren in gebruik genomen als parkeerterrein ten behoeve van Westerhoeve. Er zijn in totaal 94 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de ontwikkeling. Alle parkeerplaatsen worden in een halfverharding aangelegd voor de waterdoorlaatbaarheid en gewenste groene uitstraling. Voor het laden van elektrisch vervoer wordt ondergrondse infrastructuur aangelegd en laadpalen geplaatst. Voor de berekening van de parkeerbalans wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

3.4 Duurzaam bouwen

Klimaat en duurzaamheid geldt als uitgangspunt bij nieuwbouw. Dit geldt zowel voor materiaalgebruik als voor het energieverbruik. Voor de nieuw te realiseren woningen wordt gestreefd naar nul-op-de-meter. De woningen worden aardgas. Gezien de onvoorspelbaarheid van de grondstoffenmarkt en brandstofprijzen is op dit moment onduidelijk of dat streven gaat worden gehaald. Initiatiefnemers zetten in op de realisatie van een groene omgeving die ingericht is met het oog op klimaatadaptatie, dus voldoende ruimte voor waterberging en groen ter voorkoming van hittestress.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, en gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Beoordeling: voorliggende ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de NOVI.

4.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en op 1 oktober 2012 uitgebreid. Het is een doorvertaling van het beleid uit de NOVI in regels. Het omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het plangebied van voorliggende bestemmingsplan is niet gelegen op een locatie waarmee een van de onderwerpen uit het Barro wordt geraakt. Het Barro heeft voor het voorliggende plan geen consequenties en het plan is verder in overeenstemming met de NOVI opgesteld.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een aantal eisen aan de toelichting bij het bestemmingsplan bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit moet voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen dat er sprake is van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming.

Doel is om bij de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling te zorgen voor een zorgvuldig of duurzaam gebruik van ruimte, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat daarom een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied bevat het ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het 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 plangebied wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling door de toevoeging van 57 woningen, rekening houdend met de 3 bungalows die worden omgezet van recreatiewoning naar reguliere woning.

De 'stappen van de ladder' zijn in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, geeft in de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Woningbouwbehoefte

De regionale afstemming voor woningbouw gebeurt via de Regionale Woonakkoorden, die de Regionale Actieprogramma's (RAP's) vervangen. Via het woonakkoord stuurt de provincie Noord-Holland op de uitvoering van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De regio Alkmaar kent een grote woningbouwbehoefte. Het Woonakkoord Regio Alkmaar 2021 - 2025 gaat uit van de toevoeging van 2.000 woningen per jaar tot 2030. Het woonakkoord volgt uit en past binnen de

randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De provincie wil ruimte bieden voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. De speerpunten richten zich op een woning voor iedereen:

- a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
- b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
- c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.

En tevens richt het zich op gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Richtinggevende principes zijn o.a.:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.

Het plan Westerhoeve is een relatief jong plan, dat ten tijde van het vaststellen van het Woonakkoord Regio Alkmaar 2020 - 2025 nog niet is meegenomen. Het plan voldoet aan de richtinggevende principes voor woningbouw doordat het plan in de komende jaren wordt gerealiseerd en waarbij wordt voorzien in betaalbare koopwoningen en huurwoningen. Hierbij is rekening gehouden met de prestatie-afspraken van woningbouwcorporatie KennemerWonen. Hiermee wordt voorzien in een dringende woningbouwbehoefte. De appartementen die gelijkvloers zijn en daardoor levensloop bestendig kunnen bovendien voor doorstroming zorgen op de bestaande krappe woningmarkt.

In de Monitor Woningbouw 2021 is opgenomen dat in de regio Alkmaar er voldoende plancapaciteit is om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er onvoldoende harde plancapaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa 500 woningen; voor de opgave tot 2030 zijn dat nog circa 2.250 woningen daarbovenop (Masterplan Wonen, 2021). Hieruit volgt dat er voldoende behoefte is voor de voorliggende woningen. Ook volgt uit de gemeentelijke Woonvisie (zie 4.3.3) dat er behoefte is aan betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de "Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor

een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities is er een aantal opgenomen:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
- c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
- b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Sturingsfilosofie

In de aanpak om de ambities waar te maken geldt het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' als sturingsfilosofie. Daarbij staat de opgave altijd centraal. Deze bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdspanne. Vanuit een gedeelde visie op de (bestaande en toekomstige) kwaliteiten van een gebied.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

- a. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
- b. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
- c. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- d. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- e. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Het voorliggende initiatief zorgt voor de toevoeging van een groen woonmilieu voor betaalbare koop- en huurwoningen waarmee de kern Heiloo wordt versterkt. De planlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied waardoor het gevoelige landschap buiten de kern wordt ontzien. Geconcludeerd wordt dat de

Omgevingsvisie NH2050 ruimte biedt voor de realisatie van woningen op deze locatie.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Hierin zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

De voorliggende locatie valt binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie geeft hier beleidsvrijheid aan gemeenten. Juist de binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen worden door de provincie ondersteund en gefaciliteerd. Dit is hetzelfde geregeld in het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2022 die van 10 mei tot en met 18 juni 2021 ter inzage heeft gelegen en gelijk met de Omgevingswet in werking zal treden. Er is derhalve geen strijd met de Omgevingsverordening NH2020 en het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2022.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 2030

In 2013 is door de inwoners, de maatschappelijke instellingen, de ondernemers van Heiloo en de gemeente Heiloo de 'Toekomstvisie 2030: de kracht van Heiloo' opgesteld. Op 7 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Heiloo de kernwaarden van de toekomstvisie onderschreven.

Heiloo is in 2030 een dorp waar natuur, ruimte, bewustzijn en verbinding de belangrijkste waarden zijn. In Heiloo is in 2030 ruimte in de ruimste zin van het woord: er is fysieke ruimte, er is ruimte voor initiatieven, er wordt ruimte gegeven aan elkaar, en er is ruimte voor wonen, werken en recreëren. Heiloo ligt niet alleen in een groene omgeving, ook bij huis is de natuur dichtbij. Mensen in Heiloo gaan in 2030 bewust om met elkaar en met hun omgeving, en zij voelen zich met elkaar verbonden.

De uitgangspunten van de Toekomstvisie 2030 zijn:

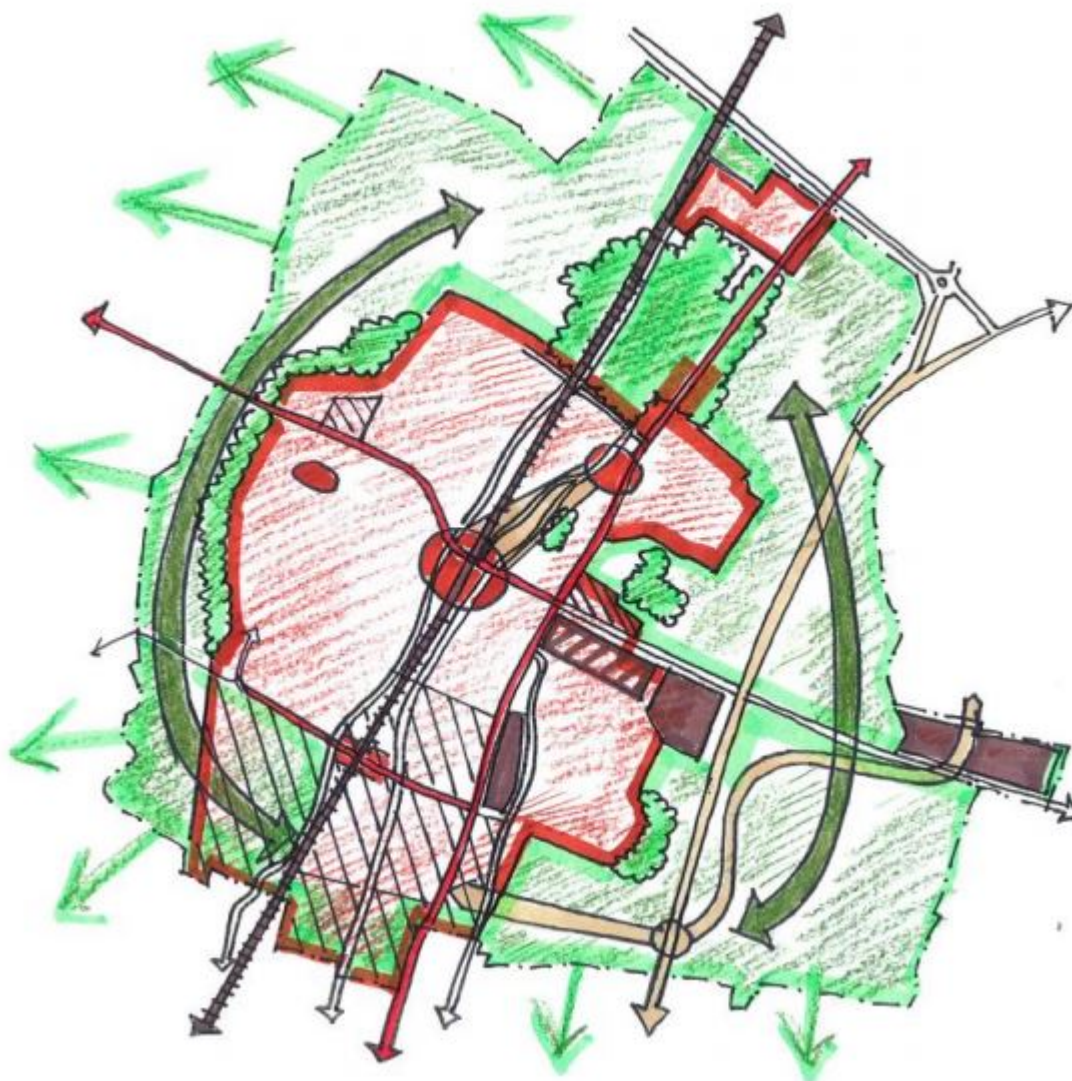
- Heiloo blijft een zelfstandige gemeente maar werkt samen met gemeenten in de regio om de dienstverlening en het voorzieningenniveau op een kwalitatief hoog peil te houden;
- Heiloo is een forensengemeente;
- Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties nemen verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomst (People, Planet, Profit);
- Iedereen voert de regie over zijn eigen leven en is in principe verantwoordelijk voor het voorzien in eigen behoeften.

De toekomstvisie is de basis (geweest) voor een structuurvisie en een strategische visie. Op de structuurvisie wordt in paragraaf 4.3.2 nader ingegaan.

4.3.2 Structuurvisie 2030

Op 3 november 2014 is de Structuurvisie 2030 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. De structuurvisie beschrijft hoe de gemeente denkt dat Heiloo er in 2030 op ruimtelijk gebied uit ziet. De structuurvisie is een uitwerking en verdieping van de ruimtelijke aspecten uit de Toekomstvisie 2030. Het zijn de ruimtelijke ontwikkelingen die op dit moment zijn te voorzien en die relevant zijn voor de toekomstige ruimtelijk-fysieke inrichting van Heiloo. Al deze aspecten vormen het vertrekpunt voor de structuurvisie en zijn de basis van de feitelijke opdracht voor Heiloo tot 2030. Deze opdracht is vertaald naar de volgende missie:

1. het dorpse karakter van Heiloo versterken;
2. de diversiteit aan het woningaanbod vergroten;
3. een goede balans tussen rood (bebouwing), groen (plantsoenen, bos, agrarische gebied etc.), blauw (oppervlakte water) en grijs (infrastructuur)realiseren;
4. het bevorderen van duurzaamheid, waaronder energiezuinig en milieubewust leven;
5. optimaliseren van maatschappelijke voorzieningen, recreatiemogelijkheden en accommodatiegebruik;
6. verbeteren werkgelegenheid door optimaliseren bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, detailhandel, horeca en toerisme;
7. Aan de hand van de thema's wonen, werken, verplaatsen en verblijven, vermaken en verblijven, leren en zorgen en recreëren en bewaren wordt de missie verder uitgewerkt.



Afbeelding: Visiekaart Structuurvisie 2030

De voorgaande afbeelding toont de kaart van de Structuurvisie. De voorliggende planlocatie is gelegen binnen de begrenzing van bebouwd gebied. Binnen deze begrenzing worden kansen gezien om jonge gezinnen te verleiden met een woonmilieu dat beantwoordt aan hun behoeften. Ook is het een kans dat Heiloo nog relatief veel ontwikkellocaties en -mogelijkheden heeft (naast Zandzoom en Zuiderloo). Dit is een positief punt aangezien er de komende jaren blijvend woningen moeten worden gebouwd. Duurzaamheid is benoemd als speerpunt evenals vraaggericht bouwen.

De voorliggende ontwikkeling van een (vraaggerichte) woningbouwontwikkeling binnen het bestaande grid van de Westerweg is een passende ontwikkeling waarmee tegemoet wordt gekomen aan de blijvende vraag aan woningen binnen de begrenzing van het bebouwd gebied van de kaart van de Structuurvisie. Door de steeds strengere duurzaamheidseisen aan nieuwbouw wordt tevens tegemoet gekomen aan de behoefte aan duurzaam bouwen. Dit uit zich tevens in de inrichting van de openbare ruimte dat met dit plan wordt voorzien.

4.3.3 Woonvisie Heiloo

Op 4 februari 2019 is de Woonvisie Heiloo vastgesteld. 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, inmiddels Woonakkoord), de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar en de regionale woningbouwprogrammering. De richting van de Woonvisie Heiloo wordt ingegeven door de Toekomstvisie 2030, de Structuurvisie 2030, het Woningmarkt onderzoek Heiloo 2017 en de Coalitieovereenkomst Heiloo 2018 – 2022. Met name in de Structuurvisie 2030 zijn de onderwerpen rond het thema wonen vastgelegd. De inwoners van Heiloo hebben hierin aangegeven hoe zij Heiloo als woonplaats in de toekomst graag zien. Daarnaast bepaalt de coalitieovereenkomst voor een belangrijk deel de accenten in deze woonvisie.

Tot circa 2040 neemt zowel het aantal huishoudens als het aantal inwoners toe, waarbij het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal inwoners. Hierdoor zijn er steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vergrijzing. De leeftijdsgroep 65-plus neemt de komende vijftien jaar fors toe. In 2030 is de groep alleenstaande 65-plussers het grootst, gevolgd door de gezinnen 35 tot 65 jaar. De groep samenwonende 65-plussers zonder kinderen is in omvang de derde groep.

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.

Bij de nieuwbouw van woningen moet een kwaliteitsslag worden gemaakt en inwoners de mogelijkheid worden geboden om door te stromen naar een beter passende woning. Door (nultreden) woningen te bouwen in het betaalbare middensegment en hogere prijssegmenten kan de meeste doorstroming worden gerealiseerd. Daarmee verschuift de aandacht in het woonbeleid van nieuwbouw voor starters naar doorstroming voor starters.

De woningen die met het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt vallen in de betaalbare koopsector en in de sociale huursector. Hiermee wordt ingezet op een grote behoefte aan deze woningen, zowel als grondgebonden woning als appartement. Er wordt bovendien ingezet op de omzetting van drie bestaande recreatiebungalows naar nultredenwoningen, waarmee wordt bijgedragen aan doorstroming binnen het bestaande woningaanbod.

Geconcludeerd wordt dat het woningbouwaanbod in de lijn van de Woonvisie ligt en sprake is van een sterk sociaal woningbouwprogramma.

4.3.4 Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020

Op 2 maart 2020 heeft de gemeenteraad de Verordening Doelgroepen Woningbouw Heiloo 2020 vastgesteld. De verordening zorgt voor een wettelijke grondslag om bij het vaststellen van een exploitatieplan bij een bestemmingsplan regels op te nemen voor de realisatie van woningbouw. Het gaat daarbij om het opnemen van een minimaal aantal te realiseren woningen in een sociaal of middelduur segment. Per plan maakt de gemeenteraad de afweging of daarbij een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Als de kosten voor de ruimtelijke ontwikkeling anderszins zijn verzekerd, zoals via een anterieure overeenkomst, dan is er geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Afspraken over het woningbouwprogramma kunnen dan eveneens in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Voor de herontwikkeling van Westerhoeve wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

4.3.5 Collegeprogramma 2022 - 2026

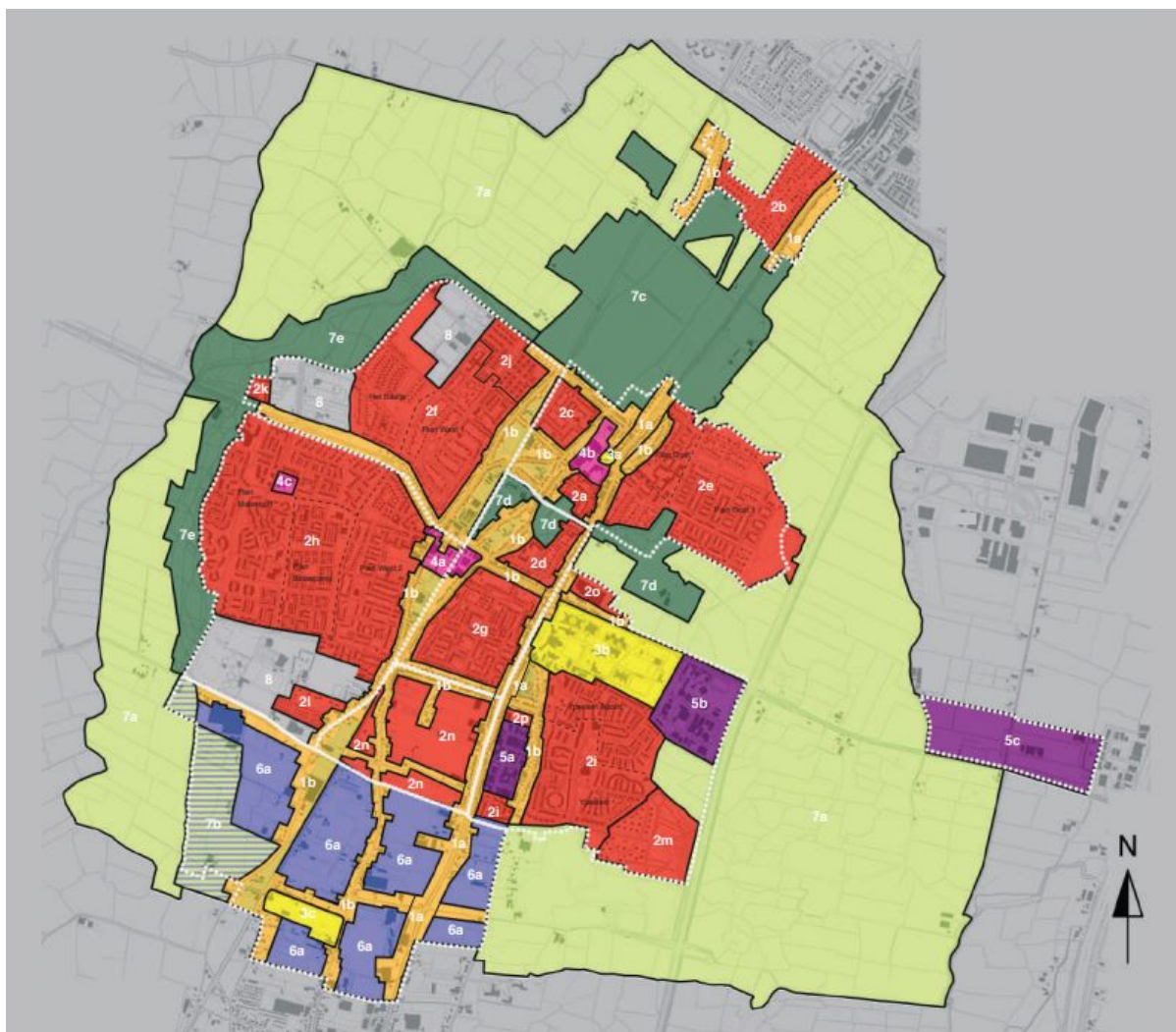
In het collegeprogramma zijn opdrachten van de gemeenteraad aan het college van B&W opgenomen voor de huidige collegeperiode die duurt tot 2026. Het college hanteert uitgangspunten en principes en werkt binnen de door de raad vastgestelde kaders, tenzij de raad de kaders los wenst te laten. Op het gebied van wonen zijn onder meer de volgende opdrachten opgenomen:

- I. Voor de totale som van het aantal woningen dat de komende 10 jaar wordt gerealiseerd in Heiloo inclusief Zandzoom, is de verdeling 30/40/30. Dat wil zeggen 30% sociaal; 40% middenklasse woningen en 30% vrije sector woningen.
- II. Het wordt van belang geacht dat inbreilocaties zo snel mogelijk worden benut. Het college wordt gevraagd open te staan voor plannen van ontwikkelaars en te faciliteren dat de plannen worden versneld.
- III. Heiloo heeft veel dezelfde type huizen (eengezinswoningen) waardoor er voor starters en ouderen op de woningmarkt geen mogelijkheid is een (geschikt) huis te vinden. Daarnaast wil het gemeentebestuur ook de wachtlijsten voor sociale huurwoningen terugdringen. Een grote zorg bij het realiseren van onze woningbouwambities zijn de stikstof- en CO2 beperkingen. Ingezet wordt daarom waar nodig actief in op woningen die stikstof- en CO2 negatief zijn om zo planvorming mogelijk te maken.
- IV. Om de woningnood het hoofd te bieden gaat het college actief in gesprek met eigenaren van panden waarvan de huidige bestemming niet langer gehandhaafd kan worden. Het college gaat in gesprek om te bereiken dat deze panden door bestemming- en/of functiewijziging getransformeerd worden tot duurzame woongebouwen met kleine woningen.

De voorliggende planontwikkeling levert een bijdrage aan de woningbouwverdeling voor de komende 10 jaar. De hoekwoningen in het plan behoren tot 'categorie 3'. De overige rijwoningen zijn 'categorie 2' en de appartementen 'categorie 1'. Omdat het realiseren van betaalbare woningen bij (her)ontwikkelingen financieel vaak lastig uitvoerbaar is, kan voorliggende ontwikkeling bijdragen aan het behalen van de 30% over de periode van 10 jaar. Ook betreft het een inbreilocatie. De omzetting van de recreatiewoningen naar nultredenwoningen sluit aan bij het doel onder punt 4. Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling aansluit bij het collegeprogramma.

4.4 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de 'Welstandsnota Heiloo, prachtig dorp in het groen'. Of een vergunningplichtig bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt op basis van de nota getoetst door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), een samenvoeging van de voormalige welstands- en monumentencommissies, verder genoemd 'de commissie'. Om deze toetsing te kunnen uitvoeren zijn gebiedscriteria en architectuurcriteria omschreven, de eerste primair voor nieuwbouw, de tweede voor verbouwingen.



Afbeelding: Gebiedskaart welstandsnota Heiloo

Het projectgebied valt in het welstandsgebied Sport en recreatieterreinen. Duidelijk is dat de gebiedsgerichte welstandseisen voor dat gebied niet aansluiten op het nieuw te realiseren woongebied. Daarom kan aansluiting worden gevonden bij het aangrenzend welstandsgebied 'Woongebieden'. De verkaveling voor het plan is hierop afgestemd. Het plan is tweemaal besproken in de vergadering van de ARK. Bij de tweede behandeling heeft de ARK op basis van het stedenbouwkundig plan waarop voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd, een positief advies gegeven voor het opstarten van de procedure van voorliggend bestemmingsplan Westerhoeve. In aanvulling op beide ARK-besprekingen is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) specifiek voor het plangebied toegevoegd. Hieraan is eerder gerefereerd in paragraaf 3.1.

4.5 Waterbeleid

Op grond van artikel 3.1.6 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf.

Deze waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Daarbij wordt aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. ruimtelijk relevant waterbeleid;
2. de taken van de waterbeherende instantie;
3. het overleg met de waterbeherende instantie;
4. het huidige watersysteem;
5. het toekomstige watersysteem.

De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur.

In de volgende subparagraaf wordt eerst de toepasselijke regelgeving beschreven. Naast de Europese en nationale wetgeving worden ook de toepasselijke (beleids)regels van de bevoegde lagere organen genoemd.

4.5.1 Europees beleid

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) in werking getreden. De KRW geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kust-water en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- Aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed.
- Verbetering van het aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies.
- Duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn.
- Er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Voor de KRW zijn ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang en/of het beschermingsniveau van het grondwater. De KRW heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor bijvoorbeeld riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijk beleid.

4.5.2 Nationaal beleid

4.5.2.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening).

De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Met als resultaat één vergunning; de watervergunning. Watervergunningen kunnen betrekking hebben op bouw- of aanlegwerkzaamheden bij water en dijken; lozen en onttrekken van water; varen, aanmeren en evenementen en plannen ten behoeve van natuur en recreatie en uitbreidingsplannen.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning

4.5.2.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreinigingen en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om infrastructuur zoals waterkeringen, bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027: waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Het beschrijft tevens de uitvoering daarvan en het beheer van de rijkswateren en rijkswaagen. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, de woningbouw en de transitie landelijk gebied is noodzakelijk. Voor een integrale aanpak van de opgaven wordt het water- en bodemsysteem meegenomen als leidend principe.

In het NWP stelt het kabinet drie hoofdambitieën voor 2050 en verder:

- I. Een veilige en klimaatbestendige delta.
- II. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- III. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Het kabinet heeft de afgelopen jaren het waterbeleid en de uitvoering daarvan verder versterkt en het NWP bouwt hier voor de periode 2022-2027 op verder. Belangrijke relevante onderdelen van dit NWP zijn:

- Werken aan klimaatadaptatie en zoetwaterbeschikbaarheid met stresstesten en adaptatiestrategieën, de impulsregeling klimaatadaptatie en het maatregelpakket zoetwater, een voorkeursvolgorde voor waterbeheer, de strategie klimaatbestendige zoetwatervoorziening hoofdwatersysteem en actief grondwatervoorraadbeheer.
- Voortzetting van het beleid voor waterveiligheid en de uitvoering daarvan via onder andere het Hoogwaterbeschermingsprogramma en het Kennisprogramma Zeespiegelstijging en het Overstromingsrisicobeheerplan.
- Water en bodem als leidend principe bij ruimtelijke planvorming.
- Een nationale watersysteemverkenning waarin lopende analyses op het gebied van waterveiligheid, zoetwatervoorziening, ruimtelijke adaptatie, waterkwaliteit en scheepvaart in samenhang worden gezien, met als doel om voor het nationale watersysteem als geheel integraal afgewogen, lange termijn besluiten voor te bereiden.

4.5.3 Waterschapsbeleid

4.5.3.1 Waterplan HHNK 2022 - 2027

Het Waterplan van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geeft de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Er is voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023 van het HHNK. Het is het zesde Waterbeheerprogramma (WBP6). Het WBP is een wettelijke verplichting die volgt uit de Waterwet (die straks opgaat in de Omgevingswet) en het Bestuursakkoord Water. Als basis voor dit Waterplan is het vorige plan (WBP5) tussentijds geëvalueerd en is een langetermijnverkenning gedaan naar wat er op ons als maatschappij af komt. Dit Waterplan houdt daarnaast rekening met het Nationaal Water Programma van het Rijk en het Regionaal Waterprogramma van de Provincie Noord-Holland.

Belang wordt toegedicht aan het principe van gebiedsgericht werken. Dit komt onder andere voort uit de NOVI waarin afwegingsprincipes staan genoemd voor 'omgevingsinclusief beleid'.

Er is een langetermijnverkenning gedaan op het gebied van klimaat, technologie, maatschappij, multidisciplinaire vraagstukken (zoals biodiversiteit en de steeds groter wordende druk bovengrond en

ondergronds) en het omgaan met dynamiek in een steeds sneller veranderende wereld. Vanuit de langetermijnverkenning zijn de doelen en ambities voor de komende jaren uitgewerkt: 'maatschappelijke effecten'. Het gaat daarbij om:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- schoon water;
- veilige (vaar)wegen;
- crisisbeheersing;
- bestuur en organisatie.

Naast het werk aan de maatschappelijk effecten draagt het HHNK ook bij aan een aantal bredere maatschappelijke thema's. Het zijn onderwerpen die meerdere van de maatschappelijke effecten raken en hier komen ze ook in terug. Dit zijn op dit moment de meest relevante maatschappelijke opgaven waaraan wordt bijgedragen:

- ruimtelijke adaptatie;
- omgevingswet;
- duurzaamheid;
- biodiversiteit;
- datagestuurd werken.

Aan de verschillende effecten en thema's zijn programma's verbonden waarmee de uitvoering vanuit het HHNK wordt vormgegeven.

4.5.3.2 Keur

De Keur is een speciale verordening van het Hoogheemraadschap waarin de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken zijn opgenomen. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. De huidige Keur is in september 2016 vastgesteld.

Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak moeten compenserende voorzieningen worden aangelegd, die ten doel hebben de versnelde afstroming van neerslag tegen te gaan. Het hoogheemraadschap bepaalt welke compenserende voorzieningen toelaatbaar zijn en het verbindt hieraan in de watervergunning voorschriften die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en goede werking van die voorzieningen. Het hoogheemraadschap kan hiervoor ook algemene regels of beleidsregels vaststellen. Het doorlopen van het proces van de watertoets kan het proces vergemakkelijken.

4.5.4 Gemeentelijk beleid

4.5.4.1 Gemeentelijk rioleringsplan 2019 - 2023

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en transport van het afval-, en hemelwater, en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. De gemeente geeft vanuit het regionale Samenwerkingsverband Waterketen Noord-Kennemerland Noord met de zeven regionale gemeenten (Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, Uitgeest), het hoogheemraadschap en het drinkwaterbedrijf PWN invulling te geven aan deze taakstelling. Voor het projectgebied is van belang dat de gemeente inzet op het gescheiden inzamelen van afval- en hemelwater en waar mogelijk op het volledig afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het gemeentelijke rioleringsstelsel. Als in een plangebied voldoende ruimte is voor het opvangen en vertraagd afvloeien van hemelwater stuurt de gemeente op het afkoppelen.

4.5.5 Watertoets

Voor de ontwikkeling is een digitale watertoets gedaan. Uit de watertoets volgt dat er een bebouwings-/verhardingstoename is van meer dan 2.000 m². Dit betekent dat er compensatie nodig is in de vorm van waterberging of infiltratie om de negatieve effecten van deze verhardingstoename op te heffen.

Vanuit het HHNK gelden hiervoor radvoorwaarden:

- compensatie kan worden ingevuld door 69 mm neerslag over de verhardingstoename vast te houden in het gebied middels alternatieve waterberging;
- waterberging op particulier terrein telt niet mee voor de benodigde watercompensatie;
- bij een bui T=100, 69 mm in 12 uur, treedt geen inundatie (overstroming) op en is de maximale afvoer 8 m³/min/100 ha.

Ook de gemeente Heiloo heeft randvoorwaarden die deels afkomstig zijn uit de Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater Heiloo 2023:

- Geen schade aan woningen (minder dan 20 cm water op straat) bij bui T=100;
- Het hemelwaterriool moet een bui 08 uit de Kennisbank Stichting Rioned (T=2, 19,8 mm in 1 uur) kunnen verwerken zonder dat er water op straat komt te staan;
- waterberging in de straatfundering waar mogelijk;
- de minimale capaciteit van de hemelwaterberging is minimaal 40 liter per m² bebouwd oppervlak;
- de hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of in de openbare ruimte;
- het hemelwater mag niet op andermans particulier terrein afgewenteld worden;
- ontwateringsdiepte van minimaal 0,70 m onder straatniveau.

Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de gemeente Heiloo en het HHNK. Dit overleg leidt tot een waterhuishoudingsplan waarin ten minste de bovengenoemde voorwaarden zijn meegenomen.

Conclusie

Gelet hierop, vormt het aspect water voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmering.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

5.1.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingsplanwijziging.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Deze bodemonderzoeken mogen wettelijk niet ouder zijn dan 5 jaar.

Onderzoeksresultaten bodem

Door Landview BV is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (2021299, 7 september 2021, Bijlage 5). Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL). Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de protocollen 2001 en 2002.

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

In het grondwater zijn lichte verhogingen van arseen, molybdeen of nikkel aangetroffen.

De hypothese dat geen bodemverontreiniging aanwezig is, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd.

De verhoogde concentraties van molybdeen of nikkel in het grondwater kunnen mogelijk worden verklaard door de aanwezigheid van zwevende fijne stofdeeltjes in het grondwater, zonder dat daadwerkelijk sprake is van verontreiniging. Dit is mogelijk ondanks het volgen van de vereiste procedures, zoals de filtratie van het bemonsterde grondwater. Waarschijnlijk is het bodemchemisch evenwicht bij de plaatsing van de peilbuis dusdanig verstoord, dat de gestelde standaard wachttijd van één week onvoldoende is geweest.

In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, 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 met tuin.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Indien het bodemonderzoek voorafgaand aan eventuele sloop van opstallen, waar asbest in is verwerkt, is uitgevoerd, kan het bevoegd gezag eisen dat NA sloop een verkennend asbestonderzoek wordt uitgevoerd.

5.1.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 aangehouden. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een *rustige woonwijk* is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een *gemengd gebied* is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect

gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen (hiervoor aangewezen) *gebieden met functiemenging* zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voor gebieden met functiemenging wordt een aparte afweging gemaakt ten aanzien van de aan te houden afstand en de te nemen maatregelen in relatie tot het gewenste woon- en leefklimaat. Voor de toelaatbaarheid van activiteiten binnen gebieden met functiemenging gelden randvoorwaarden. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid en de activiteiten vinden hoofdzakelijk in pandig en overdag plaats.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.

Onderzocht worden zowel de feitelijke invloed van de ter plaatse gevestigde en te vestigen milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming gevestigd kunnen worden.

Onderzoeksresultaten milieuzonering

Het projectgebied is te kwalificeren als een rustig woongebied. Er zijn in de directe omgeving wel andere functies dan wonen aanwezig bestaande uit enkele kleine dienstverlenende bedrijven. Deze bedrijven vormen gelet op de afstand en beperkte milieuhinder geen belemmering voor de ontwikkeling of andersom. Het aangrenzende caravanpark Duinzicht wordt herontwikkeld tot woongebied. Ook zijn de het westelijk en zuidelijk aangrenzende caravanparken nog aanwezig. In de bestaande situatie zijn er rond de caravanparken ook woningen op korte afstand aanwezig. Deze caravanparken zijn qua gebruik ook vergelijkbaar met woonfuncties waardoor geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat danwel beperking van bedrijfsmogelijkheden. Aan Het Zevenhuizen 42 is een bedrijf in

diverse bouwmaterialen, zoals afrasteringen, aanwezig. Dit bedrijf bevindt zich op meer dan 100 meter van het projectgebied. Via het bestemmingsplan Zuidwest is geborgd dat op dit perceel geen bedrijven in een zwaardere milieucategorie zich daar kunnen vestigen. Ook liggen op een kortere afstand van het bedrijf al bestaande woningen, waar het bedrijf rekening mee dient te houden.

Vanuit milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het projectgebied is gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen en een spoorlijn.

Wegverkeerslawaa: geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Bij een hogere geluidbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren. Indien maatregelen onvoldoende effect geven en/of onmogelijk zijn en de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 63 dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.

Spoorweglawaa: gevoelige bestemmingen nabij bestaande spoorwegen

De voorkeursgrenswaarde van het railverkeerslawaa is 55 dB. Wanneer aan deze waarde niet kan worden voldaan moet nader onderzoek worden uitgevoerd en dienen mogelijk maatregelen te worden onderzocht. Daarbij wordt dezelfde volgorde aangehouden als bij geluid van wegverkeer (zoals beschreven in de hiervoor opgenomen paragraaf). Indien maatregelen niet doelmatig blijken te zijn, of in onvoldoende mate effect bieden, dan is ontheffing voor een hogere grenswaarde mogelijk. Ten gevolge van het railverkeer is volgens de Wgh een maximale ontheffing mogelijk van 68 dB.

Het plangebied Duinzicht in Heiloo ligt op een afstand van circa 55 tot 260 meter vanaf de rand van de spoorbaan tussen Heiloo en Uitgeest. Deze spoorbaan maakt onderdeel uit van het hoofdspoorwegennet en is opgenomen in de geluidplafondkaart Spoor bedoeld in artikel 11.17 van de Wet Milieubeheer.

Voor de spoorlijn zijn zogenaamde geluidproductieplafonds (GPP's) vastgesteld en de spoorbaan heeft een wettelijk aandachtsgebied (geluidzone). Wanneer een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen dit aandachtsgebied mogelijk wordt gemaakt, moet hiervoor akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De hoogte van het geluidproductieplafond is afgeleid uit het geluidregister Spoor van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Hieruit volgt dat het maatgevende geluidproductieplafond ter plaatse van

de projectlocatie (maximaal) 63,7 dB is. Daarmee geldt voor het onderzoeksgebied een breedte van de geluidszone van 300 meter. De planlocatie ligt geheel binnen deze geluidszone. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar het geluid van het railverkeer is voor dit plan daarom noodzakelijk.

Onderzoeksresultaten geluid

Door Buro DB is akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van weg- en spoorwegverkeersgeluid op de nieuwe woningen in de projectlocatie (Buro DB, RPT222317-51-03, 23 mei 2023, Bijlage 6. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de aanwezige, wettelijk gezoneerde weg(en) en de spoorbaan is vastgesteld en getoetst aan de geldende regelgeving (Wet geluidhinder).

Uit het onderzoek volgt dat de te verwachten geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van het wegverkeer maximaal 42 dB (exclusief correctie(s)) bedraagt. Daarmee krijgt de geluidsbelasting de score 'goed' volgens de door de gemeente Heiloo gehanteerde GES-systematiek. De geluidsbelasting van wegverkeer voldoet aan de voorwaarden van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar c.q. het treffen van geluidsbeperkende maatregelen is niet nodig.

Ter plaatse van de drie her te bestemmen recreatiewoningen treedt een geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op tot maximaal 58 dB. Hierbij is sprake van een matig tot goed woon- en leefklimaat. Het toepassen van geluidsbeperkende maatregelen dient hiervoor te worden overwogen, echter het toepassen van zowel bron- als overdrachtsmaatregelen is in deze situatie niet passend, realistisch en/of doelmatig. Aanbevolen wordt om bij de inrichting van de panden tot (reguliere) woningen rekening te houden met voldoende geluidwerende gevels, uitgaande van het Bouwbesluit 2012. Daarmee kan een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Zie hiervoor artikel 7.2.1 van de regels.

De geluidsbelasting van het railverkeer voldoet bij alle woningen (ook de drie recreatiewoningen) van het plan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Ontheffing van een hogere grenswaarde is niet nodig.

Vanuit het oogpunt van geluid van weg- en railverkeer kan de nieuwbouw volgens plan worden gerealiseerd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De belangrijkste stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de grenswaarden voor de andere stoffen die in de Wet milieubeheer worden genoemd wordt in Heiloo al jaren voldaan. Dit blijkt uit de jaarlijkse monitoringsrapporten over luchtkwaliteit.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Bij ministeriële regeling (de Regeling niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg;

- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Verder is een bepaalde combinatie van woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk en is er voor sommige inrichtingen geen onderzoeksplicht.

Voor alle andere ontwikkelingen moet worden onderzocht wat het effect op de luchtkwaliteit is. Blijkt uit het onderzoek dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan vormt het onderdeel luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Is de bijdrage wel in betekenende mate maar wordt er geen grenswaarde overschreden, dan is er evenmin een belemmering.

Indien de voorgenomen ontwikkeling wel in betekenende mate bijdraagt én de grenswaarde wordt overschreden, kan de ontwikkeling eventueel door projectsaldering of opname in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden gerealiseerd.

Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen die in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn aangewezen. Het is daarom niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

5.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe hanteren het Bevi en het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van transportassen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt.

Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Bevi. Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen over water, spoor en weg

Voor de beoordeling van de risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden gehanteerd. Op dit moment wordt echter wel gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen gelden in principe nog de 'Circulaire zonering langs hogedrukaardgasleidingen' en de notitie van het RIVM 'Risicoafstanden voor buisleidingen van brandbare K1, K2 en K3 vloeistoffen'. Er wordt gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving, met als uitvloeisel de AMvB Buisleidingen. De minister van VROM heeft geadviseerd om ten aanzien van hogedrukaardgasleidingen al uit te gaan van het nieuwe toetsingskader van deze AMvB, in plaats van de 'Circulaire zonering langs hogedrukaardgasleidingen'.

Onderzoeksresultaten

Bevi

In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Transport van gevaarlijke stoffen over water, spoor en weg

In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen water-, spoor- en verkeerswegen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie: het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het initiatief.

5.1.7 Duurzaamheid

De huidige manier waarop we omgaan met grondstoffen en het klimaat is op de lange termijn niet vol te houden. De manier waarop we ons verplaatsen, hoe we de openbare ruimte inrichten, hoe we onze gebouwen verwarmen en de manier waarop we met grondstoffen omgaan verandert. In ruimtelijke ordening wordt gezocht naar het realiseren van duurzame woonwijken. Enerzijds door het gebruik van fossiele brandstoffen door de verkeer en vervoersector terug te dringen en anderzijds door de (aanleg en onderhoud) van de gebouwde omgeving te verduurzamen.

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

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

Planspecifiek

De onderstaande uitgangspunten gelden voor de ontwikkeling:

Energie en warmte

Voor de projectlocatie is aardgas niet beschikbaar om woningen en gebouwen te verwarmen. Dat betekent ten eerste dat het energieverbruik beperkt moet worden. De nieuwbouw voldoet daarom aan de meest recente isolatietechnieken. De resterende warmtevraag zal uit duurzame bronnen komen zoals warmtepompen. Opwekking van elektriciteit die nodig is voor de warmtevraag komt zoveel mogelijk uit duurzame bronnen, door gebruik van zonenergie.

Klimaatadaptatie, groen en ecologie

Er moeten zo veel mogelijk maatregelen genomen worden om het gebied weerbaar te maken tegen een

veranderend klimaat. Dat betekent bijvoorbeeld dat er minder verharding is en veel groen en water. Dat draagt bij aan een schonere lucht, brengt verkoeling en helpt om de overlast van extreem weer (regen, hitte) op te vangen. Bovendien dragen groen en water positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit en versterken de natuur, ecologie en biodiversiteit van de omgeving. Ook gebouwen kunnen bijdragen aan klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door groene (of blauwe) daken en gevels. Door natuurinclusief te bouwen worden kansen voor het verbeteren van ecologische kwaliteit benut. Het watersysteem is toekomstbestendig en voorbereid op waterover- en onderlast. Hemelwater wordt zo veel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem (wadi's) of opgeslagen.

Mobiliteit

Door uitstoot van CO₂ en fijnstof verslechtert de luchtkwaliteit. In het projectgebied wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd. Dat wil zeggen dat de wijk zo wordt ingericht dat de fiets of te voet een vanzelfsprekende keuze is. Er komen goede fietsverbindingen met omliggende wijken en voldoende goede fietsparkeerplekken.

5.1.8 Trillingshinder

Voor de beoordeling van trillingen is in Nederland geen wetgeving van toepassing. Wel heeft de SBR (Stichting Bouwresearch) richtlijnen uitgebracht op het gebied van trillingen (meet- en beoordelingsrichtlijnen). Dit zijn landelijk geaccepteerde richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingen in gebouwen. De SBR richtlijn – deel A "schade aan gebouwen" geeft een procedure voor het meten van trillingen en geeft grenswaarden met betrekking tot schade. De SBR richtlijn – deel B "Hinder voor personen in gebouwen" geeft een procedure voor het meten van trillingen en geeft streefwaarden met betrekking tot hinder. De SBR richtlijn – deel C "Storing aan apparatuur" geeft een procedure voor het meten van trillingen aan opgestelde apparatuur en geeft streefwaarden met betrekking tot het voorkomen van storingen aan deze apparatuur.

Onderzoeksresultaten

Door middel van trillingsonderzoek (Bijlage 7) is de mogelijke hinder van trillingen als gevolg van treinverkeer op het oostelijk gelegen spoortraject onderzocht. Er hebben metingen plaatsgevonden zowel in de grond als aan één van de recreatiebungalows die worden omgezet naar een reguliere woningen. Dit om te beoordelen hoe de overdracht is van trillingen in de grond naar de fundering van de bebouwing.

Uit de trillingsmetingen blijkt dat goederentreinen en enkele van de vele reizigerstreinen voor de grootste trillingsbelasting zorgen voor Duinzicht en Parc Westerhoeve. De prognose gemaakt op basis van deze metingen laat zien dat trillingen van treinen geen belemmering vormen voor het realiseren van nieuwe woningen en het veranderen van de gebruiksfunctie van de drie bestaande bungalows tot een permanente woonfunctie.

Voor nieuwe woningen binnen 50 m van het spoor is het wel van belang dat de vloeren worden uitgevoerd in beton en een buig-eigenfrequentie hebben hoger dan ongeveer 16 Hz. Van nieuwe woningen binnen 50 m van het spoor is in voorliggend bestemmingsplan geen sprake.

Conclusie

Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Verkeersafwikkeling

Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling van het initiatief is onderzocht wat de toename is van het aantal verkeersbewegingen per etmaal door het initiatief in relatie tot het laatste feitelijke en planologische gebruik. Hierbij is het aantal voertuigbewegingen per etmaal maatgevend voor de beoordeling van een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de directe omgeving. Voor de berekening van het aantal voertuigbewegingen zijn kencijfers gebruikt van de CROW-publicatie 381 van het CROW, uitgaande van matig stedelijk, rest bebouwde kom.

Bron	Kencijfer	Aantal
53 zomerwoningen	2,2 mvt/etmaal per zomerwoning	117 mvt/etmaal
Totaal		117

Berekening verkeersbewegingen bestaande situatie

Bron (woning)	Kencijfer	Aantal
42 tussen-/hoekwoningen	7,5 mvt / etmaal	315
12 goedkope appartementen	6,0 mvt / etmaal	72
3 vrijstaande bungalows	8,6 mvt / etmaal	26
Totaal		413

Berekening verkeersbewegingen nieuwe situatie

De voorliggende ontwikkeling heeft nieuwe bebouwing tot gevolg waar ook een toename aan verkeersbewegingen door ontstaat. De toename van het verkeer bedraagt maximaal 296 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De percelen met de nieuwe woningen zullen direct worden ontsloten op de Westerweg. De woningen in het hof zullen worden ontsloten via het plangebied van Duinzicht (zie ook 3.2). De 12 woningen aan de noordoostzijde en de drie bungalows worden ontsloten op de Westerweg. Sinds 16 oktober 2018 is dit formeel een 30 km/uur-weg. De weg zal daarvoor worden heringericht en worden voorzien van een elementenverharding (klinkers). De Westerweg sluit aan op de Vennewatersweg en geeft zo verbinding met de rest van het wegennet in en rond Heiloo. Op de Vennewatersweg geldt een wettelijke maximum snelheid van 50 km/uur.

Op basis van onderzoeken voor het plan Westerweg 340 uit 2018 en Westerweg 401 uit 2020 is ingeschat dat de etmaalintensiteit op de Westerweg circa 3500 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. De Westerweg heeft als erftoegangsweg een wegcapaciteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal (zie ook Verkeersbeleid Heiloo 2018 - 2030). De toename van de hoeveelheid verkeer ten opzichte van de bestaande hoeveelheid is zeer relatief, ook wanneer rekening wordt gehouden met de toename die is ontstaan door het bestemmingsplan Duinzicht. Er hoeven daarom geen problemen te worden verwacht op het gebied van verkeersstromen. Ook vanwege de herinrichting van de Westerweg tot 30km/u weg zorgt voor een verkeersveilige afwikkeling van het fiets- en autoverkeer.

Woon- en leefklimaat

Het plangebied wordt ontsloten via bestaande aansluitingen op de Westerweg en de Slootenslaan. Deze

aansluitingen zullen worden ingericht conform de eisen die er gelden. Naar redelijke schatting zal het woon-werkverkeer vanuit het plangebied richting de Vennewatersweg afvloeien richting het zuiden. Lokaal verkeer zal overwegend richting het noorden de Westerweg afrijden richting stationsgebied en andere voorzieningen. Het is om die reden redelijk om aan te nemen dat 50% van de verkeersstromen in zuidelijke richting afvloeien en 50% in noordelijke richting. Dat betekent dat de omwonenden aan zuid- en noordzijde circa 148 extra voertuigbewegingen per etmaal langs krijgen dan in de bestaande situatie. Daardoor zullen de bewoners toename van verkeersdruk ervaren maar het woon- en leefklimaat wordt er niet in onevenredige mate door aangetast. De woningen liggen iets verder van het kruispunt en vanwege de 30 km/u zone is het rijtempo beperkt. Ten slotte wordt opgemerkt dat de toename van 148 mvt/etmaal al vrij snel in het heersende verkeersbeeld zal opgaan.

5.2.2 Parkeren

Voor het parkeren wordt conform het vigerende Parapluplan Parkeren 2022 getoetst aan de Nota Parkeernormen Heiloo 2022. De verplichting om de parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden is in voorliggend bestemmingsplan opnieuw opgenomen.

Uit de navolgende tabel volgt wat de nieuwe parkeerbehoefte wordt voor het totale plan. Aan de overzijde van de Westerweg is een parkeergelegenheid aanwezig is het groen die wordt aangewend in de parkeeropgave voor voorliggend plan. In totaal moeten op basis van de Nota Parkeernormen, 101 parkeerplaatsen worden aangelegd. Ten behoeve van het plan worden 94 parkeerplaatsen aangelegd.

Bron (woning)	Kencijfer bewoners	Kencijfer bezoek	Aantal
42 koop, tussen/hoek	1,6 pp / woning	0,3 pp / woning	79,8
8 huur, etage tot 50 m ²	1 pp / woning	0,3 pp / woning	8
4 huurhuis, sociaal	1,6 pp / woning	0,3 pp / woning	6,4
3 koop, vrijstaand	2,2 pp / woning	0,3 pp / woning	6,6
Totaal			100,8

Berekening parkeerbehoefte westerhoeve

Binnen het plangebied is wel voldoende ruimte om 101 parkeerplaatsen aan te leggen. Middels een regel in voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen zal moeten worden aangetoond dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Omdat dit mogelijk is, vormt het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Natuurwaarden

5.3.1 Algemeen

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

Beleid

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang.

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

5.3.2 Gebiedsbescherming

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is door Van der Goes en Groot onderzoek uitgevoerd naar gebiedsbescherming (zie Bijlage 8). Er wordt gconcludeerd dat, gezien de aard van het plan, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, het op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door het plan.

Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Er is een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Deze analyse is bijgevoegd als Bijlage 10. Uit de analyse is gebleken dat de plannen geen effect hebben op Natura2000 gebieden.

5.3.3 Soortenbescherming

Op basis van veldonderzoek door Van der Goes en Groot is tevens onderzocht welke effecten te verwachten zijn door het initiatief in relatie tot beschermde soorten Bijlage 8. Er wordt geconcludeerd dat het plangebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten te weten: marterachtigen, vleermuizen, enkele soorten vogels en de rugstreeppad.

Door AFO Advisering & onderzoek is tussen maart 2022 en oktober 2022 aanvullend onderzoek verricht naar deze soorten. Doel van dit onderzoek was om te constateren of er met betrekking tot de genoemde soorten sprake is van overtredingen van de Wet natuurbescherming bij uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. De rapportage van dit aanvullende onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9. De resultaten worden hierna samengevat weergegeven per diersoort.

Marterachtigen

Er treden afgaande de resultaten van het onderzoek geen negatieve gevolgen op relevant voor de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen

Op en nabij de planlocatie werden in totaal zes soorten vleermuizen waargenomen: Gewone dwergvleermuis en in mindere mate Ruige dwergvleermuis waren hierbij het talrijkst aanwezig. Er werden geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van vaste verplaatsen in één van de te slopen (kleine) gebouwen. Er zijn twee paarterritoria van de Gewone dwergvleermuis aanwezig, waarbij terrein dat behoort tot de planlocatie een deel uitmaakt van deze territoria. Het planperceel vormt een onderdeel van het foerageergebied van de Gewone dwergvleermuis. De randzones van het terrein zijn als lintvormige en verbindende groene elementen, potentiële migratieroutes voor vleermuizen. Het uitgangspunt bij dit onderzoek was dat deze grotendeels behouden zouden blijven. Nader onderzoek was hier niet noodzakelijk.

Er treden afgaande de resultaten van het onderzoek geen gevolgen op voor de Wet natuurbescherming, mits uitstralende verlichting naar de randzones en bij de locaties waar de paarterritoria aanwezig zijn wordt voorkomen. Indien dit niet kan worden voorkomen dient voor nadelige effecten die dit met zich mee brengt voor wat betreft de paarlocaties een ontheffing of verklaring van geen bedenkingen te worden aangevraagd. Indien matig of sterk verhoogde lichtuitstraling naar de randzone niet kan worden voorkomen is eerst aanvullend onderzoek noodzakelijk, om het gebruik van de randzones door deze soortgroep goed in kaart te brengen. Pas dan kan een effectbeoordeling plaatsvinden en kan beoordeeld worden of overtreding van de Wet

natuurbescherming optreedt en hiermee samenhangend een ontheffing of wgb noodzakelijk wordt.

Met de hiervoor genoemde maatregelen met betrekking tot lichtuitstraling wordt in de uitwerking rekening gehouden. Ook blijven de lintvormige en verbindende groene elementen bestaan.

(Broed)Vogels

Huismus werd niet aangetroffen, voor deze soort zijn dan ook geen negatieve gevolgen te verwachten. Er werden ook geen aanwijzingen verkregen dat Ransuil, Sperwer of Boomvalk broeden op de planlocatie. Daarnaast werden ook geen aanwijzingen gevonden dat Ransuil de nestlocatie buiten het broedseizoen gebruikt als vaste rustplaats. Ook hiervoor geldt dat op de planlocatie zelf geen nadelige effecten zullen optreden. In de randzones werden geen nesten van Buizerd, Boomvalk, Havik of Sperwer aangetroffen. Dit is een relevant gegeven, omdat door het behoud van de randzones dan wel geen fysieke aantasting van nesten zal optreden, maar aanwezigheid van woonhuizen in de directe nabijheid zou met name voor deze soorten, die een relatief grote vluchtafstand hebben, wel kunnen leiden tot indirecte verstoring en daarmee tot het niet meer gebruiken van nestlocaties.

De planlocatie vormt voor meerdere soorten een broedlocatie, maar er werden geen soorten aangetroffen waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn.

Rugstreeppad

De conclusie van het verrichte onderzoek naar deze soort is dat de planlocatie geen functioneel leefgebied vormt voor de soort. Als gevolg van het voorkomen van deze zeer mobiele soort in de regio kunnen er zwervende dieren aanwezig zijn, zoals ook duidelijk werd bij dit onderzoek. Ook bij de nieuwe inrichting kunnen exemplaren weer tijdelijk aanwezig zijn. Met name bij het bouwrijp maken van het gebied kan de planlocatie als leefgebied geschikt worden voor deze soort. Er ontstaat immers een groter open gebied, waarschijnlijk met grote delen kaal zand. Ondanks de enigszins geïsoleerde ligging van de planlocatie – omgeven door wegen, woonhuizen en zones met bomen en struiken, blijkt uit het verrichte onderzoek dat de soort toch zijn weg weet te vinden naar de planlocatie. Indien er geschikt leefgebied ontstaat is de kans groot dat individuen op de planlocatie aanwezig blijven, en bovendien het aantal dieren in de loop der tijd zal toenemen. Werkzaamheden kunnen dan leiden tot het doden van dieren en inrichting tot het wegnemen van geschikt leefgebied.

5.3.4 Conclusie

Uit het verrichte onderzoek komt naar voren dat er geen gevoelige gebieden worden verstoord als gevolg van de herontwikkeling. De stikstofdepositie blijft beneden de grenswaarde. Dit blijkt uit het onderzoeksrapport en de beoordeling van de Omgevingsdienst NHN. Ook is uit de quick scan en het soortgerichte onderzoek gebleken dat er geen overtredingen van de Wet natuurbescherming zullen plaatsvinden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect ecologie.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorischewaarden

In paragraaf 2.1 is de historie van de Westerweg als historisch lint in Heiloo geschetst. De projectlocatie ligt deels aan de Westerweg en grotendeels daarbuiten waar het gebied van minder cultuurhistorische waarde is. In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden in het gebied. Bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk is rekening gehouden met bestaande structuren en is een voortzetting van de Slootenslaan mogelijk gemaakt. Oude groenstructuren op de buitengrenzen van de projectlocatie blijven behouden.

5.4.2 Archeologische waarden

Met de invoering van de Erfgoedwet ligt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van archeologische waarden bij de gemeente. In bestemmingsplannen worden op basis van een cultuurhistorische waardenkaart dubbelbestemmingen opgenomen waarmee gebieden met diverse archeologische verwachtingswaarden worden vastgelegd. Binnen deze gebieden gelden restricties met betrekking tot uit te voeren activiteiten, zoals het bouwen of uitvoeren van werkzaamheden zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Voor gebieden waarvoor geen archeologisch onderzoeksverplichting is opgenomen geldt dat deze gebieden mogen worden bebouwd maar dat toevalsvondsten verplicht moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Op basis van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997' geldt voor de gronden van het projectgebied geen dubbelbestemming archeologie. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Zuidwest, dat voor de gronden rondom de projectlocatie geldt, zijn de archeologische verwachtingswaarden in het gebied vastgesteld. In onderstaande figuur zijn de drie waarderingen opgenomen.



Afbeelding: Archeologische waarderingskaart, bestemmingsplan Zuidwest

Het plangebied valt binnen waarderingszones A en B waarbij een hoge verwachtingswaarde geldt. Voor alle werkzaamheden die een groter oppervlakte dan 50 m² beslaan is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Door Transect BV is archeologisch onderzoek verricht. In haar rapportage van 20 april 2022 (21120003) die als Bijlage 11 is bijgevoegd, concludeert Transect ten aanzien van de archeologische verwachtingswaarden in het gebied als volgt.

Het plangebied bevindt zich op de flank van de strandwal van Heiloo. Uit onderzoek in de omgeving blijkt dat op de strandwal archeologische nederzettingssporen uit de Bronstijd, IJzertijd en Late-Middeleeuwen zijn aangetroffen. Ook zijn op de strandwal vondsten bekend uit de periodes Neolithicum-IJzertijd, IJzertijd-Romeinse Tijd, Vroege-Middeleeuwen, Late-Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Gezien de ouderdom van de strandwal (Neolithicum-Bronstijd), kunnen op de strandwal archeologische sporen vanaf het Neolithicum aanwezig zijn.

Ook ligt het plangebied aan de Westergweg, een historische route tussen Alkmaar en Haarlem. Het plangebied is op de kaart van Zoutman uit 1665 onbebouwd, maar het is niet uit te sluiten dat eerder geen bebouwing aanwezig is geweest. De bebouwing bevond zich in de omgeving van het plangebied binnen een straal van ongeveer 200 m van de Westergweg. Het plangebied heeft daarom een hoge archeologische verwachting op archeologische resten en/of sporen de periode Neolithicum-Nieuwe Tijd.

In het plangebied kunnen meerdere archeologische niveaus aanwezig zijn. Dit zijn de top van de strandwal, de top van de Oude Duinen en eventuele overstoven niveaus in de duinen. In de omgeving van het plangebied is de top van de strandwal vanaf 0,0 à +0,5 m NAP aangetroffen. Eventuele Oude Duinen (Laat-Neolithicum) met overstoven niveaus (Bronstijd, maar mogelijk ook later) erin liggen hierboven en kunnen op variabele dieptes aanwezig zijn. De hoogst gelegen archeologische niveaus in de omgeving van het plangebied zijn direct onder de moesbedden aangetroffen, vanaf +0,5 m NAP (circa 50 à 100 cm -Mv). Daar waar geen bloembollenteelt heeft plaats gevonden in het plangebied is de verwachting dat het hoogste archeologische niveau vanaf onder de bouwvoor aanwezig kan zijn, die vermoedelijk 50 cm dik is.

In welke mate nog daadwerkelijk archeologische resten en/of sporen aanwezig kunnen zijn is mede afhankelijk van de mate van intactheid van de bodem. Met name de bloembollenteelt in het oosten van deelgebied Duinzicht en het westen van deelgebied Westerhoeve heeft het bodemarchief vermoedelijk aangetast. Vermoedelijk is dit tot 50 à 100 cm -Mv, maar de exacte diepte ter plaatse is niet bekend (bijlage 14 van het rapport). De kans bestaat dat naast de moesbedden nog archeologische sporen aanwezig zijn.



Afbeelding: verwachtingswaarde op basis van het bureauonderzoek

Ter zekerstelling van eventueel aanwezige archeologische waarden is in overleg met de gemeente besloten om het gehele plangebied te onderzoeken middels een verkennend booronderzoek. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 12.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied zich inderdaad op de flank van de strandwal van Heiloo bevindt. De top van het strandzand bevindt zich tussen 0,12 en 0,65 m -NAP, waarbij het zand van oost naar west afhelt. Het strandzand heeft geruime tijd boven de zeespiegel gelegen, te duiden aan het kalkloze, humeuze niveau dat zich in de top van het strandzand bevindt. Aangezien de strandwal van Heiloo zich in het Neolithicum gevormd heeft, worden in het humeuze niveau archeologische waarden vanaf het Neolithicum verwacht. Het niveau wordt afgedekt door duinafzettingen waarin in boring 1 en 9 een vegetatiehorizont aanwezig is. In de overige boringen zijn in de duinafzettingen geen vegetatiehorizonten waargenomen. Wel blijkt dat de top van het duinzand gedeeltelijk verstoord is, doordat de grond is omgezet ten behoeve van onder andere bollenteelt. In het plangebied zijn tot een diepte van circa 85 cm -Mv moestuinbedden aanwezig. Aan de hand van deze resultaten is de archeologische verwachting in het plangebied aan te scherpen. Resten uit de periode vanaf het Neolithicum worden in het archeologische niveau in de top van het strandzand verwacht. Dit niveau bevindt zich op een diepte vanaf 95-165 cm -Mv (0,12-0,65 m -NAP). Voor de periode IJzertijd-Nieuwe Tijd geldt tevens een hoge archeologische verwachting.

Voor het plangebied wordt een hoge archeologische verwachting op resten en sporen uit de periodes vanaf het Neolithicum. Hoewel in het westen van het plangebied in de boringen tot een diepte van 45-85 cm -Mv (-0,25 tot 0,78 m NAP) moestuinbedden zijn aangetroffen, blijkt uit eerder uitgevoerde onderzoeken in de omgeving van het plangebied dat tussen de moestuinbedden archeologische sporen en resten nog intact aanwezig kunnen zijn. Archeologische resten en sporen kunnen derhalve vanaf een diepte van circa 30 cm -Mv (onder de moderne bouwvoor) aangetroffen worden.

In het kader van de toekomstige herontwikkeling van het plangebied, wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren op de locaties van de toekomstige bouwvlakken (circa 1090 m²). Dit onderzoek kan het beste uitgevoerd worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek

(IVO-P), aangezien er voornamelijk archeologische waarden in de vorm van grondsporen verwacht worden.

Op basis van het booronderzoek is in het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen (hoge verwachting). Hieraan zijn nadere onderzoeksgrenzen van het vigerende bestemmingsplan gekoppeld worden van 50 m² en dieper dan 50 cm -Mv.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

5.5 Besluit milieueffectrapportage

5.5.1 Inleiding

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. In het Besluit milieueffectrapportage zijn gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een PlanMER nodig is. De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r.-beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

5.5.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, welke is bijgevoegd als Bijlage 13. Uit deze aanmeldnotitie komt naar voren dat er gezien de effecten geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

Op 20 juni 2023 heeft het college van B&W een mer-beoordelingsbesluit genomen, dat als Bijlage 14 aan deze toelichting is gehecht.

5.5.3 Conclusie Mer-beoordeling

Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. Het aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verder uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een verdere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Heiloo. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP2012 bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen. Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen over de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels en ook de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de systematiek van de in de nabijheid van het plangebied Westerhoeve gelegen bestemmingsplangebied 'Zuid West' en 'Duinzicht'. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet.

6.2.1 Hoofdstuk1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen schrijft de regeling SVBP2012 dwingend voor.

6.2.2 Hoofdstuk2: bestemmingsregels

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak.

De volgende bestemmingen zijn aan de gronden in het plangebied toegekend.

Artikel 3 Gemengd

Deze bestemming is opgenomen vanwege een kleine strook grond dat wordt overgedragen aan het perceel Westerweg 377. Omdat deze woning binnen het bestemmingsplan Zuid West een bestemming Gemengd heeft, is deze bestemming toegepast binnen voorliggend bestemmingsplan.

Artikel 4 Groen

De openbare gebieden die als 'Groen' zijn aangewezen zijn primair bedoeld om groen te worden ingericht en om plaats te bieden voor waterhuishoudkundige voorzieningen zoals wadi's. Ook zijn wandel- en fietspaden mogelijk. Om flexibiliteit te bieden aan de auto-ontsluiting die door het hof gaat lopen, zijn ook verkeer- en verblijfsvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Artikel 5 Tuin

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erfafscheidingen, toegestaan. Een aan- of uitbouw of een bijgebouw zoals een berging kan niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Deze bestemming komt voor aan de voorzijde van woningen. Bebouwing aan de voorzijde van woningen geeft een rommelig beeld en kan vooral bij hoekwoningen het uitzicht voor automobilisten verminderen waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare gebieden zijn naast 'Groen' ook specifiek bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' zoals ook gebruikelijk is in de systematiek van het bestemmingsplan 'Zuid West'. De nadruk ligt hier op de verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen, maar ook bijvoorbeeld groen en waterbergende voorzieningen, alsmede ondersteunde voorzieningen van het groengebied als (fiets)paden, bruggen, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

Artikel 7 Wonen

Deze bestemming is bedoeld om het wonen binnen het plangebied toe te staan. Beroepsmatige

activiteiten aan huis, gastouderopvang en bed & breakfast zijn binnen de bestemming 'wonen' toegestaan onder de voorwaarde dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen. In deze bestemming zijn tevens de benodigde bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen en erven.

Er zijn bouwvlakken opgenomen waar binnen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. De bouwhoogte varieert per type woning. Voor de gestapelde bouw is rekening houdend met ondergeschikte bouwdelen 10,5 meter aangehouden, voor de twee-onder-een-kap woningen 10 meter en voor de recreatiewoningen 3 meter.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

6.2.3 Hoofdstuk3: Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen. Dit is bijvoorbeeld om te voorkomen dat telkens opnieuw een uitbreiding wordt toegestaan.

Algemene gebruiksregels

De bepalingen in de algemene regels over ongewenst gebruik van gronden gelden in alle gevallen.

Algemene afwijkingsregels.

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan toe te staan. Als voorbeeld kunnen genoemd worden een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied.

Overige regels

Artikel 13 legt een koppeling tussen de regels van het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. De normen voor parkeren, stallen, laden en lossen zelf liggen namelijk niet vast in dit bestemmingsplan, maar in gemeentelijke beleidsregels. Die beleidsregels geven aan wanneer er sprake is van voldoende ruimte voor parkeren, stallen, laden en lossen. Uitgegaan wordt altijd van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Lid 1 geeft ook aan wat als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is aangemerkt. Strijdig gebruik is het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor parkeren, stallen, laden en lossen overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

Tot slot bepaalt lid 1 dat er afgeweken kan worden onder de voorwaarden zoals die zijn genoemd in de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren. Ook hiervoor geldt dat uitgegaan dient te worden van de gemeentelijke beleidsregels voor het parkeren zoals die gelden op het moment van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

6.2.4 Hoofdstuk4: Overgangs-en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan Westerhoeve Heiloo doorloopt de wettelijke procedure. Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt op basis van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De reacties op basis van het wettelijke vooroverleg kunnen leiden tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve Heiloo.

Van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is een vooroverlegreactie ontvangen. In de reactie wordt aangegeven dat het aspect externe veiligheid niet van invloed is op het planvoornemen. Dit wordt tevens gemotiveerd in paragraaf 5.1.6. Daarnaast wordt aangegeven dat om een adequate inzet te kunnen plegen, het van belang is dat wonngen bereikbaar zijn en dat er waterwinning aanwezig is. Het toetsingskader hiervoor is de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021. Dit wordt bij de uitvoering van het plan meegenomen.

7.2 Inspraak en overleg

Initiatiefnemers hebben informatiebijeenkomsten gehouden om de buurt te informeren over het voorgenomen initiatief. Onderwerpen en vragen die tijdens de bijeenkomsten naar voren kwamen waren zorgen over de verkeersafwikkeling, wateroverlast bij woningen een de Slootenslaan en Ons Kamp. Ook waren er zorgen over waardevermindering van woningen, het behoud van het groene karakter van de Slootenslaan, de plek van een ondergrondse afvalcontainer en de huizenprijzen. Op 24 juni 2021, 3 november 2022 en 24 mei 2023 zijn bijeenkomsten gehouden. Ook zijn omwonenden via een speciaal opgezette Facebookpagina op de hoogte gehouden van vorderingen. De verslagen van de inloopbijeenkomsten zijn als Bijlage 15, Bijlage 16 en Bijlage 17 aan de bijlagen bij de toelichting gehecht.

Omdat de ontwikkeling van Westerhoeve in een vroeg stadium uitvoerig met omwonenden is besproken, is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan en is het ontwerp bestemmingsplan direct ter inzage gelegd. Hierbij is gebruik gemaakt van de afwijkmogelijkheid in de inspraakverordening om zonder voorontwerp bestemmingsplan een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Bovendien wordt in het collegeprogramma Heiloo Natuurlijk 2022 - 2026 het versnellen van ruimtelijke procedures (waar dat kan) gestimuleerd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt na besluitvorming door het college gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een reactienota beantwoording zienswijzen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het besluit tot ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het college heeft op 20 juni 2023 het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor tervisielegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens in de periode 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 ter inzage gelegen. In die tijd kon iedereen mondeling, digitaal dan wel schriftelijk zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

In de zienswijzeperiode zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen, die als Bijlage 18 bij de bijlagen bij de toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

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

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van de kosten van een grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen initiatiefnemers en de gemeente Heiloo wordt in de periode tussen publiceren van het ontwerpbestemmingsplan en de raadsvaststelling een anterieure overeenkomst gesloten waarmee in een juridische basis voor kostenverhaal is voorzien. Van het opstellen van een exploitatieplan kan daarom worden afgezien.

