Duinzicht Heiloo

Ontwerpbestemmingsplan

23 september 2022

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 12
3.3 Parkeren 12
3.4 Duurzaam bouwen 12

Hoofdstuk4 Beleidskader 13
4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal beleid 15
4.3 Gemeentelijk beleid 17
4.4 Welstandsbeleid 20
4.5 Waterbeleid 21

Hoofdstuk5 Milieu- en omgevingsaspecten 25
5.1 Milieuaspecten 25
5.2 Verkeer en parkeren 32
5.3 Natuurwaarden 34
5.4 Cultuurhistorie en archeologie 35
5.5 Mer-beoordeling 38

Hoofdstuk6 Juridische planopzet 40
6.1 Inleiding 40
6.2 Juridische planopzet 40

Hoofdstuk7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid 44
7.1 Vooroverleg 44
7.2 Inspraak en overleg 44
7.3 Zienswijzen 44
7.4 Economische uitvoerbaarheid 45

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Duinzicht Heiloo

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan ziet op de transformatie van het voormalige caravan- en bungalowpark Duinzicht aan de Westerweg 375 in Heiloo. Het terrein van Duinzicht is al enige tijd in beeld als inbreilocatie voor woningen in Heiloo. Initiatiefnemers hebben besloten de exploitatie te staken en werken met Woongraag BV uit Limmen en woningstichting Kennemer Wonen uit Heiloo aan een nieuwe invulling van het gebied. Deze invulling bestaat uit een duurzame en groene inpassing van een gemengd woonmilieu met 56 woningen.



Figuur 1 entree plangebied vanaf Westerweg, bron: GoogleMaps

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 3218, groot circa 17.170 m^2 en op een perceelgedeelte langs de Kwekerij, kadastraal bekend als Heiloo, sectie E nummer 2498, groot circa 1.350 m^2. Op het onderstaande figuur is het plangebied weergegeven met een rood kader.



Figuur 2: 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 parkeerterrein en de receptie. Aan de noordzijde ligt een woonwijk met straten Het Bleekveld en De Moestuin die nu dood lopen tegen het park aan. De Egelenburg loopt parallel aan het park en wordt ook ontsloten vanaf de Westerweg. Grenzend aan het plangebied ligt De Kwekerij welke tevens ontsloten is vanaf de Westerweg. Ten westen van het plangebied bevindt zich een openbaar park. Aan de zuidkant is het Bungalowpark Westerhoeve aanwezig.

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. Bij de herziening van het bestemmingsplan in 2010 is dit plandeel uit het bestemmingsplan 'Zuidwest' gelaten.

Volgens het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997' zijn de gronden van het plangebied aangewezen voor 'Recreatieve doeleinden - Zomerhuizenterrein' (Rv-(z)'. 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 afschermende beplantingen.

Binnen Duinzicht zijn 26 zomerhuizen, 34 stacaravans en één dienstwoning toegestaan. Bij elk zomerhuis of stacaravan is een bijgebouw(tje) toegestaan. De oppervlakte voor bedrijfsbebouwing mag niet groter zijn dan 250 m^2.

Op de gronden gelegen langs de Kwekerij en die onderdeel uitmaken van het perceel Heiloo, E, nummer 2498 geldt wel het bestemmingsplan 'Zuidwest'. De gronden zijn aangewezen voor de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. De ontwikkeling past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, zodat de bestemming gehandhaafd blijft.

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

1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting

In deze toelichting op het bestemmingsplan 'Duinzicht' 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.

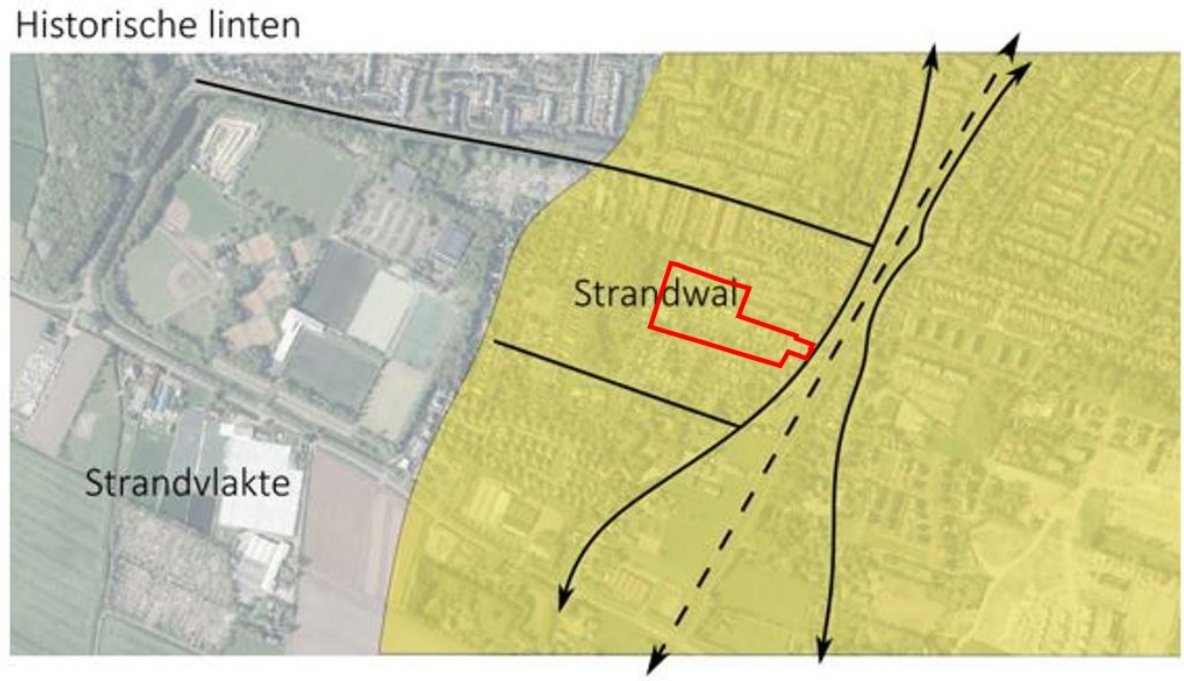
In de periode tot 1800 bleef Heiloo een kleine landelijke nederzetting, bestaande uit de heerlijkheden Heylo en Oesdom. Daarnaast komen er buurtschappen als Zevenhuizen, Oosterzij en Westerzij tot ontwikkeling. In het gebied tussen het toenmalige Limmen en Heiloo, kwam vooral ter hoogte van Heiloo, een 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 Westerweg, de Oosterzijweg, de Hoogeweg, de Heerenweg en de Kennemerstraatweg. Langs deze wegen ontstonden lange stroken lintbebouwing met representatieve bebouwing en achter de huizen ruime tuinen.



Figuur 3 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 verkavelingpatroon, 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



Figuur 4: 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- Slootenslaan-Het Zevenhuizen).
- 1880 Isabella's hof was gelegen op overgang wal en 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 Slootenslaan 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 Slootenslaan met parkbos en watergangen zijn nog steeds aanwezig.

2.3 Bestaand gebruik

Het plangebied was tot voor kort in gebruik voor 64 zomerhuizen met bijgehorende tuinen en bijgebouwen en infrastructuur. Nadat de initatiefnemers hadden besloten de exploitatie van het bungalowpark te beëindigen is het aantal zomerhuizen langzaam aan verminderd, waarna vrijkomende percelen door de initiatiefnemer zijn geruimd en ingezaaid. Onderdeel van de exploitatie is tevens een beheerderswoning met bijbehorende bouwwerken. Deze bebouwing blijft behouden en maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

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 gemengd woonprogramma toe te voegen op deze inbreidingslocatie in 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. Vanuit de analyse van het gebied is vanwege de ligging op de strandwal een structuur van lanen en paden geschetst, waarbinnen velden ontstaan die elk een eigen woonprogramma kunnen bevatten. Door de lanen, paden en greppels kan worden bijgedragen aan de dorpse identiteit van Heiloo en het groene karakter behouden.

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



Figuur 5: Stedenbouwkundig plan Duinzicht, bron: MB Architecten

De bebouwing bestaat uit 56 woningen in verschillende woningbouwcategorieën met daarbij behorende tuinen, erven, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en infrastructuur. De woningen bestaan uit:

- 14 sociale driekamerappartementen;
- 9 sociale tweekamerappartementen;

- 17 seniorenwoningen;
- 12 twee-onder-een-kap woningen;
- 4 vrijstaande woningen.

3.2 Infrastructuur

Vanaf de Westerweg wordt het plangebied naar analogie van de iets noordelijker gelegen Egelenburg ontsloten door een lange gebogen laan, zodat een groen middengebied (kenmerkend is voor Heiloo) ontstaat. Hier is de waterberging opgelost via groene bermen die tevens als wadi en wandelverbinding dienen en ontstaat zo ontstaat tevens zicht op het park.

Het gebied kent een langzaamverkeer verbinding naar de Moestuin, die tevens als calamiteitenverbinding kan dienen. Aan de zuidzijde is rekening gehouden met de aansluiting op de transformatie van het bungalowpark Westerhoeve, waar mogelijk in de komende jaren een ontwikkeling zal plaatsvinden. Op deze wijze kan de Slootenslaan daarbij als langzaamverkeer verbinding worden voortgezet.

In Bijlage 2 is een matenplan opgenomen waarin de inrichting van het plangebied en voorgenomen infrastructuur zijn opgenomen.

3.3 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein voor de vrijstaande- en halfvrijstaande woningen. Hier is ruimte voor 30 parkeerplaatsen. Voor de seniorenwoningen en appartementen vindt het parkeren op maaiveld plaats. Hiervoor worden 83 parkeerplaatsen ingericht, overwegend in de vorm van dwarsparkeren en langs de centrale as in de vorm van langsparkeren. Deze 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 aangelegd. 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. De nieuw te realiseren woningen zijn bijna energieneutrale woningen en uiteraard gasloos. 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 fucties 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 56 woningen.

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 Duinzicht 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 een gemengd woonmilieu zodat voor meerdere doelgroepen woningen beschikbaar komen. Hiermee wordt voorzien in een dringende woningbouwbehoefte. Het type seniorenwoning kan bovendien voor doorstroming zorgen op de bestaande krappe woningmarkt.

Inmiddels is de locatie Duinzicht in de regionale afspraken opgenomen als hard plan voor de uitvoering 2022 - 2024 (www.plancapaciteit.nl) en zal het plan in een komende woonakkoord worden opgenomen.

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 gemengd woonmilieu 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.

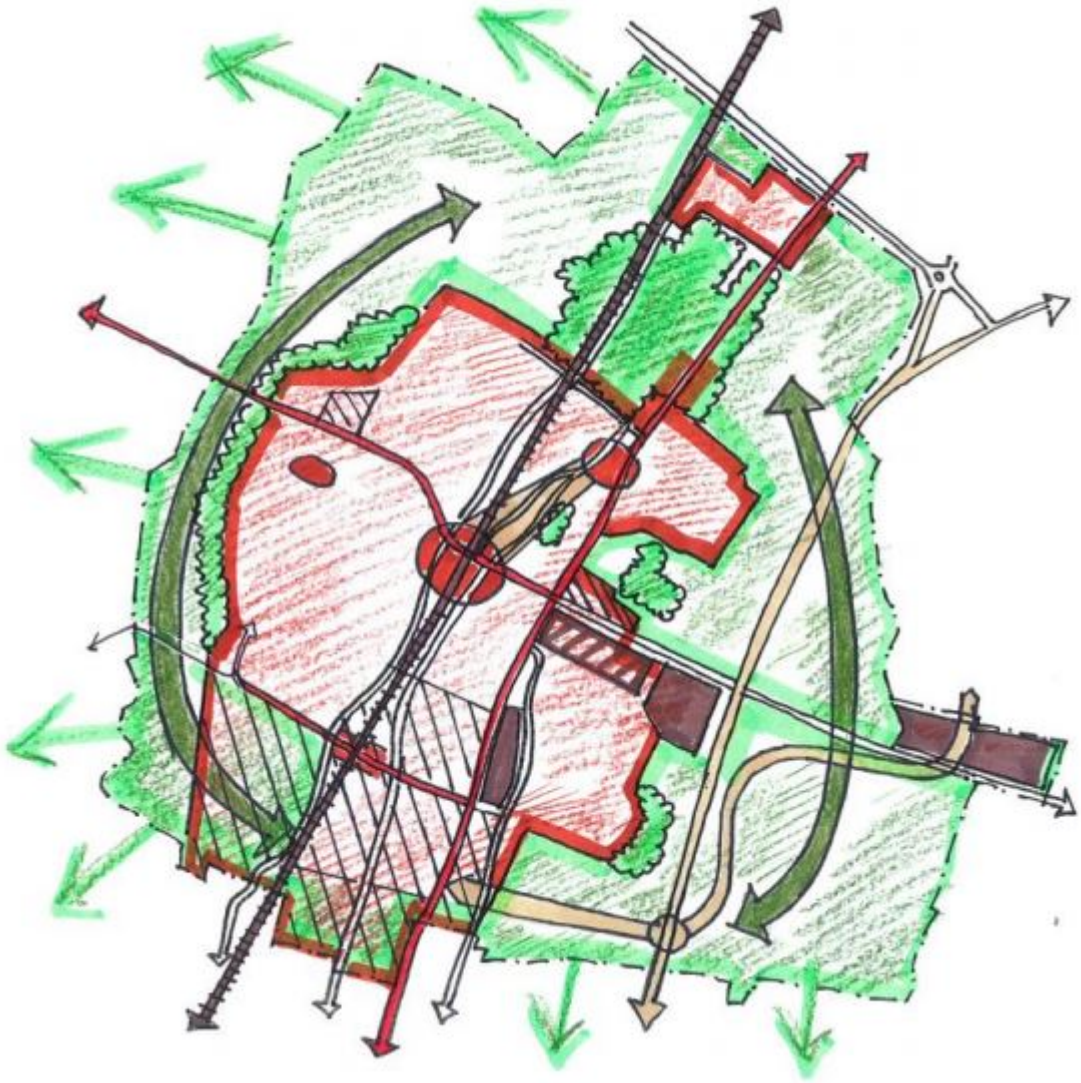
De toekomstvisie is de basis (geweest) voor een structuurvisie en een strategische visie. Op de structuurvisie wordt in paragraaf 4.3.2 nader ingegaan.

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.



Figuur 5 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.

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), de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar en vanaf begin 2019 naar verwachting ook 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 verschillende woningbouwsegmenten. Een groot deel van de woningen komt beschikbaar in de sociale huur. Dit zijn de 2- en 3kamer appartementen. Hiermee wordt ingezet op een grote behoefte aan nieuwe duurzamere sociale huurwoningen. Er wordt bovendien ingezet op de realisatie van 17 seniorenwoningen, waarmee doorstroming binnen het bestaande woningaanbod kan worden gerealiseerd. Ten slotte worden nog halfvrijstaande en vrijstaande woningen gerealiseerd in het duurdere segment. Hierdoor is sprake van een verdeling van 41% sociaal, 30% middelduur en 29% duur.

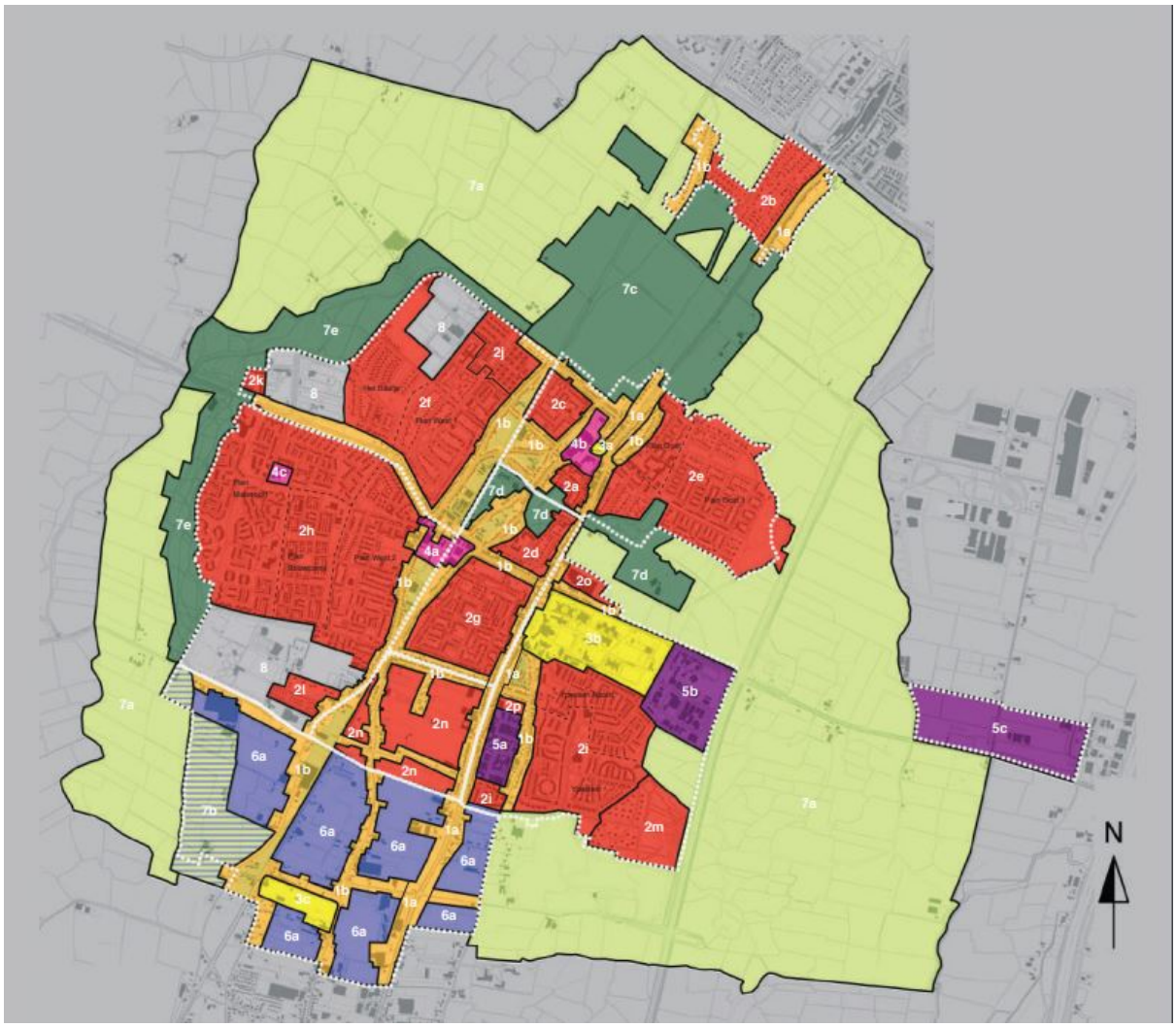
Geconcludeerd wordt dat het woningbouwaanbod n de lijn van de Woonvisie ligt en sprake is van een sterk sociaal woningbouwprogramma.

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 anderzins 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.

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, 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.



Figuur 6 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.

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 èn 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 Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 is het rijksplan voor het waterbeleid. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- Beheerplannen voor de stroomgebieden
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- Mariene Strategie
- Beleidsnota Noordzee
- Functies van de rijkswateren

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

4.5.3 Waterschapsbeleid

4.5.3.1 Beleid HHNK

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

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

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.

Voor het plan is een waterhuishoudingsplan gemaakt, waarop in de watertoets nader wordt ingegaan.

4.5.5 Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen binnen de beschermingszone van een primaire- of regionale waterkering.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) zal uiteindelijk geschieden naar het oppervlaktewater. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt bij de uitvoering van

het bouwwerk voorkomen. De behandeling van het vuilwater blijft gebeuren op de bestaande wijze.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, moet bij een toename van meer dan 800 m^2 bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Bij meer dan 2.000 m^2 toename aan verhard oppervlakte moet via maatwerk gezorgd worden voor watercompensatie. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het voorliggende project voorziet in de sloop van bestaande opstallen en verhardingen. Door initiatiefnemers is een waterbalans opgesteld, zie Bijlage 7. Uit de berekening volgt dat een oppervlakte van 7.345 m^2 verharding wordt verwijderd. Door de nieuwe opstallen en (half)verhardingen bestaat de nieuwe oppervlakte uit 10.500 m^2 verharding. Per saldo neemt de verharding in het projectgebied met 3.145 m^2 toe. Hierdoor ontstaat een compensatieverplichting van 315 m^2 waterberging. Hiervoor is tevens een watervergunning nodig. Binnen het plangebied is ruimte om waterberging te realiseren. Hiervoor worden in ieder geval groene bermen ingezet die als wadi's dienen en waarmee hemelwater wordt opgevangen in het plangebied dat vertraagd kan afvloeien.

De initiatiefnemers stellen een waterhuishoudingsplan op, dat met het HHNK wordt besproken en de informatie levert voor de aanvraag voor de watervergunning. Het waterhuishoudingsplan beschrijft de wijze van aanleg van watergangen en de afwatering, waarna de watervergunning wordt aangevraagd. De uitgangspunten voor het waterhuishoudingsplan zijn al besproken met het HHNK en akkoord bevonden.

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 (2021642-PP, 11 november 2021, Bijlage 3. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een onverdachte nietlijnvormige locatie (ONV-NL). Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de protocollen 2001 en 2002.

In mengmonster og1 van de ondergrond zijn lichte verhogingen van lood en zink aangetroffen. In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater is plaatselijk een lichte verhoging van zink aangetroffen.

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

Naar de toepassingsmogelijkheden van de aanwezige puinverharding bij de boringen 1 en 9 is geen onderzoek uitgevoerd.

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 weining 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 inpandig 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, zoals thans nog het bungalowpark Westerhoeve en enkele kleine dienstverlenende bedrijven. Deze bedrijven vormen gelet op de afstand en beperkte milieuhinder geen belemmering voor de ontwikkeling of andersom. 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.

Wegverkeerslawaai: 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 geluidsgevoelige 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.

Spoorweglawaai: gevoelige bestemmingen nabij bestaande spoorwegen

De voorkeursgrenswaarde van het railverkeerslawaai 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 wegkeer (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 (geluidszone). Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen dit aandachtsgebied mogelijk wordt gemaakt, moet hiervoor akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De hoogte van het geluidsproductieplafond is afgeleid uit het geluidregister Spoor van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Hieruit volgt dat het maatgevende geluidsproductieplafond 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, RPT21231744-02, 6 oktober 2021, Bijlage 4. 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 46 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.

De geluidsbelasting van het railverkeer voldoet op drie woningen na, bij alle woningen van het plan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij één vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning is sprake van normoverschrijding. De maximale geluidsbelasting op de vrijstaande woning bedraagt 59 dB. De maximale geluidsbelasting op de twee-onder-een-kap woning is maximaal 57 dB en treedt alleen op ter plaatse van de zolderverdieping.

Uit een analyse van mogelijke geluidsbeperkende maatregelen volgt dat zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Het toepassen van dove gevels wordt afgeraden en is ook niet nodig.

Ontheffing van een hogere grenswaarde is voor de drie woningen van het plan nodig. Deze ontheffing is mogelijk aangezien de betreffende woningen beschikken over een relevante geluidsluwe zijde. Omdat de totale geluidsbelasting buiten op de gevels van de woningen hoger is dan 53 dB, is nader onderzoek naar mogelijke extra voorzieningen ter verbetering van de geluidwering van de gevels van deze drie woningen nodig. Indien de woningen worden voorzien van een zolder als onbenoemde ruimte, dan kan dit onderzoek voor de twee-onder-een-kap woning achterwege blijven.

Op basis van de indeling van de woning, de opbouw van de gevels en de toegepaste ventilatiewijze kan de minimaal benodigde geluidwering van de gevels worden vastgesteld. Voldaan moet worden aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt ten aanzien van de benodigde geluidwering en het maximaal toelaatbare binnenniveau.

Met ontheffing van een hogere grenswaarde (tot 57 en 59 dB) en aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels kan de woning, samen met de overige nieuwe woningen, volgens plan worden gerealiseerd.

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 worden genoemd wordt in Apeldoorn 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 verbetert 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 dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m^2 en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m^2 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 of opgeslagen.

Mobiliteit

Door uitstoot van CO2 en fijnstof verslechterd 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 en het gebruik van elektrische deelauto's wordt gestimuleerd.

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 aanal verkeersbewegingen per etmaal door het initatief 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 317 (2012) van het CROW, uitgaande van matig stedelijk, rest bebouwde kom.

Bron	**Kencijfer**	**Aantal**
64 zomerwoningen	2,2 mvt/etmaal per zomerwoning	140,8 mvt/etmaal
Totaal		140,8

Berekening verkeersbewegingen bestaande situatie

Bron (woning)	**Kencijfer**	**Aantal**
9 2k sociale woningen	5,3 mvt / etmaal	47,7
14 3k sociale woning	6,0 mvt / etmaal	84,0
17 senioren woningen	4,3 mvt / etmaal	73,1
12 twee-onder-een-kap woningen	7,8 mvt / etmaal	93,6
4 vrijstaande woningen	8,2 mvt / etmaal	32,8
Totaal		331,2

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 190,40 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De percelen met de nieuwe woningen zullen direct 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. 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.



Verkeersstromen ontsluiting plangebied Duinzicht

Woon- en leefklimaat

Het plangebied wordt ontsloten via een nieuw te realiseren overzichtelijke kruising. 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 95,2 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 95,2 mvt/etmaal al vrij snel in het heersende verkeersbeeld zal opgaan.

5.2.2 Parkeren

Voor het parkeren wordt conform het vigerende Parapluplan Parkeren getoetst aan het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010. De verplichting om de parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden is in dit bestemmingsplan opnieuw opgenomen.

Uit de navolgende tabel volgt wat de nieuwe parkeerbehoefte wordt voor het totale plan. In totaal moet op basis van het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 101 parkeerplaatsen worden aangelegd. In het plangebied worden echter 113 parkeerplaatsen aangelegd, 83 in openbare ruimte en 30 op eigen terrein. De ontwikkeling voldoet hiermee aan het Parapluplan Parkeren en het parkeerbeleidsplan Heiloo 2010.

Bron (woning)	Kencijfer	Aantal

9 2k sociale woningen	1,55 parkeerplaats per woning	13,95
14 3k sociale woning	1,55 parkeerplaats per woning	21,70
17 senioren woningen	1,85 parkeerplaats per woning	31,45
12 twee-onder-een-kap woningen	2,1 parkeerplaats per woning	25,20
4 vrijstaande woningen	2,1 parkeerplaats per woning	8,40
Totaal		100,70

Berekening parkeerbehoefte Duinzicht

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

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 5). Van der Goes en Groot concludeert 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 wordt separaat aangeleverd, inclusief de bijbehorend .gml-bestanden Bijlage 6. Uit de analyse is gebleken dat de plannen geen effect hebben op Natura2000 gebieden. Ook is vanwege de stikstofwet en stikstofdepositie de aanlegfase niet vergunningsplichtig.

5.3.3 Soortenbescherming

Op basis van veldonderzoek door Van der Goes en Groot is tevens onderzocht welke effecten te verwachten zijn door het initatief in relatie tot beschermde soorten Bijlage 5. Van der Goes en Groot concluderen dat het plangebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van

Sperwer, Ransuil en eventueel Boomvalk. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoorten noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffings-aanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

In het plangebied kunnen beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het betreft landbiotoop van Rugstreeppad, Bunzing, Hermelijn en Wezel. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, acht Van der Goed en Groot onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd en Havik), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het gehele plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Het gehele plangebied kan gebruikt worden als (klein) onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. De aard van het plangebied zal echter tijdens de aanleg maar ook later niet dusdanig veranderen dat belangrijke gevolgen worden verwacht en er zijn alternatieve routes beschikbaar.

Geconcludeerd wordt dat aanvullend natuuronderzoek naar jaarrond beschermde verblijfsplaatsen van vogels en de aanwezigheid van beschermde amfibiëen en grondgebonden zoogdieren wordt aanbevolen. Het aanvullend onderzoek is door de initiatiefnemers gestart en zal in de looptijd van de planprocedure worden afgerond.

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.



Figuur 7 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 m^2 beslaan is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

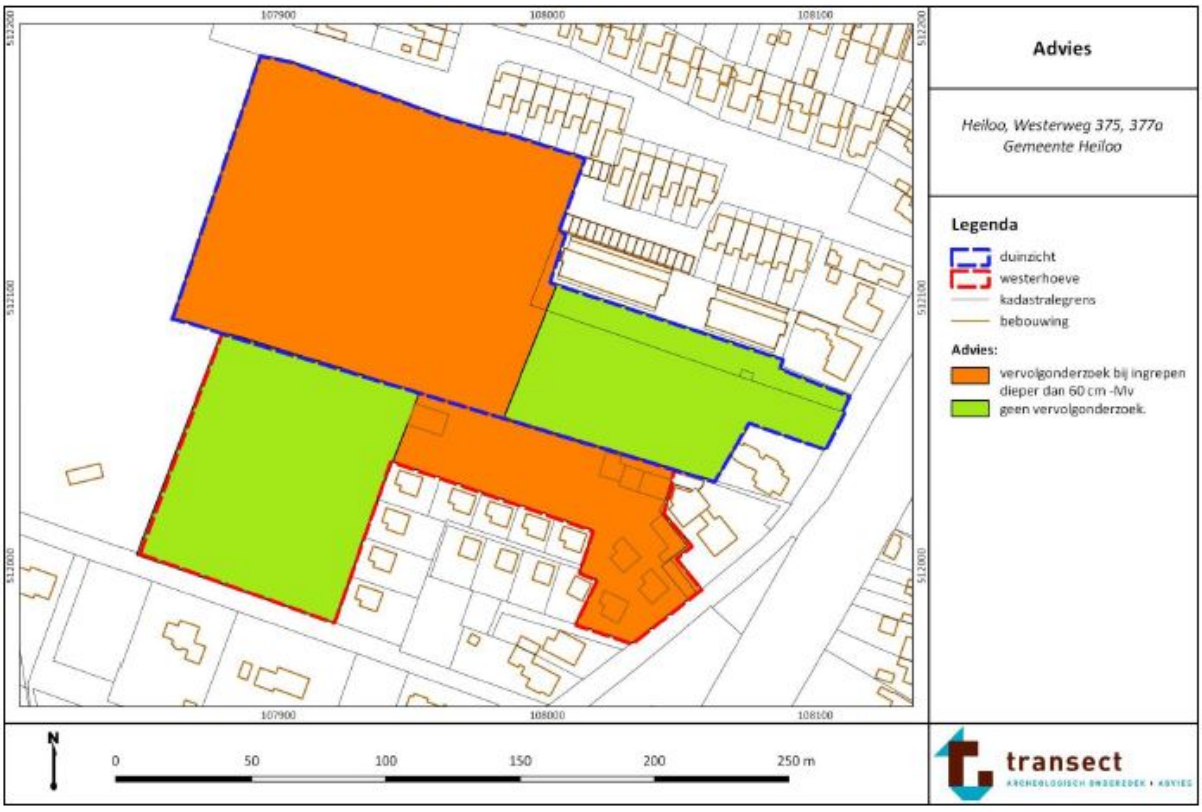
Door Transect BV is archeologisch onderzoek verricht. In haar rapportage van 20 april 2022 (21120003) die als Bijlage 8 is bijgevoegd, concludeert Transect ten aanzien van de archeologische verwachtingswaarden in het gebied als volgt.

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 Westerweg, 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 Westerweg. 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. In het oosten van deelgebied Duinzicht is een parkeerplaats aanwezig die tot 45 cm -Mv bestaat uit puin. Deze parkeerplaats is vermoedelijk dus in het pakket van de moesbedden aangelegd.



Op basis van het bureauonderzoek is in het westen van deelgebied Duinzicht de dubbelbestemming Waarde - Archeologie op te nemen (hoge verwachting). Hieraan zijn nadere onderzoeksgrenzen van het vigerende bestemmingsplan gekoppeld worden van 100 m^2 en dieper dan 50 cm -Mv. Voor het oosten van het deelgebied, waar de moesbedden verwacht worden (zie bijlage 14 bij de rapportage), is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. De kans is groot dat hieronder eventuele archeologische resten en/of sporen al verstoord zijn.

5.5 Mer-beoordeling

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. 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

In onderstaande tabel worden de mogelijke milieueffecten behandeld. Eerst wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van de activiteit en de plaats van de activiteit. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de gevolgen van de activiteit. Hierbij wordt gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er mitigerende maatregelen kunnen worden genomen om eventueel het milieueffect te verminderen of teniet te doen.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op 1.7 hectare en de bouw van 56 woningen. Het project blijft ver onder de drempelwaarde van 100 hectare en 2.000 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouwmateriaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn echter niet aan de orde, hetgeen blijkt uit de natuurtoets en de uitgevoerde Aeriusberekening. Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zullen optreden. Zie voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Bungalowpark/braakliggend terrein
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Door middel van ecologisch onderzoek is beoordeeld of sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied. Met inachtneming van de zorgplicht kan het plan worden uitgevoerd zonder significant negatieve effecten op de flora en fauna.

Kenmerken van potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De potentiële negatieve effecten zijn beperkt en uitsluitend lokaal van aard. Daarnaast is een tijdelijk effect gedurende de aanlegfase mogelijk. Gelet op de aard van de omgeving, waarbij gevoelige, waardevolle en woongebieden niet binnen het bereik van de potentiële effecten gelegen zijn, is het bereik van het potentiële negatieve effect zeer beperkt te noemen.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Geen
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is geen sprake
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De bouwfase levert tijdelijke effecten op. Na de bouwfase verdwijnen deze effecten. In de gebruiksfase treedt een permanent effect op ten aanzien van verkeer. De effecten van verkeer op de luchtkwaliteit en geluid zijn beperkt.

5.5.3 Conclusie Mer-beoordeling

Gezien de te verwachten effecten zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

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 afwijkingsmogelijkheden 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 Haarlem. 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 het vigerende bestemmingsplan 'Zuid West'. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet.

Het plangebied bestaat uit een bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. De bouwhoogte varieert per type woning. Voor de gestapelde bouw is 11 meter aangehouden, voor de twee-onder-een-kap woningen 10 meter en voor de seniorenwoningen 9 meter. De vrijstaande woningen

zijn een laag met een kap en hebben een geringere bouwhoogte van 7 meter.

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 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 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare gebieden zijn specifiek bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' zoals ook gebruikelijk is in de systematiek van het bestemmingsplan 'Zuidwest'. De inrichting van de openbare gebieden betreft de in te richten infrastructuur, de aanwezige bomen en in te richten grasgebieden, oevers en taluds in het plangebied. In de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is tevens water toegestaan, alsmede ondersteunde voorzieningen van het groengebied als (fiets)paden, bruggen, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

Artikel 5 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.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

De aanwezige archeologische verwachtingswaarden krijgen bescherming door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'. 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.

Voor de als 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 50 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend.

Voor de als 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden geldt dat bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van 2.500 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Aan deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend.

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 aanduidingsregels.

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven, in dit geval vanwege externe veiligheid van een LPG tanksation.

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 12 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.

Voorwaardelijke verplichting

Om het gewenste eindbeeld te realiseren en te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening is een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de specifieke gebruiksregels in lid 1.

Het betreft een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van:

- het in gebruik nemen van een woning, ter minimalisering van geluidsoverlast;
- Inrichting openbare ruimte? P.m. aanvullen op basis van meer informatie

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 Duinzicht 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 Duinzicht.

7.2 Inspraak en overleg

Initiatiefnemers hebben in diverse bewonersavonden in de voorbereiding van het initiatief omwonenden van het plangebied over het initiatief geinformeerd. Het stedenbouwkundige ontwerp voor Duinzicht is als gevolg van de besprekingen met bewoners enkele keren gewijzigd. Daarnaast zijn de omwonenden geinformeerd over welke keuzes aan het plan ten grondslag liggen en hoe de verdere procedure loopt. Van de bewonersbijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. De verslagen van de inloopbijeekomst van 16 juni 2021 en van 3 maart 2022 zijn als Bijlage 9 en Bijlage 10 aan de bijlagen bij de toelichting is gehecht. Met een tweetal direct omwonenden zijn maatwerkafspraken gemaakt. Van de gesprekken van de eigenaren van het perceel Westerweg 373 is verslag gemaakt waarin de aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn toegelicht. Dit verslag is aangehecht als Bijlage 11.

Omdat de ontwikkeling van Duinzicht 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 afwijkingsmogelijkheid in de inspraakverordening om zonder voorontwerp bestemmingsplan een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

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 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 voorzien van een passend antwoord.

Het college van burgemeester en wethouders heeft na bespreking in de commissie grondzaken op *datum* het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor tervisielegging volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens in de periode *datum tot en met datum* ter inzage gelegd. In die tijd kon iedereen mondeling, digitaal dan wel schriftelijk zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

In de zienswijzeperiode zijn *wel/geen* zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage PM bij de Bijlagen bij de toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben wel/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 een anterieure overeenkomst gesloten waarmee in een juridische basis voor kostenverhaal is voorzien. Van het opstellen van een exploitatieplan kan daarom worden afgezien.