adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Westerweg 370A, Heiloo

Gemeente Heiloo

Datum: 8 april 2022

Projectnummer: 130517.02

ID: NL.IMRO.0399.bpWesterweg370AHLO-0401

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	**Het plan**	**6**
2.1	Inleiding	6
2.2	Gebiedsbeschrijving	6
2.3	Plangebied	7
2.4	Het plan	8
3	**Beleidskader**	**10**
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**15**
4.1	Milieueffectrapportage	15
4.2	Bodem	15
4.3	Geluid	17
4.4	Trillingen	19
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	22
4.7	Externe veiligheid	24
4.8	Water	26
4.9	Natuur	28
4.10	Archeologie	29
4.11	Cultuurhistorie	31
4.12	Verkeer en parkeren	32
5	**Wijze van bestemmen**	**33**
5.1	Algemeen	33
5.2	Dit bestemmingsplan	35
6	**Uitvoerbaarheid**	**37**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Bijlage 1: Actualiserend bodemonderzoek
Bijlage 1a: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 1b: Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai
Bijlage 3: Advies RUD
Bijlage 4: Archeologie bureau- en verkennend veldonderzoek
Bijlage 5: Digitale watertoets
Bijlage 6: Quick scan natuur
Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 9: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 10: Advies omgevingsdienst bedrijf- en milieuzonering

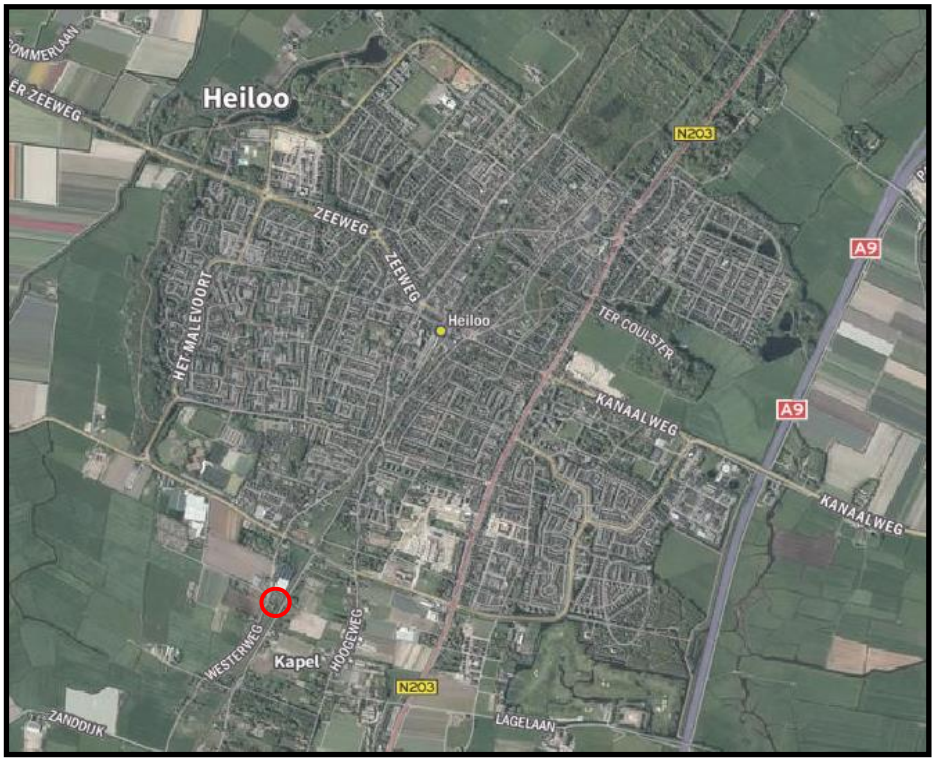
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ensing Beheer B.V. heeft het initiatief genomen aan de Westerweg 370A drie nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. Het perceel is op dit moment onbebouwd en ligt al een aantal jaren braak.
In het vigerende bestemmingsplan zijn woningen op deze locatie niet toegestaan. Desondanks is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. De Westerweg is een oude verbindingsweg waar van oudsher al op veel plekken bebouwing staat. Het toevoegen van enkele woningen past dan ook in het bebouwingsbeeld van de Westerweg. Er is voldoende ruimte op het perceel om drie vrijstaande woningen te realiseren.
Om de mogelijkheid tot realisatie van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook tot doel om de bouw van de nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Westerweg, een oude verbinding tussen Heiloo en het zuidelijker gelegen Limmen. De weg loopt over een oude strandwal die van oudsher bewoond is. Aan de Westerweg staat her en der bebouwing met de voorgevel aan de weg. Het betreft veelal vrijstaande woningen, waarvan veel voormalige boerderijen. Het plangebied bevindt zich direct tegenover de kruising met de Schipperslaan.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) in de kern Heiloo (bron: pdokviewer.pdok.nl)

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door de naastgelegen percelen Westerweg 370 en 370b. Aan de oostzijde ligt de spoorlijn Castricum - Alkmaar. De westzijde grenst aan de Westerweg welke hier kruist met de Schipperslaan.



Globale begrenzing van het plangebied (bron: pdokviewer.pdok.nl)

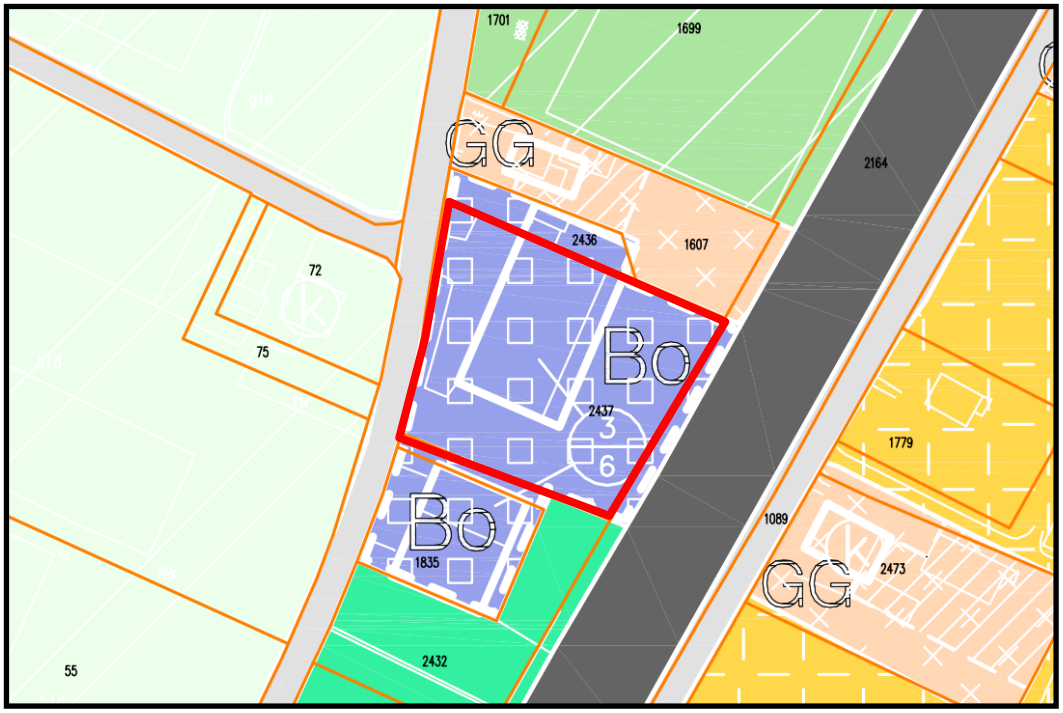
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan ‘Zandzoom’, vastgesteld op 11 juli 2005 door de gemeenteraad van Heiloo. Het perceel heeft de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ met de nadere aanduiding opslag. Ook is er een bouwvlak gelegen op het perceel waar een gebouw mag worden gerealiseerd met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter.
De op de plankaart voor “bedrijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a bedrijven die genoemd zijn in de categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften horende Staat van Bedrijven;
b parkeervoorzieningen;
c verkeer en verblijf;
d groenvoorzieningen en water;
e openbare nutsvoorzieningen;

en tevens voor:

f opslag voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als ‘opslag’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan inclusief globale weergave plangebied (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het voorgenomen plan is zowel in strijd met de gebruiksregels in het geldende bestemmingsplan als met de bouwregels. Ter plaatse van de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ mag niet worden gewoond en het bouwvlak is niet geschikt voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. De gewenste goot- en bouwhoogte zijn eveneens niet toereikend.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante ruimtelijke beleid aan bod. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten (milieu- en omgevingsaspecten), staat in dit hoofdstuk waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 volgt de planinhoud. De systematiek van het plan, de gemaakte keuzes en de verantwoording daarvan zijn het onderwerp. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst de ontstaansgeschiedenis van de Westerweg en het plangebied beschreven. Daarna wordt het plan voor het perceel beschreven.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Heiloo en Limmen zijn gelegen op een oude strandwal. Evenwijdig aan de kust van Noord- en Zuid-Holland liggen verschillende van deze strandwallen, die zijn ontstaan als zandafzettingen van de zee ten gevolge van eb- en vloedbewegingen. In de ontstaansperiode van de strandwallen heeft de kustlijn zich enkele malen in westelijke richting verlegd, zodat er in de richting van oost naar west een drietal elkaar in ouderdom opvolgende strandwallen zijn. Op de oudste, meest oostelijke strandwal liggen plaatsen als Uitgeest en Akersloot, op de middelste strandwal liggen Heiloo en Limmen. Deze is circa 1900 voor Christus gevormd. De meest westelijk gelegen strandwal met daarop gelegen Wijk aan Zee, Egmond aan de Hoef en Bergen is hoger en steiler, doordat deze hoofdzakelijk onder invloed van de wind is gevormd. De noord-zuid richting van de strandwallen en de tussengelegen vlaktes is terug te zien in de oude wegen die over deze strandwallen lopen en de verschillende dorpen en steden verbinden.

Ontwikkelingsgeschiedenis Westerweg
Het plangebied ligt aan de Westerweg in de gemeente Heiloo. Tot 1945 werd de ruimtelijke structuur van Heiloo bepaald door de wegen op de strandwal, te weten Westerweg, Hoogeweg, Heereweg en Oosterzijweg. Langs deze noord-zuidgerichte wegen ontstonden lange stroken lintbebouwing, bestaande uit agrarische bedrijven, vrijstaande huizen met ruime tuinen en bedrijven. De Westerweg slingert van Limmen via Heiloo naar Alkmaar en wordt enkele keren doorsneden door de spoorlijn die in een rechte lijn is aangelegd.

Ontwikkeling en stedenbouwkundige structuur
De Westerweg kenmerkt zich door organisch gegroeide lintbebouwing aan beide zijden van de weg. Hierbij domineert geen enkele functie echt, de woon-, agrarische en bedrijfsfunctie komen allen voor. Westerweg 370A bevindt zich ten zuiden van Heiloo, niet ver van de bebouwde kom. Langs dit deel van de Westerweg staat redelijk veel bebouwing afgewisseld met open velden. Het plangebied ligt direct tegenover de Schipperslaan.
De woningen aan dit deel van de Westerweg zijn doorgaans als vrijstaande woning, bestaande uit een bouwlaag met kap, gerealiseerd. De verdere vormgeving van de woningen verschilt. Ook de afstand tot de straat verschilt. Door deze ‘verspringende rooilijn’ is sprake van een afwisselend en levendig straat- en bebouwingsbeeld.

2.3 Plangebied

Het perceel Westerweg 370A ligt al enkele jaren braak. Het bedrijfsgebouw dat er stond is gesloopt, alleen de fundering is nog aanwezig. Het plangebied is ongeveer 50 bij 50 meter groot. Tussen de Westerweg en het perceel bevindt zich een groenstrook met bomen en struiken.



Huidige staat plangebied, zicht richting het zuidoosten (bron: Google Maps)

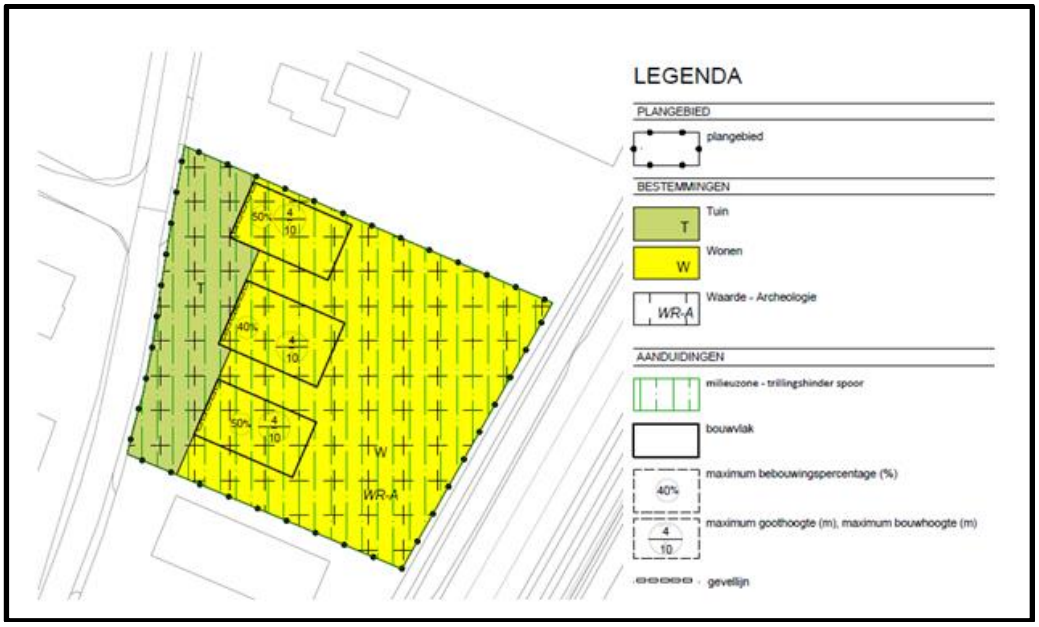
Het perceel maakt een wat verrommelde en verwaarloosde indruk. Her en der zijn ongebruikte bouwmaterialen te vinden zoals het bouwhek op de bovenstaande foto. Door het niet gebruiken van het perceel begint over groen op te schieten. De al aanwezige groene randen nemen daarbij ook telkens meer ruimte in.

2.4 Het plan

Het plan betreft het mogelijk maken van nieuwbouw van drie vrijstaande woningen op het perceel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is op basis van de uitgangspunten die gelden voor de ontwikkeling van Zandzoom, drie het maximale aantal woningen dat op deze locatie gerealiseerd kan worden. Voor de stedenbouwkundige uitstraling van de woningen is ook gekeken naar de uitgangspunten die gelden voor de ontwikkeling van Zandzoom. Deze uitgangspunten worden in onderstaande weergegeven.

Criteria Linten tbv Westerweg 370a
1. In de linten zijn in principe 2 korreltypologieën toepasbaar: woonhuizen met een tuin (vrijstaand en tweekap) en schuurvolumes op een erf. Af en toe komt een afwijkend type zoals een bollenschuur voor. De typen worden gemixt over het lint, dus niet alle tweekappers op een rij. Ongeveer 1 op de 8 korrels in de nieuwe linten is een schuurvolume.
2. De voorgevel van woonhuizen staat minimaal 9 meter van de erfgrens, zo veel mogelijk in lijn met de naastliggende bebouwing, zo veel mogelijk in lijn met de naastliggende bebouwing. Met heel af en toe een uitzondering van een bijzonder type op een bijzondere positie.
3. De architectuur van woonhuizen aan de linten is in principe vrij, met enkele voorwaarden: a. Alle panden zijn anders, letterlijke herhaling is niet toegestaan; b. Panden zijn aan de lintzijde visueel (niet per se programmatisch) maximaal anderhalve laag met (hoge) kap, of twee lagen zonder kap; c. Historiserende architectuur niet de bedoeling, 'traditie-noverende architectuur' past wel
4. Bij woonhuizen in de Linten is er ruimte geschapen om 2 auto's achter of naast het huis te parkeren, bij voorkeur in een garage of carport die aansluit op de architectuur. De groene voortuin is bepalend voor de beleving van de openbare ruimte.
5. De schuurvolumes die aan het lint staan zijn groter in volume en liggen iets terug ten opzichte van de naastliggende woonhuizen, ze hebben een erfachtige voorruimte.
6. Bijzondere rurale types zoals een Bollenschuur mogen maximaal 2 lagen met kap of drie lagen plat zijn, passend in het bebouwingsbeeld.
7. De architectuur van de schuurvolumes is 'utilitair geïnspireerd'. Het zijn simpele grote volumes met een kap en een kenmerkend silhouet met flauwe dakhelling. Schuurvolumes met meer woningen ontstijgen de woonhuismaat. Zowel door hun volume als door de vormgeving van licht en toegang in de vorm van grote vlakken. De volumes zijn van baksteen, hout, plaatmateriaal en/of glas en hebben een sobere genuanceerde detaillering. Ze staan altijd met de kopgevel en manifeste grote deur naar het lint.
8. De bestaande beplanting behouden, deze bakent het erf af van het lint en haalt de eventuele auto's uit het zicht.
9. Huizen moeten ruim (ogende) tuinen hebben.
10. Alle huizen aan het lint krijgen een boom in hun voortuin of in het erf aan het lint. Deze wordt bij ontwikkeling aangeplant. Qua soorten geldt ook hier individuele variatie in het beeld.
11. Alle erfscheidingen worden gevormd door hagen. Langs woonhuizen, schuurerven en onbebouwde velden zijn ze laag (<140 cm), gevarieerd in hoogte en soort. Langs bebouwde velden zijn ze hoog (>180 cm) en qua soort landelijk en ecologisch (meidoorn, Zeeuws, bont gemengd, vruchtrijk). Hoge hagen hebben af en toe kleine openingen als 'kijkvensters'. Erfscheidingen langs woonhuiskavels en erven die vanuit openbare of collectieve ruimte in het zicht liggen moeten ook uit hagen bestaan.
12. De hagen moeten in de ontwikkeling worden aangeplant en wel van zodanige grootte en volheid dat binnen een jaar dichtheid en daarmee privacy en ondoordringbaarheid wordt bereikt (daartoe evt. met gaaswerk ertussen). Nazorg en communicatie met bewoners daarover is vereist.

De bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn, de goothoogte maximaal 4 meter bedragen. De bouwblokdiepte bedraagt 12 meter en de afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen moet 3 meter bedragen. De voorgevel dient waar mogelijk op 9 meter van de erfgrens gebouwd te worden. Gezien de situering van de bouwvlakken zal namelijk een gedeelte van de voorgevels op iets meer dan 9 meter komen te liggen. Verdiept parkeren wordt niet toegestaan, dit moet op het maaiveld gebeuren. De bebouwingsvrije zone aan de zijde van de Westerweg moet in acht worden genomen evenals de groene zone die ontstaat door het bouwen op 9 meter afstand van de openbare weg. De zijde van de bouwvlakken richting het spoor verspringen net als de zijde gericht naar de openbare weg.



Nieuwe planologische situatie

Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van lintbebouwing is een verspringende rooilijn. Dat komt in dit plan terug door de verspringing van de bouwvlakken onderling, als ten opzichte van het noordelijk gelegen woning. Aan de verstaffeling van de woningen (verspringende rooilijn) is de kavelrichting af te lezen. Het plan wordt op deze manier ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast. Er wordt een functioneel logische invulling gegeven aan een verrommeld perceel. Er is zodoende sprake van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling, welke zorgt voor een kwaliteitsimpuls.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

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

Toetsing
Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie[1] blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet daarentegen wel de behoefte van de ontwikkeling worden aangetoond. Voor deze behoeftebeschrijving wordt verwezen naar 3.3.1. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

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

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

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

Gebruik van de leefomgeving
- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.

[1] Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

- Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

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

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:
- Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst;
- Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging;
- Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem;
- Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal;
- Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

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

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

Onder artikel 6.62 (Klimaatadaptatie) is opgenomen dat in een toelichting van een ruimtelijk plan aangegeven wordt hoe omgegaan wordt met de risico's van klimaatverandering. Met onderhavig plan wordt voorzien in drie duurzame woningen, welke worden voorzien van zonnecollectoren op de daken aan de zuidzijde. Tevens is er in de inrichting van het perceel voldoende ruimte voor groen waar mee hitte wordt bestreden. Ter voorkomen van wateroverlast zal het hemelwater aangesloten worden op een gescheiden stelsel hierdoor wordt het riool ten behoeve van het vuile water minder belast.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwerp Structuurvisie 2030, koers in beeld

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

Het woonmilieu van Heiloo laat zich typeren als centrum-dorps. Dit zijn kleinere plaatsen met een dorpse sfeer, een landelijke omgeving, een hoog voorzieningenniveau en een korte afstand tot de centrumgemeente, in dit geval Alkmaar en op iets grotere afstand maar met uitstekende verbindingen de Metropool Regio Amsterdam. Heiloo is een aantrekkelijke woonplaats door het gevarieerde woningaanbod, de ruime opzet van de woonwijken met veel (openbaar) groen en omzoomd door bos en agrarisch gebied. Heiloo is een forensengemeente. De goede verbindingen over de weg en het spoor maken de gemeente aantrekkelijk voor mensen die in de Noordflank van de Randstad werken.

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

ningen en voorzieningen gerealiseerd. Wanneer dat het geval is, gebeurt nieuwbouw zorgvuldig en in harmonie met de omgeving.

Toetsing
het voorgenomen plan past binnen het beleid zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkeling vindt plaats in Zandzoom, één van de uitbreidingsgebieden van Heiloo. Het plan wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast, waarbij wordt aangesloten op de kleinschaligheid die in de omgeving geldt. Ten slotte zorgt voorliggend plan voor een kwaliteitsimpuls van het in onbruik geraakte perceel. Dit tezamen maakt dat het initiatief in lijn is met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Kadernota Zandzoom

In de Kadernota Zandzoom worden vanuit de gemeente Heiloo nadere kaders gesteld voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom. Het doel van deze kaders is om de ruimtelijke samenhang van de ontwikkeling van het gebied Zandzoom te borgen, en richting te geven aan het proces om te komen tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Zonder deze kaders is het voor betrokkenen niet duidelijk wat de randvoorwaarden zijn die de gemeente Heiloo stelt aan de initiatiefnemers en toekomstige ontwikkelaars in het gebied.

In de Kadernota worden vanuit het oogmerk van ruimtelijke samenhang randvoorwaarden neergelegd op het gebied van o.a. programmering, duurzaamheid, fasering en uitvoering voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom. Dit alles met als doel om een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu te creëren, dat beantwoord aan de behoefte van de huidige en toekomstige generaties. De kaders worden gebruikt bij het sluiten van anterieure overeenkomsten en vormen de basis voor het exploitatieplan en het bestemmingsplan Zandzoom.

Toetsing
De Zandzoom is een groot gebied, waar in de huidige situatie duidelijk vier ruimtelijke sferen herkenbaar zijn. Het gebied ten westen van de spoorlijn, waarvan onderhavig plangebied deel uitmaakt, grenst aan het open landelijk gebied met zicht op de bosrijke duinrand. De ambitie voor de ontwikkeling van Zandzoom in zijn geheel is om de verschillen in ruimtelijke sferen te behouden en in te zetten bij het type woonmilieu en de dichtheden die er per deelgebied kunnen ontstaan. Ten westen van het spoor wordt een ruime opzet beoogd met een groen woonmilieu en een sterke relatie naar het landelijk gebied. Door de ruime opzet van de kavels en de woningen zijn hier vooral woningen uit het duurdere segment uitgangspunt.

Onderhavige ontwikkeling past binnen het gestelde in de Kadernota Zandzoom. De beoogde woningen uit het hogere segment kennen een ruim opgezette kavel, waarbij veel ruimte is voor groen. Tevens kennen de woningen een zorgvuldige inpassing in de omgeving door middel van een verspringende rooilijn welke de richting van de Westerweg volgt. Gesteld wordt dat onderhavige ontwikkeling passend is bij desbetreffend ruimtelijke sfeer.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

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

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van drie woningen aan de Westerweg te Heiloo. De gronden hebben momenteel een bedrijfsbestemming, waardoor er met dit plan geen uitbreiding plaatsvindt van het areaal aan stedelijke functies. Uit de vormvrije m.e.r beoordeling[2] blijkt dat is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

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

4.2 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Grondslag verschillende onderzoeken uitgevoerd, namelijk;

- een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek, 16 februari 2015 [3];
- aanvullend bodemonderzoek en verhardingen onderzoek, 17 november 2015[4]
- actualiserend bodemonderzoek[5],

---

[2] Vormvrije m.e.r.-beoordeling.Westerweg 370 te Heiloo.SAB, 27 januari 2021.

[3] Grondslag bodemkwaliteitsbureau (2015). Verkennend bodem- en asbestonderzoek Westerweg 370a te Heiloo. Projectnummer: 11380. 16 februari 2015.

[4] Grondslag bodemkwaliteitsbureau (2015). Resultaten aanvullend bodem- en verhardingsonderzoek Westerweg 370a te Heiloo. Projectnummer: 11380. 17 november 2015.

[5] Actualiserend bodemonderzoek. Westerweg 370 te Heiloo.Grondslag. 21 mei 2021.

Naar aanleiding van het overzoek van 16 februari 2015 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Dienst Noord-Holland Noord (hierna: RUD NHN) een advies[6] uitgebracht.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 voor verkennend onderzoek.

Chemisch bodemonderzoek
De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie lichte verhogingen in de bovengrond kunnen worden verwacht, is bevestigd. In de bovengrond zijn lichte verhogingen aan PAK en lood aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhogingen gemeten. In het grondwater zijn enkel lichte verhogingen aangetoond. Deze aangetoonde lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Asbest onderzoek
De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbestverontreiniging, is niet bevestigd. In de inspectiegaten van de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Gezien het resultaat is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek.

De RUD NHN heeft een advies uitgebracht op het destijds opgestelde bestemmingsplan en bodemonderzoek. In het advies wordt geconstateerd dat de bodemkwaliteit onvoldoende in beeld is gebracht. Er zal ook inzicht gegeven moeten worden op de teerhoudendheid van het asfalt en de mogelijke weerslag daarvan op de onderliggende gronden. Daarnaast dient er meer duidelijkheid gegeven te worden over de kwaliteit van de granulaatlaag onder het asfalt en mogelijke granulaatlagen onder betonfundering(en).

Uit het aanvullende onderzoek is komen vast te staan dat onder de betonvloer een bodem aanwezig is bestaande uit zand. In de zandige bodem zijn geen verhogingen gemeten. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen in de bodem onder de betonvloer.
In het aanwezige asfalt zijn geen teerhoudende lagen aanwezig. Het onderhavige onderzoek is voldoende om de niet-PAK houdende lagen af te voeren naar een asfaltcentrale voor warmhergebruik tot een hoeveelheid van 200 ton.

Onder het asfalt is menggranulaat aanwezig. In het menggranulaat is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het fundatiemateriaal is indicatief beoordeeld als toepasbaar als NV-bouwstof. Het fundatiemateriaal kan op basis van het indicatieve onderzoek worden aangeboden bij een erkende verwerker.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Westerweg 370A te Heiloo is geactualiseerd middels een rapport.
De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht boven de 95-

[6] RUD Noord-Holland Noord. Advies Bestemmingsplan t.b.v. woningbouw. Projectnummer RUD15.16.1551. 9 juli 2015.

percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart en de waarden gemeten tijdens eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is bevestigd. In de bovengrond en het grondwater zijn lichte verhogingen aan respectievelijk PAK en koper gemeten. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
De onderzoeksresultaten zijn overeenkomstig met de onderzoeksresultaten vanuit 2015. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot
Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Conclusie
De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de huidige en beoogde woonbestemming en staat het verlenen van een omgevingsvergunning niet in de weg.

4.3 Geluid

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

Toetsing
Door SAB is een akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai[7] uitgevoerd. Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

<u>Toetsing aan de Wet geluidhinder</u>
Spoorlijn Amsterdam – Alkmaar
Uit dit onderzoek blijkt dat bij drie woningen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Amsterdam - Alkmaar bedraagt 67 dB.
De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 68 dB (artikel 4.10 van de Bgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de maximale ontheffingswaarde.

Westerweg
Uit dit onderzoek blijkt dat bij drie woningen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Westerweg bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

[7] Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai, Westerweg 370A, Heiloo, SAB, 13 augustus 2020.

De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de maximale ontheffingswaarde.

Schipperslaan
Uit dit onderzoek blijkt dat bij drie woningen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Westerweg bedraagt 44 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voldaan wordt aan de Wgh.

Verlening van hogere waarden
Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen ter voorkoming van overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Westerweg of raildempers op de spoorlijn, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de spoorlijn en weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

Voor de drie beoogde vrijstaande woningen kan door de gemeente Heiloo een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Heiloo heeft in de “Beleidsnotitie: Procedure hoger grenswaarden” voor situaties met hogere geluidsbelastingen de nadruk liggen op het terugbrengen van de geluidsbelastingen door middel van bron- en overdrachtsmaatregelen. Wanneer deze niet mogelijk zijn dan moet in het ontwerp rekening worden gehouden met de hoge geluidsbelastingen zodat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.
Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk gezien de beperkte omvang van het plan. Door middel van geluidsisolatie zal wel worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan voor deze woningen een hogere waarde verleend worden door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De aan te vragen hogere waarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Woning	**Spoorlijn Amsterdam - Alkmaar**		**Westerweg**	
	hogere waarden	gevel	hogere waarden	gevel
Kavel A	65 dB	Oost	53 dB	West
Kavel B	66 dB	Oost	52 dB	West
Kavel C	65 dB	Oost	52 dB	West

Aan te vragen hogere waarden (bron: SAB)

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per woning zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Woning	**Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB** o.b.v. railverkeersspectrum	**Minimaal benodigde gevelwering in dB**
Kavel A	65	32
Kavel B	66	33
Kavel C	67	34

Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen (bron: SAB)

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Conclusie
In het kader van het aspect rail- en wegverkeerslawaai dienen er hogere grenswaarden te worden aangevraagd. De geluidsbelasting is in de toekomstige situatie lager dan de maximale ontheffingswaarde en de situatie past binnen het gemeentelijk beleid, waardoor wordt verondersteld dat voor deze woningen een hogere waarde kan worden verleend door de gemeente. Daarnaast moet in een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

4.4 Trillingen

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:
- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingsonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0.1 komen. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor re-

kening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Toetsing

De ontwikkellocatie ligt op korte afstand van de spoorlijnverbinding Uitgeest – Alkmaar. De nieuwbouw is beoogd op een kleinere afstand dan 100 meter tot het spoor. Om vast te kunnen stellen of voor de woningen de streefwaarde niet wordt overschreden, is een onderzoek naar trillingshinder[8] uitgevoerd. Dit onderzoek heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan 'Zandzoom 2019'. Hiervoor zijn 8 locaties nabij onderhavig plangebied onderzocht, zoals op navolgende afbeelding inzichtelijk gemaakt.



Meetposities langs het traject Uitgeest – Alkmaar, met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (bron: Peutz)

Onderhavig plangebied ligt nabij meetpositie 7, zoals op voorgaande afbeelding weergegeven. Met betrekking tot meetpositie 7 wordt voldaan aan de streefwaarden gesteld in de SBR-B. De beoogde woningen zijn verder van het spoor beoogd dan meetpositie 7 (zie paragraaf 2.4). Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect trillinghinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

[8] Peutz (2019). Onderzoek naar trillingen ten gevolge van railverkeer. Rapportnummer: O 16119-2-RA. 24 januari 2019.

Conclusie
Het aspect trillinghinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

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

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)[9] als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.
In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningenhoreca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing
Onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Het plangebied ligt aan een lint, de Westerweg, welke wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van zowel de woonfunctie als bedrijfsfunctie. Dit betekent dat de richtafstanden

[9] VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

uit de VNG met één afstandsstap kunnen worden verminderd (met uitzondering van het aspect ‘gevaar’).

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

Interne werking
Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand in gemengd gebied (m)	Gemeten afstand (m)
Babyartikelenwinkel	Westerweg 370B	Categorie 2 bedrijf	10 (geluid)	7
Bloembollenbedrijf	Westerweg 368	Tuinbouw - bloembollendroog- en prepareerbedrijven	10 (geur, geluid en gevaar)	25
opslag	Westerweg 409	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	10 (geluid en gevaar)	65
Zakelijk adviesbureau	Westerweg 411	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	5

Uit voorgaande tabel blijkt dat niet aan richtafstanden kan worden voldaan. In het kader van de overschrijding is een akoestisch onderzoek[10] uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat voor de bedrijfsactiviteiten aan de Westerweg 370b de beoogde functie binnen het plangebied voor wat betreft geluid voor hinder kan zorgen. Ter plaatse van de zuidgevel van de woning op de meest zuid gelegen kavel kan niet voldaan worden aan het stappenplan van de VNG. Vanuit het onderzoek wordt geadviseerd om deze woning aan de zuidzijde te voorzien van één geheel dove gevel. Aangezien dit niet gewenst is voor wat betreft de beoogde ontwikkeling is er voor gekozen om de kavels naar het noorden op te schuiven, zodat voldaan kan worden aan de richtafstanden conform de VNG-publicatie en voldaan kan worden aan de vereiste binnenwaarde. De verbeelding is hierop aangepast.

Conclusie

[10] BuroDB (2020). Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering Nieuwbouw woningen Westerweg 370a in Heiloo. Kenmerk RPT202437-02. 8 december 2020.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

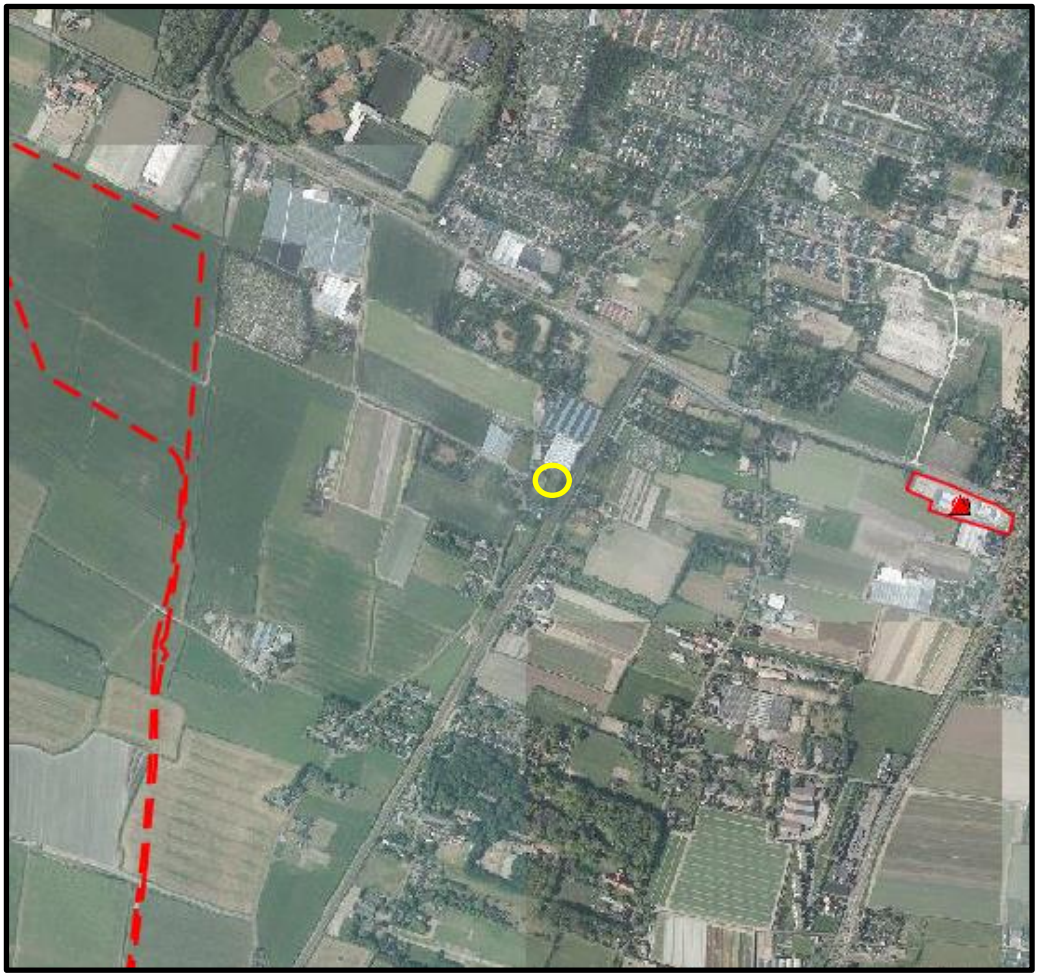
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid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

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

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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten in een omgeving met risicobronnen. Navolgende afbeelding toont de risicobronnen in de omgeving van het plangebied, waarna deze kort zullen worden geïnventariseerd.



Uitsnede digitale risicokaart, met globale weergave plangebied (gele cirkel) bron: risicokaart.nl

In een straal van één kilometer rondom het plangebied zijn drie risicobronnen gesitueerd, te weten twee aardgasleidingen ten westen van het plangebied (circa 650 meter) en ‘GP Groot brandstoffen en Oliehandel’ ten oosten van het plangebied (circa 630 meter). Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied van de risicobronnen ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het 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.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

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

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

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

Toetsing
Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen[11]. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan onder de korte procedure valt. Uit het wateradvies blijkt dat de ontwikkeling een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het Hoogheemraadschap. Daarmee kan volgens het Hoogheemraadschap worden volstaan met een standaard wateradvies.

Uit de gegevens van de watertoets blijkt dat er door de afwezigheid van een verhardingstoename geen compenserende waterhuishoudkundige maatregelen uitgevoerd hoeven te worden. Verder adviseert het Hoogheemraadschap dat er voor de afwatering van het hemelwater gebruik wordt gemaakt van een gescheiden stelsel, aangezien er geen sprake is van toekomstige activiteiten in het plangebied die het hemelwater zouden kunnen vervuilen. Ten slotte wordt er geadviseerd om, met het oog op de waterkwaliteit, het gebruik van uitloogbare materialen, zoals koper, lood en zink, zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie
Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Wel worden er enkele adviezen meegegeven met betrekking tot de waterkwaliteit en riolering. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet te worden toegestuurd aan het Hoogheemraadschap. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

[11] Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (2019). Digitale Watertoets. Westerweg 370A te Heiloo. Dossiercode: 20190923-12-21454. 23 september 2019.

4.9 Natuur

Algemeen

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

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur[12] onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natuur

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebieden “Noordhollands Duinreservaat” en “Eilandspolder” in de buurt van het plangebied liggen. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Stikstof

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen, maar wel in de nabijheid van Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebieden, Noordhollands Duinreservaat” en “Schoorlse Duinen”, bevinden zich op circa 2 kilometer ten westen van het besluitgebied. In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Door de afstand tussen het plangebied en deze Natura 2000-gebieden zijn verstoringen (in de vorm van bijvoorbeeld stikstofdepositie) op voorhand niet uitgesloten.

[12] SAB (2019). Quick scan natuur Heiloo, Westerweg 370A. Projectnummer: 130517.02. 22 oktober 2019.

Derhalve is door SAB een onderzoek stikstofdepositie[13] uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijken dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Soortenbescherming
In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden
Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Archeologie

Algemeen
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

[13] SAB (2022).Onderzoek stikstofdepositie.Heiloo, Westerweg 370A. Projectnummer: 130517.02.8 april 2022.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing
Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie gekregen. Dit houdt in dat bij een ontgraving van meer dan 50 m² en dieper dan 50cm –mv een onderzoek noodzakelijk is. Aangezien deze grenswaarden mogelijk worden overschreden is door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek[14] uitgevoerd. Navolgend worden de resultaten kort besproken.

Het plangebied ligt op de strandwal van Heiloo. Op deze strandwal kunnen archeologische resten uit het Neolithicum en jonger aanwezig zijn. Archeologische vindplaatsen uit het Neolithicum of de Bronstijd manifesteren zich als een archeologische laag (een ontkalkte, humeuze laag met kleine aardewerkfragmenten en houtskool) tussen twee lagen schoon duinzand. Archeologische vindplaatsen uit de IJzertijd of Romeinse tijd manifesteren zich als een archeologische laag direct onder de bouwvoor. Archeologische sporen uit de Middeleeuwen worden direct onder de bouwvoor verwacht. Direct ten westen van het plangebied is een archeologische vindplaats uit de Late Middeleeuwen aangetroffen, die waarschijnlijk in het plangebied doorloopt. Archeologische bewoningsresten uit de Nieuwe tijd worden op basis van het historische kaartmateriaal niet verwacht.

In het plangebied zijn zes boringen gezet tot minimaal 220 cm en maximaal 350 cm -mv. Hieruit blijkt dat de ondergrond uit strandwalzand bestaat, dat naar boven toe geleidelijk overgaat in duinzand. In boringen 3 en 5 is in het duinzand een vegetatieniveau aanwezig op respectievelijk 125 en 90 cm -mv.

De bovengrond van het plangebied bestaat uit een 20 tot 60 cm dikke bouwvoor op een 20 tot 40 cm dikke omgewerkte laag. Waarschijnlijk is de omgewerkte laag ontstaan door bodembewerking in de Nieuwe tijd of daarna. Het kan echter niet uitgesloten worden dat het hier een (omgewerkte) cultuurlaag uit de Middeleeuwen betreft. Onder deze cultuurlaag kunnen archeologische sporen aanwezig zijn.

Bureau voor Archeologie adviseert daarom om bodemingrepen tot in dit sporenniveau te vermijden. Dit sporenniveau ligt direct onder de bouwvoor of (als deze aanwezig is) onder het geroerde pakket 2, op 60 cm-mv en dieper. Als dit niet mogelijk is, wordt aanbevolen het plangebied nader te laten onderzoeken met proefsleuven (kartering en waardering).

Conclusie
De bodemingrepen zullen niet dieper reiken dan 60 cm beneden het maaiveld. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

[14] Bureau voor Archeologie. Westerweg 370a Heiloo, bureau- en inventariserend veldonderzoek. Projectnummer 2020070701. 5 augustus 2020.

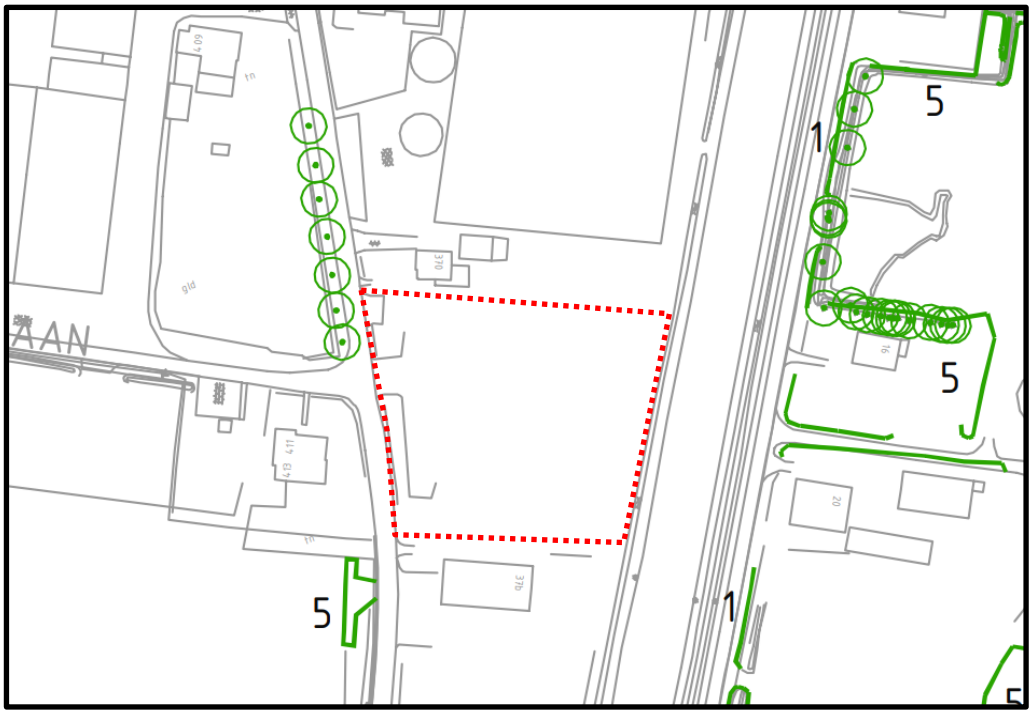
4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

De gemeente Heiloo heeft specifiek beleid voor de cultuurhistorische waarden van het plangebied in de vorm van de 'Beleidsnotitie cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren Zandzoom-gebied'. In de bijbehorende beleidskaart staan de bestaande waardevolle groenstructuren weergeven. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart, met daarop het plangebied globaal rood gemarkeerd.



Uitsnede beleidskaart waardevol groen met weergave plangebied (rood kader) bron: gemeente Heiloo

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat er rondom het plangebied verschillende waardevolle groenstructuren voorkomen. Voorliggend plan voorziet niet in een afbreuk/wijziging van de waarden van de omliggende groenstructuur.

Verder liggen in of rondom het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. Wel liggen er op enige afstand twee monumentale kerken (aan de Kapellaan 144 en de Hoogeweg 65). De ontwikkeling van het onderhavige plangebied leidt niet tot indirecte schade aan de cultuurhistorische waardevolle bebouwing, aangezien de kerken op enige afstand zijn gesitueerd en daarmee niet ruimtelijk zijn verbonden aan elkaar.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer
Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW[15] kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van drie vrijstaande woningen. Gelet op het feit dat het plangebied buiten de bebouwde kom van Heiloo ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden dienen te worden. De gemeente Heiloo wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen volgt uit de kencijfers een toename aan verkeersbewegingen van maximaal 26 extra bewegingen per etmaal (8,6 x 3). Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld.

Parkeren
De gemeente Heiloo heeft specifiek parkeerbeleid in de vorm van het Parapluplan Parkeren (vastgesteld op 26 maart 2019). Dit plan is gebaseerd op de CROW richtlijnen, zoals aangegeven in het ASVV 2004. De categorieën 'matig stedelijk', 'rest bebouwde kom' en zullen worden aangehouden. Hieruit volgt een parkeerbehoefte voor de drie woningen van gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning, 6 in totaal. Hierin zal worden voorzien op het eigen terrein.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

[15] CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
   Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

5.2.2 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

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

Bestemming 'Tuin'
De bestemming 'Tuin' is opgenomen in de strook tussen de toekomstige woningen en de Westerweg. Door hier de bestemming 'Tuin' toe te kennen wordt deze strook vrij gehouden van bebouwing. Wel zijn tuinafscheidingen en overige kleine bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk. De bestemming loopt door tot 2,5 m achter het verlengde van de voorgevelgrens van de te bouwen woningen. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is (overeenkomstig het bestemmingsplan Zuid-Oost) tevens een strook met de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze strook grenst aan openbaar gebied en het is stedenbouwkundig gewenst dat deze gronden onbebouwd blijven, vandaar dat de bestemming 'Tuin' is toegekend.

Bestemming 'Wonen'
De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het deel van het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd en de achtergelegen tuinen. Middels een bouwvlak wordt de locatie van de woning vastgelegd, het bouwvlak is 8 meter breed en 17 meter diep. Het bouwvlak van de meest zuidelijke woning is 2 m teruggelegd, zodat de rooilijn verspringt ten opzichte van de woningen ten noorden. Per bouwvlak mag maximaal één woning worden gerealiseerd dan wel het aantal als aangegeven op de verbeelding. Het hoofdvolume dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en mag maar een percentage van het bouwvlak bedragen. Hiermee wordt het maximaal aantal vierkante meter per woning beperkt tot 85 m². De voorgevel van het hoofdgebouw dient (binnen het bouwvlak) achter de aanduiding gevellijn te worden gerealiseerd, binnen een afstand van maximaal 5 m.
Buiten het bouwvlak geldt de algemene regeling voor erfbebouwing zoals deze geldt in het bestemmingsplan Zuidoost.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'
De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is over de andere bestemmingen heen gelegd. Deze dubbelbestemming regelt een bijzonder belang dat eerst afgewogen dient te worden alvorens de ondergelegen bestemming mag worden gerealiseerd. Concreet betekent dit voor de bestemming 'Waarde - Archeologie' dat het belang van het eventueel aantreffen van archeologische waarden in de grond, voorop wordt gesteld. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor het omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.2.3 Algemene regels

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

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Hiervan is in dit geval sprake. In het kader van het kostenverhaal wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin wordt onder meer het verhaal van planschade, een bijdrage in de groenprojecten en een bijdrage in de bovenwijkse infra van het gebied Zandzoom opgenomen. De begeleiding van de planologische procedure is verder door middel van het heffen van leges gedekt. Het opstellen van het bestemmingsplan wordt hiermee door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Heiloo zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen van dit bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

In het kader van de participatie, het overleg met de omgeving, is op 14 oktober 2020 gesproken over de beoogde ontwikkeling op het terrein Westerweg 370a in Heiloo. Tijdens dit overleg is zijn de toekomstige plannen besproken. Aangegeven is dat drie vrijstaande woningen zijn beoogd waarbij het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. De vrijstaande woningen zullen een maximale goothoogte krijgen van 4 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. De bestaande bomen zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Alleen bij de beoogde inritten van de 2 meest zuidelijk gelegen woningen dienen ter realisatie van de parkeerplaatsen enkele bomen gekapt te worden. De aanwezigen kunnen zich vinden in de beoogde ontwikkeling voor het perceel Westerweg 370a in Heiloo.

6.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

ProRail heeft aangegeven een voorwaardelijke verplichting te missen in de regels, zoals deze wel in paragraaf 4.3 van de toelichting staat beschreven. Naar aanleiding van deze reactie is in de regels artikel 4.3.1 toegevoegd.

6.2.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Westerweg 370A, Heiloo’ heeft vanaf 1 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend, deze is voor kennisgeving aangenomen en heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.