

Hoogeweg 72

ontwerpbestemmingsplan

23 september 2020

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Nieuwe ontwikkeling	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	27
4.3 Ecologie	30
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.5 Kabels en leidingen	32
4.6 Verkeer en parkeren	32
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	34
5.1 Planmethodiek	34
5.2 Toelichting op de planregels	34
5.3 Plansystematiek	35
5.4 Crisis- en herstelwet	35
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	36
6.1 Vooroverleg	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.3 Economische uitvoerbaarheid	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hoogeweg 72 te Heiloo (hierna: “het plangebied”) is het bedrijf GP Groot gevestigd. GP Groot is een bedrijf met meerdere bedrijfsonderdelen, waarvan de bedrijfsonderdelen Infra, Rioolservice, Sloopwerken en Saneringen en de Technische Dienst, gevestigd zijn binnen het plangebied. De huidige bedrijfsomvang en activiteiten zijn niet meer passend op de locatie. GP Groot is met de gemeente Heiloo overeengekomen de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een perceel op het bedrijventerrein Boekelermeer te Alkmaar. Het plangebied komt daarmee beschikbaar om te worden ontwikkeld voor woningbouw. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een planologische procedure worden doorlopen. In overleg met de gemeente Heiloo is ervoor gekozen om voor het plangebied een bestemmingsplan op te stellen. In deze toelichting wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

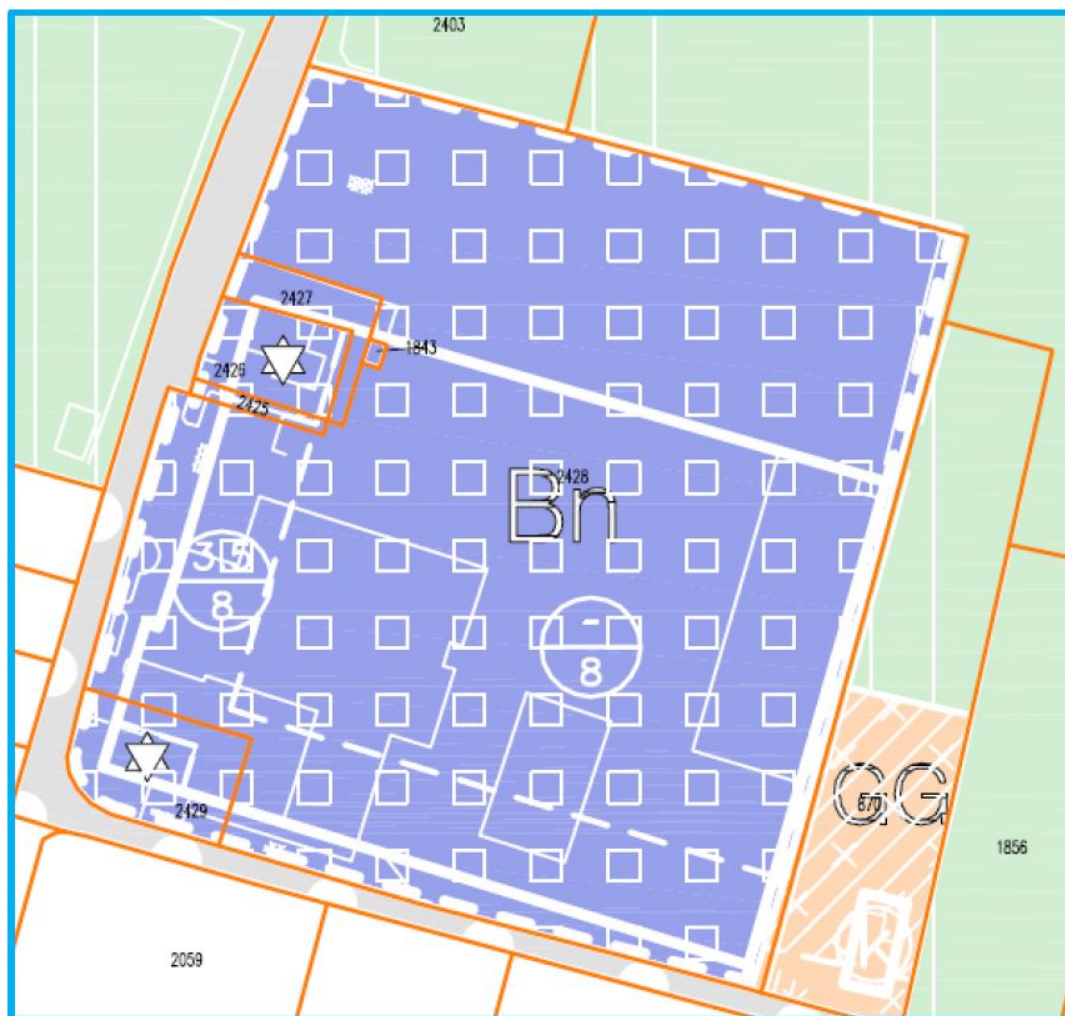
De begrenzing van het plangebied wordt in de navolgende afbeelding weergegeven met een blauwe contour. Het betreffen de kadastrale percelen gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2425 en 2428. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 13.305 m².



Afbeelding: plangebied aangegeven met blauwe contour

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Zandzoom' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 juli 2005. Het voorliggende plangebied is in dat bestemmingsplan aangewezen als "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding 'Aannemersbedrijf'. De gronden van het plangebied zijn bestemd voor bedrijven die genoemd zijn in de categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften horende Staat van Bedrijven en daarnaast specifiek voor een aannemersbedrijf. Ook zijn toegestaan parkeervoorzieningen, inrichting voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en openbare nutsvoorzieningen. De gronden binnen het bouwvlak mogen volledig ten behoeve van de bestemming worden bebouwd met inachtneming van de maximale goot- en nokhoogte van aan de Hoogeweg gelegen gronden van respectievelijk 3,5 m en 8 m en voor het overige een bouwhoogte van 8 m. In het onderstaande figuur is de plankaart voor het plangebied weergegeven.



Afbeelding: bestemmingsplan Zandzoom 2005

1.3.1 Parapluplan Parkeren

Tevens vigeert het Parapluplan parkeren, vastgesteld op 7 oktober 2019. Dit bestemmingsplan vereist dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Op basis van het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 wordt bepaald wanneer sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 4.6.2 wordt onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het perceel.

1.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Om de nieuwe woning op een passende wijze in te voegen tussen de bestaande bebouwing is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waarin uitgangspunten zijn opgenomen. Uitgangspunten zijn onder andere:

- een bouwmassa van één laag met een samengestelde kap;
- de woning staat parallel aan de Westerweg en ruim op het kavel.

Ook zijn uitgangspunten voor de architectuur opgenomen om de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten bij de omliggende bebouwing. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hoogeweg 72' is vervat in:

- de verbeelding, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de planregels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat verder vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Tot slot worden de resultaten van inspraak en overleg in deze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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.

Na de stabilisering van het landschap door aanleg van de Limmerdam en de Zanddijk rond het jaar 1100, richtte men het landschap in met oost-westlopende en soms noord-zuidlopende greppels, die eventueel aanwezig water zo spoedig mogelijk afvoerden naar de strandvlakten aan weerszijden. De grond die hierbij vrij kwam werd naast de greppels gelegd en beplant. Zo ontstond een oost-westingericht landschap van houtwallen met greppels, dat tot op de dag van vandaag nog aanwezig en herkenbaar is.

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

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

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

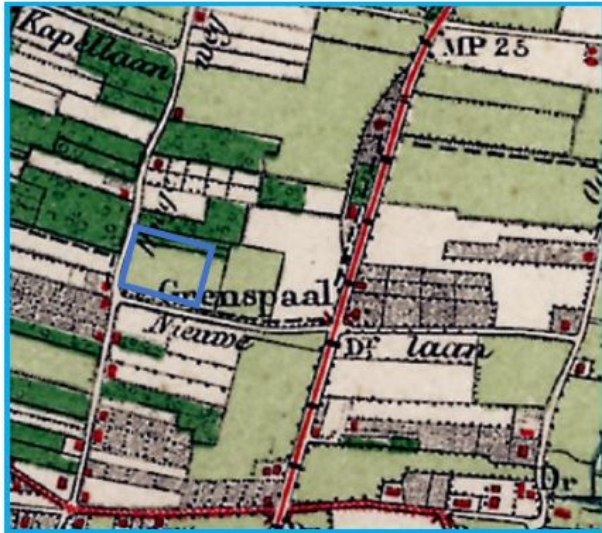
- de verharding (bestrating) van de eeuwenoude Kennemerstraatweg rond 1830;
- de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar in 1862;
- de aanleg van de tram Haarlem-Alkmaar (begin 20e eeuw).

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

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

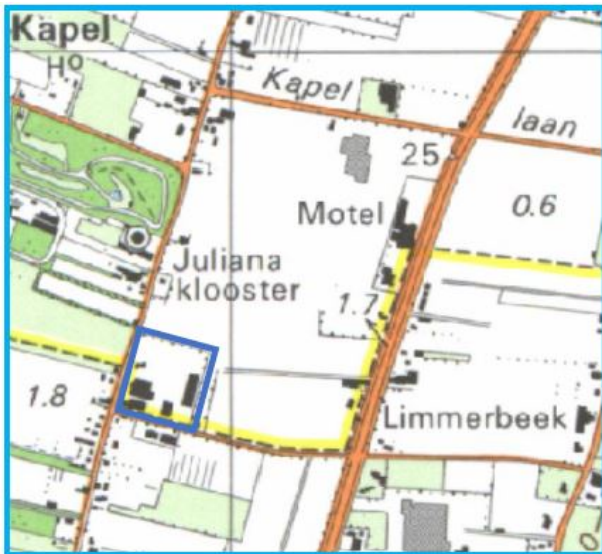
De Hoogeweg ligt op de strandwal en is daarmee één van de oudste linten in Heiloo. Bebouwing aan de linten dateert in voorkomende gevallen vanuit de 17de eeuw. De locatie waarop de ontwikkeling ziet ligt op de kruising van de Hoogeweg met de Nieuwelaan en is sinds 1928 in gebruik door GP Groot. Op en rond het perceel is in de loop der jaren de bebouwing toegenomen, met bedrijfsgebouwen, maar ook met woningen. De onderstaande kaarten geven een goed beeld.



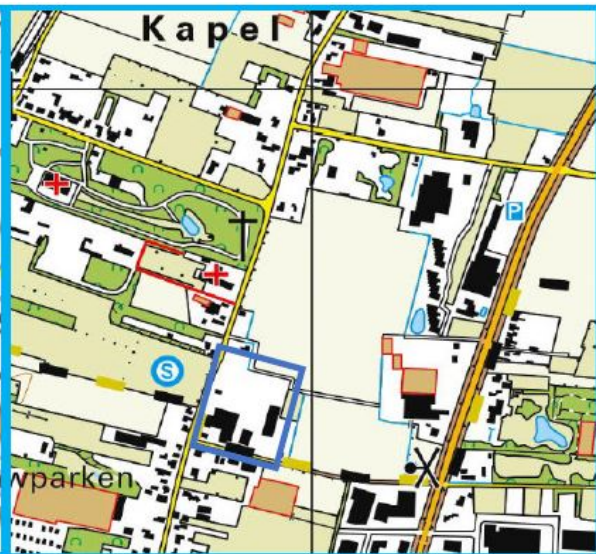
Situatie 1925



Situatie 1951



Situatie 1990



Situatie 2018

2.2 Bestaande situatie

Het bedrijf GP Groot is in 1917 opgericht door Gerrit Pieter Groot. In de loop van de jaren is het bedrijf GP Groot gegroeid in zowel omvang (thans 750 medewerkers) als in de verschillende bedrijfsactiviteiten. Eerder, in 1973, zijn al nieuwe vestigingen geopend om bedrijfsactiviteiten van GP Groot naartoe te kunnen verhuizen. Op de oorspronkelijke locatie van GP Groot zijn nu nog de onderdelen Infra, Rioolservice, Sloopwerken en Saneringen en de Technische Dienst van GP Groot gevestigd. De andere bedrijfstaken, Inzameling en Recycling en Brandstoffen en Oliehandel vinden op andere vestigingen van GP Groot plaats.

Voor de op de locatie gevestigde bedrijfsactiviteiten zijn diverse opstallen aanwezig, zoals loodsen voor materieel en werkruimte, een kantoor, opslag en andere bedrijfsruimten. Het terrein is volledig voorzien van verharding. GP Groot heeft groot materieel, dat thans het perceel via de Hoogeweg verlaat en zich richting Heiloo of Castricum begeeft om aldaar de Kennemerstraatweg of Rijksweg op te rijden. De bedrijfsactiviteiten starten vroeg in de ochtend en gaan door tot begin van de avond.

In het navolgende afbeelding is de locatie weergegeven.



Afbeelding: luchtfoto's huidige situatie

2.3 Nieuwe ontwikkeling

Door de groei van het bedrijf aan de Hoogeweg is een situatie ontstaan waarbij moet worden geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteiten van GP Groot de maximaal mogelijke planologische gebruiksruimte overschrijdt. Het bestemmingsplan 'Zandzoom' (2005) maakt een categorie 3.1 bedrijf ter plaatse mogelijk. Met de huidige activiteiten van GP Groot laat het bedrijf zich inmiddels kwalificeren als een categorie 3.2 bedrijf. Daarnaast moet worden vastgesteld dat het vanuit milieutechnische redenen en verkeersveiligheidsoverwegingen wenselijk is om het bedrijf uit het te ontwikkelen woongebied te verplaatsen.

De gemeente Heiloo is al jaren voornemens het gebied Zandzoom te ontwikkelen naar woningbouw. De focus van de gemeente Heiloo heeft echter enige tijd gelegen bij het ontwikkelen van het noordelijk gelegen uitbreidingsgebied "Zuiderloo". In 2016 is de gemeente opnieuw begonnen aan het inzetten van de woningbouwontwikkeling in Zandzoom. Hiervoor is een nieuwe overleg- en samenwerkingsstructuur in het leven geroepen dat uitgaat van de verdeling van het plangebied in Kamers, met elk een eigen voorzitter die deelnemen aan de Tafel. De Tafel is een overlegorgaan waaraan ook de gemeente deelneemt. De Kamers bestaan uit eigenaren en ontwikkelaars in het betreffende gebied, die onder coördinatie en regie van de voorzitter via een anterieure overeenkomst de ontwikkeling van het gebied in de Kamer voor hun rekening nemen. De ontwikkeling van de individuele Kamers wordt ingekaderd door een gemeentelijk opgesteld Ruimtelijk Kwaliteitskader (het RKK) en het op 2 maart 2020 vastgestelde

bestemmingsplan 'Zandzoom'. Dat bestemmingsplan bevat naast reguliere bouw- en gebruiksregels ook beleidsregels, waaraan ontwikkelingen getoetst kunnen worden. Onderdeel van de plansystematiek is voorts het vaststellen van verkavelingsplannen door het college van B&W en op voordracht van het Kwaliteitsteam en volgens een bouwstromenfasering die door Tafel is afgestemd.

Het bestemmingsplan sorteert hiermee voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarbij via omgevingsplannen veelal open en flexibele normen aan ruimtelijke ontwikkelingen gesteld zullen worden. Het bestemmingsplan is dan ook een plan dat via de verbrede reikwijdte van de Crisis- en herstelwet tot stand komt en als zodanig experimentele bepalingen mag bevatten.

De GP Grootlocatie maakte oorspronkelijk onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan 'Zandzoom'. Als gevolg van overleggen tussen GP Groot en de gemeente Heiloo is gekozen om voor de GP Grootlocatie een aparte planologische procedure te volgen via de reguliere plansystematiek van de Wet ruimtelijke ordening en met een afzonderlijke anterieure overeenkomst met de gemeente Heiloo.

Via diverse gesprekken met de gemeente is een stedenbouwkundige invulling van het perceel tot stand gekomen, waar partijen zich in kunnen vinden. Op 19 september 2019 is een afsprakenkader tussen GP Groot en de gemeente Heiloo ondertekend, waarin de contouren zijn opgenomen voor de diverse bedrijfsverplaatsingen en vervangende woningbouw. Onderdeel van dit kader is een verkaveling met 45 grondgebonden woningen.

Deze stedenbouwkundige opzet is tijdens een themabijeenkomst op 1 oktober 2019 aan raadsleden gepresenteerd. Op 13 februari 2020 heeft een bijeenkomst met buurtbewoners plaatsgevonden, waarin de resultaten van de verdere verkenning naar de invulling van het gebied is gepresenteerd en besproken.

In de navolgende afbeelding is de stedenbouwkundige opzet van het plan zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Afbeelding: stedenbouwkundige opzet

In het plan worden verschillende woningtypes gerealiseerd. Dit betreffen 36 rijwoningen, 4 twee-onder-een-kap woningen, 4 seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning.

Het plan gaat uit van een centrale as waarlangs de ontsluiting van het plangebied op de Nieuwelaan plaatsvindt voor de woningen in woonvelden 3 tot 9. De op de Hoogeweg georiënteerde woningen in woonvelden 1 en 2 hebben in- en uitritten aan de Hoogeweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of in parkeerkoffers.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities tot 2040 en de ruimtelijke doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR heeft als ondertitel 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig en vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, de Mobiliteitsaanpak en Randstad 2040. De hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor de middellange termijn (2020/2028) zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De versterking van de ruimtelijk-economische structuur richt zich voor een groot deel op de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports en greenports. Voor deze gebieden worden gebiedsgerichte programma's opgezet. Maar ook op andere fronten wordt gezocht naar een versterkte ruimtelijk-economische structuur, zoals een verbetering van het hoofdnetwerk voor een (duurzame) energievoorziening en ruimte voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via ondergrondse buisleidingen.

Bereikbaarheid is een andere doelstelling van het Rijksbeleid. Daartoe dient onder meer een robuust hoofdnetwerk te worden gerealiseerd. Dit ziet op wegen, het spoor en vaarwegen. Daarbij zet het Rijk tevens in op het beter benutten van onze huidige infrastructuur.

Een veilige leefomgeving blijft ook binnen het nieuwe beleid centraal staan. Daartoe wil het Rijk het milieu verbeteren en ons beschermen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Maar een veilige leefomgeving bestaat uit meer. Daarom richt het Rijk zich bijvoorbeeld ook op bescherming tegen overstromingen en behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten binnen ons land.

In het ruimtelijk domein zullen beleid en uitvoering voor een nog groter deel dan voorheen de verantwoordelijkheid worden van provincies en gemeenten.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (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 SVIR 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 voorliggend wijzigingsplan 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 het SVIR opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

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 zijn 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.

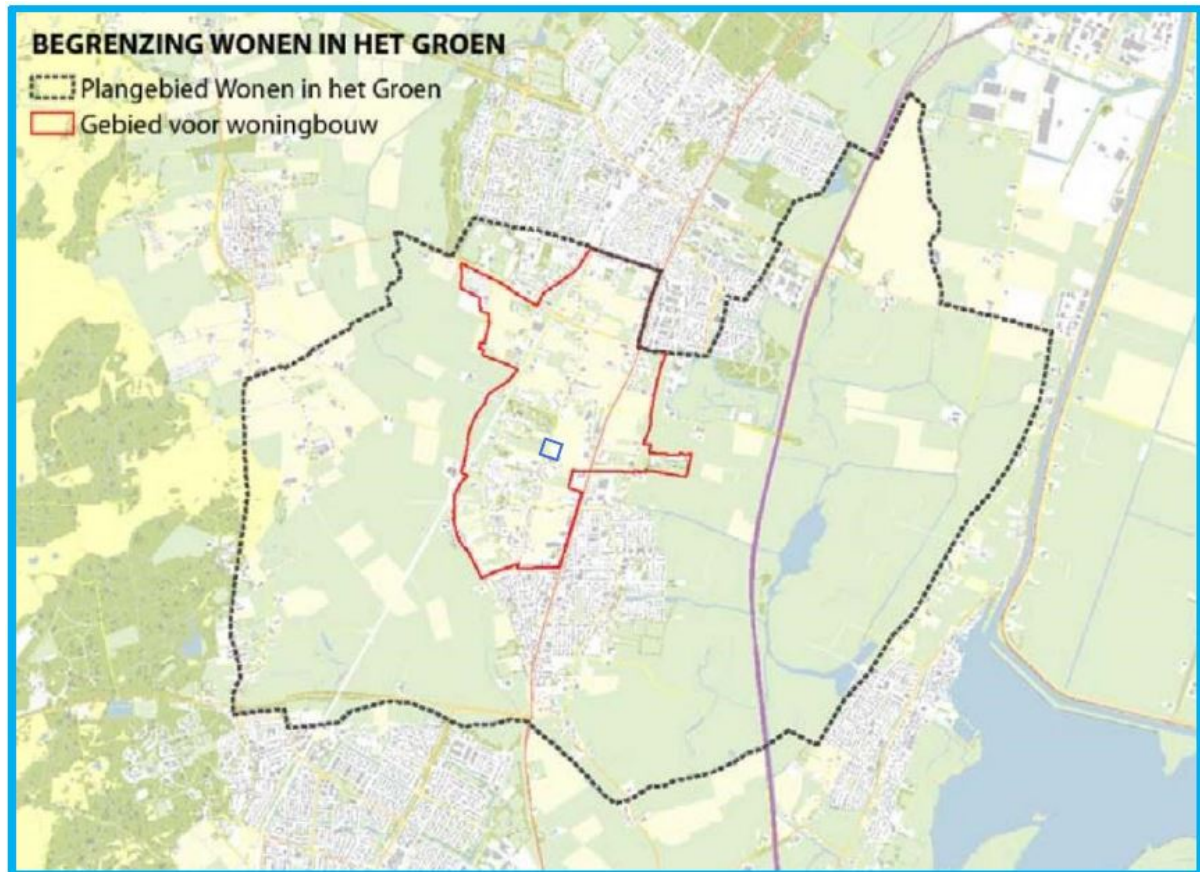
- a. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
- b. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en 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.

Planspecifiek

In het uitvoeringsprogramma behorende bij de Structuurvisie Noord-Holland 2040, die tot 19 november 2018 gold, valt het plangebied binnen het project 'Integrale gebiedsontwikkeling Wonen in het Groen'. Het project 'Wonen in het Groen' is een samenwerkingsproject van de provincie Noord-Holland, gemeente Heiloo, gemeente Castricum en gemeente Alkmaar. Deze partijen zijn in 2004 gezamenlijk gestart om invulling te geven aan hun wensen en ideeën voor het gebied tussen de kernen Castricum en Heiloo. Het doel is om een woonlandschap met groene allure plus ruimte voor luxe woonmilieus te realiseren. Onderdelen hiervan zijn:

1. het realiseren van 2.000 á 2.400 woningen;
2. een goede ontsluiting van het gebied via een nieuwe aansluiting op de A9;
3. investeren in de kwaliteit van het landelijk gebied via natuur, water, recreatie en archeologie.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangewezen als 'Gebied voor woningbouw', zie navolgende afbeelding. Het project 'Wonen in het Groen' heeft een vervolg gekregen in het Programma Nieuwe Strandwal (zie 3.2.4) en de Omgevingsvisie. Het realiseren van woningbouw in het plangebied is derhalve in overeenstemming met het provinciaal beleid. Op grond van het bestemmingsplan Zandzoom 2005 wordt het plangebied aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Inmiddels hanteert de provincie de definitie Bestaand Stedelijk Gebied (zie 3.2.2).



Afbeelding: begrenzing Wonen in het Groen

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot agrarische bouwpercelen, glastuinbouw en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie aangepast. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. De verordening is een juridische doorvertaling van het beleid uit de Structuurvisie.

In de Omgevingsvisie NH2050 wordt voor de ruimtelijke kwaliteit vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000, Wetlands of nationaal Park.

3.2.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Artikel 5a regelt dat deze ontwikkeling in overeenstemming moet zijn met de binnen de regio gemaakte regionale afspraken. De voorliggende ontwikkeling is opgenomen in de lijst van bouwplannen op de website www.plancapaciteit.nl. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

De provincie heeft ambtelijk een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van het verzoek welke is bevestigd gedurende het wettelijk vooroverleg dat conform artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden.

3.2.2.2 Aardkundig waardevol gebied

De planlocatie is tevens aangewezen als aardkundig waardevol gebied, maar niet voor aardkundige monumenten. De PRV is via artikel 8 gekoppeld aan de Provinciale Milieuverordening (PMV). Hoofdstuk 6 gaat over de bescherming van aardkundige monumenten. Artikel 6.3 geeft aan dat het verboden is om een aardkundig monument te verstoren. Omdat er in het voorliggende plangebied geen sprake is van een aardkundig monument is het verbod van artikel 6.3 PMV niet van toepassing. Voor wat betreft het gebied moet worden opgemerkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een bouwvlak waarop bebouwing en verharding is toegestaan. Het gehele perceel wordt gebruikt voor de stalling van zware voertuigen en materieel. Door dit historisch gebruik van het perceel is er geen extra aandacht voor het gebied nodig.

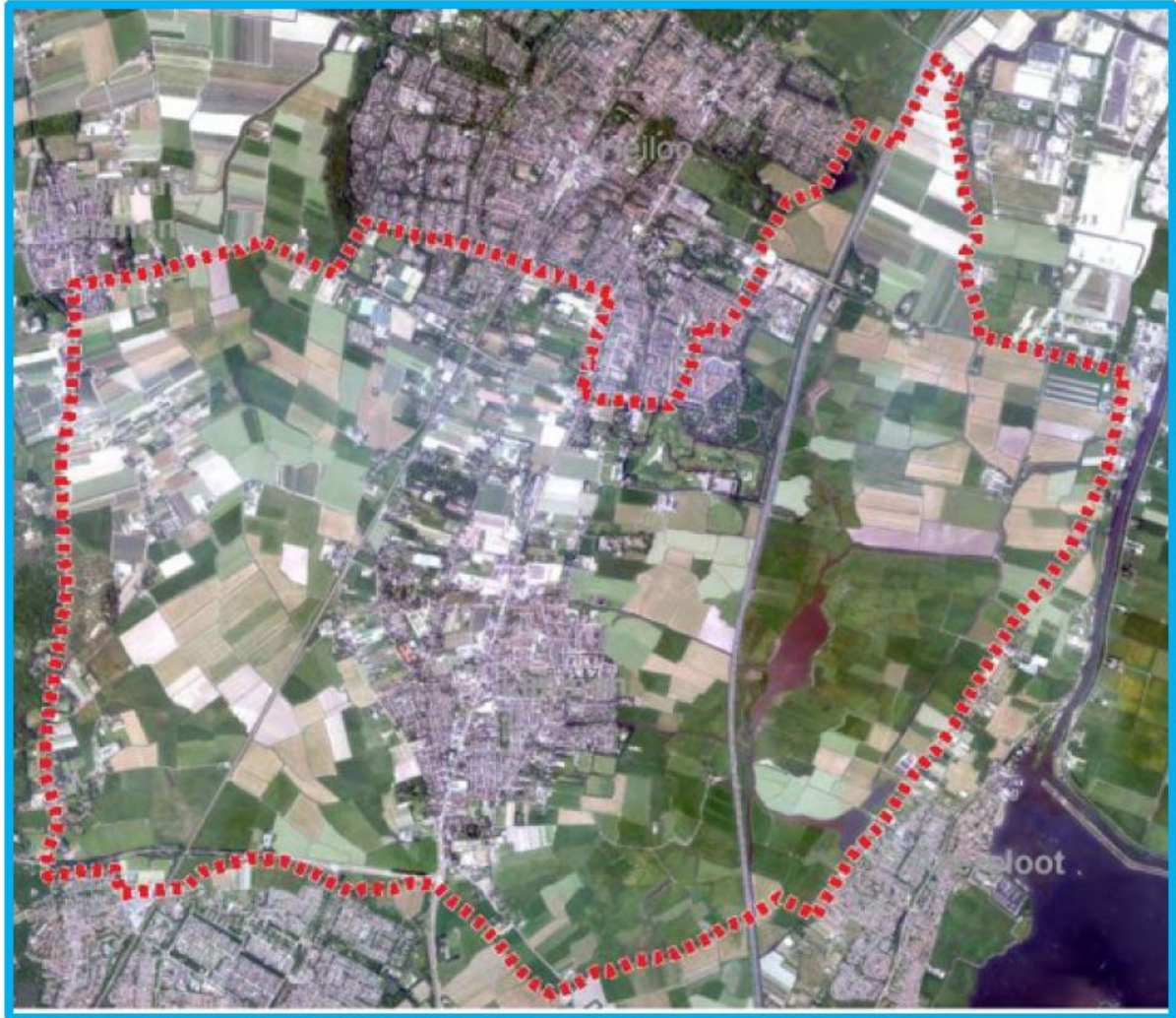
3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening NH2020

Vanaf 18 februari 2020 heeft het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2020 ter inzage gelegen. Ondanks dat deze ontwerpverordening nog geen rechtskracht wordt er toch getoetst of het voorliggende initiatief past binnen de toekomstige verordening.

De planlocatie is gelegen in het werkingsgebied Noord-Holland Noord. Binnen dit werkingsgebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In paragraaf 3.3.1 wordt ingegaan op de regionale behoefte.

3.2.4 Programma Nieuwe Strandwal

Op 12 maart 2014 hebben de gemeenten Alkmaar, Heiloo, Castricum en de provincie Noord-Holland een overeenkomst ondertekend betreffende het Programma Nieuwe Strandwal (voorheen 'Wonen in het Groen'). Het Programma Nieuwe Strandwal heeft als doel een samenhangend ruimtelijk programma te realiseren dat bijdraagt aan de ontwikkeling van het gebied zoals weergegeven op de volgende afbeelding, waarbij de aanleg van een woonwijk met groene allure gepaard gaat met de realisatie van natuur en recreatieve voorzieningen, een aansluiting op de A9 en bijbehorende toegangswegen en bedrijventerrein Boekelermeer.



Afbeelding: Kaart Programma Nieuwe Strandwal

Het Programma Nieuwe Strandwal bestaat uit de volgende deelprogramma's:

1. wonen;
2. groen (ruimtelijke kwaliteit);
3. bedrijventerrein;
4. aansluiting A9.

Op voorliggend bestemmingsplan is met name het deelprogramma Wonen van toepassing. Doel van dit programma is 'het vraaggestuurd realiseren van woningen binnen het plangebied zodat een bijdrage wordt geleverd aan de lokale en regionale woningbehoefte'. De realisatie van woningen in het plangebied voor de locatie GP Groot draagt bij aan de verwezenlijking van dit doel.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Actieprogramma regio Alkmaar 2016 - 2020

De regio Alkmaar heeft met de provincie Noord-Holland ter uitvoering van de provinciale Woonvisie 2010 – 2020 afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in de regio. Hiermee is de woningbouwprogrammering in de regio regionaal afgestemd. Deze afstemming is gewenst in het licht van de beoordeling van stedelijke ontwikkelingen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3.1.1 Kwantiteit

De regio Alkmaar heeft in z'n totaliteit tot 2020 ongeveer 13.500 woningen in de planning zitten (peildatum 2016). Uitgaande van de door de provincie geprognosticeerde, regionale huishoudensontwikkeling moeten er tot 2020 14.260 woningen in de planning worden opgenomen. In de regio Alkmaar is dus geen sprake van een overplanning, maar zelfs van een klein tekort. Dit vult de regio voorsnog niet in, omdat het aantal geprognosticeerde onttrekkingen niet op voorhand overal haalbaar wordt geacht.

Volgens het RAP mogen in het gebied Zandzoom maximaal 1.100 woningen worden gebouwd. Op de gronden binnen het plangebied Zandzoom, waarvan de GP Groot locatie is uitgezonderd, zijn maximaal 1265 woningen mogelijk. De GP Grootlocatie voegt hier 45 woningen aan toe, wat het totaal brengt op 1310 woningen. Deze toename is beoordeeld via de Laddertoets uitgevoerd door het Bureau Stedelijke Planning van augustus 2016 en het actualisatieonderzoek 17 april 2018. Geconcludeerd wordt dat de woningbouwprogrammering van circa 1300 woningen passend is binnen de regionale woningbouwbehoefte die geprognosticeerd is op basis van de huishoudensontwikkeling. De 45 woningen zijn daarnaast opgenomen in de projectenlijst op de website www.plan capaciteit.nl.

Gezien het grote woningtekort in Amsterdam en de sterke instroom vanuit deze gemeente, alsmede de langere looptijd van het voorliggende bestemmingsplan, is er voldoende (bovenregionale) vraag.

3.3.1.2 Kwaliteit

Wat betreft de kwaliteit van de woningen wordt het volgende gesteld:

- In de woningmarktregio bestaat in het bijzonder behoefte aan grondgebonden woningen en sociale huur en koopwoningen.
- Aan (middel)dure woningen is minder behoefte vanuit de woningmarktregio, vooral door het omvangrijke planaanbod in dit segment.

3.3.2 Regionale Woonvisie regio Alkmaar

De regio Alkmaar heeft zijn beleid op het gebied van wonen vastgelegd in de regionale woonvisie. De gemeente Heiloo maakt, samen met de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Langedijk en Schermer deel uit van de regio Alkmaar. Op 1 juli 2013 heeft de raad van de gemeente Heiloo ingestemd met de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar.

In de regionale woonvisie wordt ingegaan op de woonsituatie nu en in de toekomst op het gebied van woonlasten, woonruimte en de verdeling van de woonruimte, duurzaamheid en de relatie tussen wonen, zorg en welzijn.

De regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken. De veranderende huishoudensamenstelling (vergrijzing, combinatie wonen met zorg, alleenstaande ouders na echtscheiding), betaalbaarheid en toevoegen van het juiste aanbod vormen de opgaven. Omdat het, anders dan voorheen, moeilijker is om oplossingen in de nieuwbouw te realiseren moet juist nu de focus op het waarborgen van de totale voorraad in de regio worden gelegd zowel huur als koop, zodat deze voor een ieder bereikbaar blijft of wordt. Daarnaast is het de uitdaging om te zorgen dat de aantallen nieuwbouw sowieso gerealiseerd worden met aandacht voor het betaalbare segment.

Voor de regio Alkmaar is de 'doelgroep van beleid' de categorie inkomens tot € 48.000 (grens sociale koop) met daarinbinnen nadruk op de categorie € 38.500 (grens sociale huur/huurtoeslaggrens). Bij nieuwbouw zal in ieder geval minimaal 30% sociale woningbouw (huurtoeslaggrens € 681,02 en koopwoningen bereikbaar voor inkomens tot € 48.000) gerealiseerd moeten worden.

Om de visie waar te kunnen maken worden in de regionale woonvisie acties weergegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt. Om realisatie van de in het Regionaal Actie Programma opgenomen afspraken te stimuleren heeft de provincie een woonfonds. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het provinciale woonfonds kunnen regio's concrete projectvoorstellen indienen. Bij de

uitvoering van de acties zal onderzocht worden voor welke een beroep gedaan zal worden op het woonfonds.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 3.4.2 nader ingegaan.

3.4.2 Structuurvisie 2030

Met de structuurvisie 2030 zet Heiloo in op de versterking van het dorpse karakter met een goede balans tussen bebouwing, groen en water en openbare ruimte. Geen hoogbouw (hoger dan 3 lagen) en behoud van de groene en landelijke uitstraling. Heiloo wil de diversiteit aan het woningaanbod vergroten. Er zijn momenteel veel kleinere en oudere woningen. Er is behoefte aan meer middelduur en dure grondgebonden woningen. Verder is de visie gericht op het bevorderen van duurzaamheid onder meer door energiezuinig bouwen en milieubewust leven.

Planspecifiek staat de GP Grootlocatie als voormalig onderdeel van Zandzoom op de uitvoeringsmatrix van de structuurvisie, waarbij de hierboven genoemde speerpunten in acht moeten worden genomen. Bij de gekozen stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen voor een groene inbedding van de woonpercelen, met veel ruimte voor openbaar groen en spelen. Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd door gebruik te maken van parkeerkoffers. De woningen zijn gasloos en hebben een zo laag mogelijke EPC (<0,2).

3.4.3 Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (RKK)

Het bestemmingsplan 'Zandzoom 2019' kent een plansystematiek waarbij een grote mate van flexibiliteit aan de ontwikkelaars van de woningen en openbare ruimte in het Zandzoomgebied wordt gegeven. Ontwikkelaars krijgen ruimte om de gebieden in het bestemmingsplangebied in te richten volgens een nog vast te stellen verkavelingsplan, een bouwfasering en te kiezen beeldkwaliteit en stedenbouwkundige opzet volgens het Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (8 april 2019). Het bestemmingsplan bepaalt in beginsel alleen bouwhoogten en woningdichtheid en het gebruik van gronden.

Het plangebied van GP Groot ligt buiten het bestemmingsplan 'Zandzoom 2019' en betreft een eigen

ontwikkeling met eigen karakter en historie. Om het plangebied van GP Groot een eigen karakter te geven ten opzichte van Zandzoom is met een knipoog naar het historische gebruik van het gebied voor de openbare inrichting gekozen voor industriële materialen, zoals stelconplaten.

Voor wat betreft bouwtypes heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om voor de ruimtelijke eenheid en kwaliteit aansluiting te zoeken bij de te realiseren woonbebouwing in het Zandzoomgebied die naar richtlijnen van het RKK vorm zal worden gegeven. De woonbebouwing in Zandzoom komt tot stand volgens een Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK). Voor het plangebied van GP Groot is waar mogelijk aansluiting gezocht bij Linten en van Velden, maar het blijft een herkenbaar eigen plan. Voor de stedenbouwkundige opzet van de woningen is langs de Hoogeweg (het lint) gekozen voor ruime woningen met een laag en kap. Voor de woningen op het veld is gekozen voor een heldere stedenbouwkundige kapstok met woonvelden met een hogere woningdichtheid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten behandeld. Per aspect wordt beoordeeld of de voorliggende ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt beoogd ruimtelijk aanvaardbaar is.

4.1 Milieu

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Planspecifiek

Op de GP Grootlocatie is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van de lijst Mer-plichtige activiteiten, echter ligt het woningbouwaantal zeer ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Bovendien staat tegenover de realisatie van 45 woningen het verdwijnen van een behoorlijk bedrijf met een milieucategorie 3.2. Een Mer-beoordeling is daarom niet nodig en volstaat een vormvrije Mer-beoordeling. Vanwege de beperkte invloed van het initiatief volstaat de beoordeling van de milieuaspecten in dit bestemmingsplan als vormvrije Mer-beoordeling.

De gemeente Heiloo heeft in het kader van de woningbouwontwikkeling Zandzoom, waar de GP Grootlocatie eerder onderdeel van uit maakte, een aanmeldingsnotitie als bedoeld in artikel 7.16, eerste lid van de Wet milieubeheer opgesteld waar de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld zijn gebracht. Wanneer de nieuwe ontwikkeling wordt afgezet tegen het huidige gebruik kan bovendien worden geconcludeerd dat voor de voorliggende planlocatie geen aanmeldnotitie nodig is. Dit betekent dat voor de GP Grootlocatie geen nieuwe aanmeldnotitie hoeft te worden opgesteld.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Planspecifiek

Naar de bodemhygiëne heeft HB Adviseurs uit Alkmaar onderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. HB Adviseurs concludeert op basis van het

door haar verrichte onderzoek dat er voor zowel de sloop- en bouwrijpfase als voor het toekomstig woongebouw belemmeringen zijn als gevolg van aangetroffen teerhoudende materialen, lichte tot ernstige bodemverontreiniging (met name PAK) en een lichte verontreiniging van grondwater. Als gevolg van deze resultaten is sanering van de locatie noodzakelijk. GP Groot gaat in overleg met het bevoegd gezag om afspraken te maken over de uit te voeren saneringen alvorens tot transformatie tot een woningbouwlocatie over te gaan.

4.1.3 Geluid

Eén van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen en rond grote bestaande industrieterreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven dat een akoestisch onderzoek moet worden verricht bij het voorbereiden van de vaststelling en/of herziening van een bestemmingsplan voor zover die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in de Wgh. Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidzone van een industrieterrein of (spoor)weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidsbelasting van een industrieterrein of (spoor)weg op geluidsgevoelige bebouwing.

4.1.3.1 Wegverkeersgeluid

Ingevolge de Wgh is de zone langs een buitenstedelijk gelegen weg met twee rijbanen maximaal 250 meter. In de buurt van het plangebied zijn diverse wegen aanwezig. De belangrijkste zijn de Rijksweg en de Hoogeweg. Het plangebied ligt buiten de zone van de Rijksweg, zodat er geen wettelijke verplichting voor onderzoek naar geluidbelasting door wegverkeersgeluid bestaat. Wegen met een snelheidsbeperking van maximaal 30 km/u hebben geen zone. Op grond van de Wgh geldt voor deze wegen geen verplicht onderzoek naar geluidbelasting.

4.1.3.2 Railverkeersgeluid

De wettelijke geluidzone van de spoorbaan is 300 meter en daar valt de planlocatie buiten. Akoestisch onderzoek railverkeer is niet nodig.

4.1.3.3 Woon- en leefklimaat

Als een bestemmingsplan geen betrekking heeft op een locatie binnen een zone van industrieterrein of gezoneerde (spoor)weg, dan is het evenwel wenselijk om in het kader van een goed woon- en leefklimaat onderzoek te doen naar de belasting op de toekomstige woningen door geluid van andere bronnen, zoals een 30 km/u weg.

Planspecifiek

Zoals hierboven is aangegeven ligt het plangebied op meer dan 250 meter van de Rijksweg en op meer dan 500 meter van de spoorlijn Alkmaar – Uitgeest. Het plangebied is wel gelegen aan de Hoogeweg en de Nieuwelaan, welke beide ingericht zijn als 30 km/u wegen. Het plangebied is daarom alleen voor wat betreft het goede woon- en leefklimaat beoordeeld.

BuroDB uit Franeker heeft onderzoek verricht naar de akoestische belasting op de toekomstige woningen (RPT20231710-01, 23 januari 2020). De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

BuroDB concludeert op basis van haar onderzoek dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Hoogeweg 51 dB bedraagt. Deze geluidsbelasting komt voor op de westgevels van de woningen van de eerste lijnsbebouwing langs de weg. Op de westgevels van de woningen van de tweedelijnsbebouwing is de maximale geluidsbelasting 43 dB (toetspunt 11). Met een maximale geluidsbelasting van 51 dB wordt voldaan aan de milieuclassificatie 'redelijk' van de MKM. Dit is van toepassing op de woningen van de eerste lijnsbebouwing. Voor alle overige woningen wordt voldaan aan de MKM-milieuclassificatie 'goed'. Bij alle woningen wordt voldaan aan de grenswaarde van 55 dB. Daarmee is voor het gehele plan sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid (van wegverkeer).

Bij realisering van het plan is derhalve sprake van goede ruimtelijke ordening. Het onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen is niet nodig. Met een maximale (ongecorrigeerde) geluidsbelasting van 51 dB is ook geen aanleiding voor het treffen van (extra) geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de nieuwe woningen. De woningen kunnen volgens plan worden gerealiseerd.

4.1.4 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' heeft de wetgever in kwantitatieve zin invulling gegeven aan projecten die meer dan in betekende mate aan verslechtering bijdragen. Voor woningbouwontwikkelingen is die grens gelegd op de toevoeging van meer dan 1.500 woningen.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling betreft het vervangen van een bedrijfslocatie met 45 woningen. Hier is derhalve sprake van een ontwikkeling die beschouwd kan worden als niet in betekenende mate.

4.1.5 Milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een planologische procedure waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

Planspecifiek

De dichtstbijzijnde milieubelastende functie is gelegen op circa 137 meter. Dit betreffen diverse bloembollenbedrijven op het perceel Kennemerstraatweg 431 in Heiloo. Deze bedrijven zullen in het kader van de woningbouwontwikkeling voor Zandzoom verplaatsen. In het bestemmingsplan 'Zandzoom 2019', dat vastgesteld is op 3 maart 2020 maar nog niet in werking is getreden, zijn de gronden van deze bedrijven aangeduid voor te ontwikkelen woongebied. Verder is op circa 250 meter een milieubelastende functie aanwezig. Dit betreft Fletcher hotel Heiloo. Deze afstand is groot genoeg om niet tot beperkingen in de woningbouw op de GP Grootlocatie te zorgen.

4.1.6 Externe veiligheid

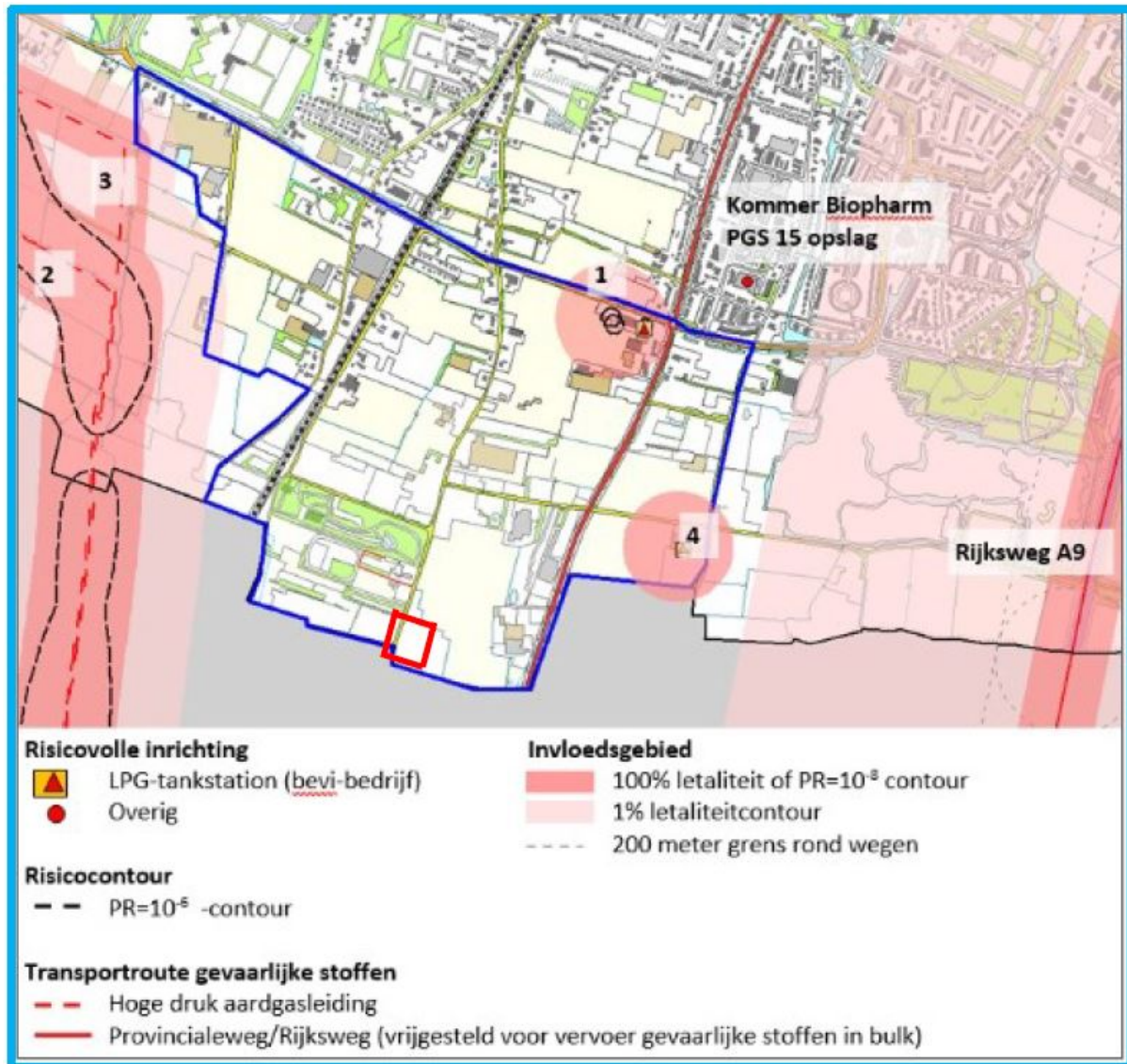
Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die weergeeft wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Naast de kans moet echter ook het mogelijk effect van een ongeval worden betrokken in de besluitvorming.

Het bevoegd gezag dient het groepsrisico in bepaalde gevallen te verantwoorden bij het ruimtelijk besluit, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden.



Afbeelding: risicovolle inrichtingen en routes, bron: ontwerpbestemmingsplan Zandzoom, projectlocatie is roodomkaderd

Planspecifiek

Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van de realisatie van 45 woningen en het saneren van een bestaand bedrijf. In de nabijheid zijn geen buisleidingen of risicovolle inrichtingen aanwezig. Transportroutes liggen op voldoende afstand. Bovendien zorgt de woonbestemming niet voor een toename in het aantal aanwezige personen op het perceel. Het aspect externe veiligheid behoeft geen nader onderzoek, omdat er geen sprake is van een significant nieuwe situatie. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.1.7 Luchthavenindulingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen.

In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Er zijn vijf beperkingengebieden (LIB 1 t/m 5).

Planspecifiek

De voorliggende planlocatie ligt niet in één van de beperkingengebieden. Er is derhalve geen strijd met het LIB.

4.1.8 Duurzaamheid

Bij het woningbouwplan worden bestaande materialen van de bedrijfslocatie hergebruikt. Een flink deel van de stelconplaten met afmetingen van 2 x 2 danwel 2 x 1 meter, zal worden gebruikt voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast wordt een centrale groene ruimte van ruim 1.000 m² worden gerealiseerd dat naast de functie als ontmoetingsplek onder meer een waterinfiltrerende functie heeft. Waterafvoer vindt noordwaarts en oostwaarts plaats waar een wadi aanwezig is. Hier kan het helemwater worden opgevangen en heeft het de tijd om te infiltreren.

Zoals te zien is in het beeldkwaliteit plan wordt in dit plan wordt rekening gehouden met diverse duurzaamheidsaspecten. De energieprestatie zal beter zijn dan de huidige norm, er zal op de woningen dus een lagere epc worden behaald dan de huidige norm.

Er zal gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen voor zowel de openbare ruimte als de woningen. Van de huidige terrein verharding en gebouwen op de locatie wordt een materiaal-inventarisatie gemaakt. De materialen zullen hergebruikt worden in de nieuw aan te leggen openbare ruimte en gebouwen. Te denken valt aan terugbrengen van stelconplaten, puingranulaat, hout, dakpannen en staal.

Indien toegestaan met oog op de bodemgesteldheid worden individuele bodem/water warmtepompen toegepast. Deze zorgen voor duurzame koeling en verwarming en geven geen geluidsoverlast

Er wordt rekening gehouden met de aanleg van oplaadpunten voor elektrische auto's. Dit is reeds opgegeven aan de NUTS coördinator.

In de openbare ruimte wordt een wadi aangelegd langs de gehele oostzijde van het plan. Vanuit de hoofdontsluiting wordt het hemelwater afgevoerd naar de wadi. Ook wordt een centraal groen speelveld aangelegd als ontmoetingsplek. De wegens en parkeervakken krijgen een groene uitstraling met een open structuur.

Door het realiseren van een open bestrating, nestkasten, insectenmuren, wadi, en vogelvriendelijke bomen en struiken wordt natuurinclusief gebouwd.

Uitvoeringsfase

De uitvoering van werkzaamheden projectontwikkeling, engineering, slopen, saneren, infra en bouw bij dit plan gebeurt door bedrijven die duurzaamheid ver in de bedrijfsvoering hebben doorgevoerd.

Mede ten aanzien van afvalbeheersing en minimalisering milieueffecten (voorkomen onnodig afval) vindt de toepassing van geprefabriceerde onderdelen (balkons, trappen, betonbanden, kozijnen, hekwerken, etc.) alsmede het op maat aanvoeren van bouwproducten plaats. Verder wordt bekistingsmateriaal op meerdere projecten ingezet en wordt hierbij zoveel mogelijk hergebruik toegepast. Ten aanzien van afvalbeheersing wordt het afval in verschillende fracties ingezameld (gesorteerd) en door een gecertificeerde afvalverwerker afgevoerd. De afvalverwerker draagt zorg voor de recycling van het afvoermateriaal. Daarnaast worden tijdens de bouw (tijdelijke) maatregelen genomen om vervuiling in het milieu en omgeving te voorkomen.

4.1.9 Gewasbeschermingsmiddelen en biociden

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer opgenomen in haar uitspraak van 23 september 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308, wordt een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk geacht. Dit brengt echter niet met zich dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn, indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd.

In de bestaande situatie bevindt zich reeds op kortere afstand een perceel met de woonbestemming waar mensen kunnen verblijven en waarmee in de bedrijfsvoering op de nabijgelegen bollenvelden rekening moet worden gehouden. Deze situatie verandert niet. De huidige afstand kan daarmee als ten hoogste worden aangehouden. Daarnaast is er een haag van 1,80 meter hoog aanwezig die eventuele nevel op kan vangen. Bovendien worden de gronden waar nu nog bollenteelt plaatsvindt in de nabije toekomst omgezet naar woongebieden, zoals met het bestemmingsplan Zandzoom 2019 reeds planologisch is bevestigd.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het uitwerkingsplan 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.

4.2.2 Beleid en regelgeving

4.2.2.1 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. Personen die een ligplaats hebben of aanvragen moeten tevens een watervergunning aanvragen bij het bevoegd gezag.

4.2.2.2 *Nationaal waterplan*

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.

4.2.2.3 *Waterbesluit*

In het Waterbesluit zijn de regels gegeven die betrekking hebben op beheer en gebruik van watersystemen die in beheer zijn van het Rijk. Voor het gebruik maken van een waterstaatswerk (een oppervlaktewaterlichaam, waterkering of kunstwerk zoals een sluis) kan een watervergunning vereist zijn. Voor de waterstaatswerken in beheer bij het Rijk is dat geregeld in het Waterbesluit en de Waterregeling. Voor regionale waterstaatswerken staan de regels in de keur van het waterschap.

Oppervlaktewaterlichamen in rijksbeheer zijn o.a. IJsselmeer en daaraan verbonden wateren zoals het Markermeer en IJmeer; de Rijn en daarmee verbonden wateren zoals het Amsterdam-Rijnkanaal, Buiten IJ, Afgesloten IJ en Noordzeekanaal (zie bijlage II van het Waterbesluit). Ook de zijwateren van deze oppervlaktewateren zijn in principe in beheer bij het rijk. Andere watergangen zoals het Nieuwe Diep ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal (Boven Diep) en de watergangen en sloten langs waterkeringen en sluizen zijn in beheer bij het Rijk.

Voor het maken of behouden van werken, het plaatsen van vaste substanties of voorwerpen en het uitvoeren van werkzaamheden op of in rijkswateren, anders dan in overeenstemming met de functie, is een watervergunning vereist. Met de toevoeging "anders dan in overeenstemming met de functie" wordt geregeld dat het varen op een vaarweg of het zwemmen in zwemwater niet vergunningplichtig is. Deze toevoeging moet echter vrij beperkt geïnterpreteerd worden; het maken van een laad- en losplaats voor schepen is wel degelijk vergunningplichtig, ook als het betreffende water de functie scheepvaart heeft.

Op de vergunningplicht bestaat een flink aantal uitzonderingen. De volgende handelingen zijn niet vergunningplichtig:

- het uitvoeren van activiteiten genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (behoudens enkele uitzonderingen);
- het uitvoeren van onderhoud, aanleg of wijziging van waterstaatswerken door of in opdracht van de beheerder;
- het maken van werken om oeverafslag tegen te gaan;
- het permanent afmeren van woonschepen of andere drijvende objecten in andere rijkswateren dan de grote rivieren.

Deze niet-vergunningplichtige activiteiten zijn in het algemeen wel meldingsplichtig op grond van artikel 6.14 van de Waterregeling.

4.2.2.4 Watervisie 2021 - Uitvoeringsprogramma 2016 - 2021

De Watervisie 2021 geeft aan waar het provinciale waterbeleid voor de lange termijn op gericht is en waar de prioriteiten voor de planperiode 2016-2021 liggen.

Het Uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de uit te voeren acties, de instrumenten die worden ingezet en het beschikbare budget. Tevens wordt duidelijk gemaakt hoe wordt bijgedragen aan de in de Watervisie genoemde lange termijn doelen.

4.2.2.5 Waterbeleid 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. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.2.3 Watertoets

Hieronder wordt een watertoets uitgevoerd teneinde de waterbelangen die gelden voor de planlocatie goed te beschouwen.

4.2.3.1 Waterkering

De planlocatie is niet binnen (de invloedssfeer van) een waterkering gelegen. Negatieve effecten op de waterkering zijn daarom niet aanwezig.

4.2.3.2 Oppervlaktewater

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid aanwezige oppervlaktewater. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied.

4.2.3.3 *Oppervlakteverharding / infiltratie hemelwater*

Het plangebied is thans 100% verhard. In de nieuwe situatie wordt veel groen aangebracht in de vorm van tuinen en openbaar groen. De oppervlakte verharding neemt daardoor behoorlijk af, wat gunstig is voor het opvangen en afmoeien van hemelwater.

4.2.3.4 *Waterkwaliteit en riolering*

De ambitie van het Hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Het waterschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Deze adviezen worden in het kader van de omgevingsvergunning meegenomen.

Planspecifiek

Voor de aanwezigheid van beschermde soorten is door Els & Linde BV te Hilversum ter plaatse een verkennend onderzoek gedaan. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Els & Linde concludeert aan de hand van haar locatiebezoek dat er voor de sloop van de bestaande opstallen en realisatie van de woningbouw geen ontheffing noodzakelijk is op grond van de Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

4.2.4 Conclusie

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

4.3 Ecologie

4.3.1 Soortenbescherming

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Planspecifiek

Voor de aanwezigheid van beschermde soorten is door Els & Linde BV te Hilversum ter plaatse een verkennend onderzoek gedaan. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Els & Linde concludeert aan de hand van haar locatiebezoek dat er voor de sloop van de bestaande opstallen en realisatie van de woningbouw geen ontheffing noodzakelijk is op grond van de Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming vindt plaats via de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Aantasting van deze gebieden als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is verboden.

Planspecifiek

De planlocatie is niet gelegen in een Natura2000 gebied, zodat geen sprake is van directe gevolgen van de ontwikkeling voor een Natura2000 gebied. De planlocatie ligt wel op korte afstand van diverse Natura2000 gebieden. Dit betreffen:

- Noordhollands Duinreservaat (circa 2,0 kilometer van plangebied)
- Schoorlse Duinen (circa 5,6 kilometer van plangebied)
- Eilandspolder (circa 6,6 kilometer van plangebied)
- Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder (circa 9,3 kilometer van plangebied)
- Polder Westzaan (circa 11,1 kilometer van plangebied)

Dit zijn gebieden waarin stikstofgevoelige habitatype voorkomen.

Stikstofdepositie bestaat in gereduceerde vorm (NH_3 , ammoniak) en geoxideerde vorm (stikstofoxide, NO_x). Beide vormen van stikstof kunnen worden omgezet tot de nutriënten ammonium (NH_4) en nitraat (NO_3). De extra aanvoer van deze voedingsstoffen kan vooral bedreigend zijn voor voedselarme habitattypen. Door de verrijking kan de vegetatie verruigen en kunnen kenmerkende soorten van schrale milieus verdwijnen. Daarnaast kan depositie van stikstof en dan vooral depositie van ammoniak, leiden tot een daling van de bodem-pH. Door verzuring verdwijnen gevoelige soorten en neemt de soortenrijkdom en kwaliteit van zuurgevoelige habitattypen af.

Voor de toetsing van de effecten is het van belang om vast te stellen of de kritische depositiewaarde (KDW) van de betreffende habitattypen wordt overschreden. De KDW is de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Een overschrijding van de KDW betekent niet direct dat dit leidt tot een daadwerkelijke verslechtering van de kwaliteit, dit is afhankelijk van lokale situatie, waarbij er sprake kan zijn van buffering ten aanzien verzuring of vermesting.

De van het plangebied afkomstige stikstofemissie als gevolg van de bouw- en gebruiksfase kunnen in potentie het Natura2000 gebied aantasten. Daarom is onderzoek naar de stikstofemissie en depositie verricht door Sweco te De Bilt (SWNL0256452). De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting.

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is een berekening met de AERIUS Calculator 2019 uitgevoerd, welke geen rekening meer houdt met de vrijstellingen in het voormalige PAS. Sweco heeft in haar onderzoek voor de aanlegfase verschillende bouwwijzen berekend om de effecten daarvan in beeld te brengen.

Sweco concludeert aan de hand van haar onderzoek dat ten opzichte van de huidige situatie is in de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie. Voor de aanlegfase is er geen toename van de stikstofdepositie in de beide Natura 2000-gebieden, indien er gebouwd wordt met de bouwvariant kalkzandsteen/breedplaat emissiestandaard Stage IV met een fasering over twee kalenderjaren. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar en is het project niet vergunningplichtig onder de Wet natuurbescherming.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

In de Erfgoedwet (2016) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

De Nota Cultuurhistorie is op 9 mei 2011 door de raad van de gemeente Heiloo vastgesteld. Hierin is ook het archeologiebeleid opgenomen. De archeologische waarde van een gebied wordt door de gemeente bepaald door het gebied te toetsen aan aspecten geomorfologie, historische wegen en bekende archeologische vindplaatsen. Het plangebied ligt grotendeels op de strandwal. Het gebied is vanaf de prehistorie in gebruik genomen door nomaden. Op basis van deze feiten bezit het gehele gebied een zeer hoge archeologische verwachting. Aan deze waardering is de consequentie verbonden dat ontwikkelingen vanaf 50 m² en dieper dan 50 cm vergunningplichtig zijn.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan betreft een plan waarin nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Ten behoeve van het behoud van de archeologische waarde van het gebied is een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ opgenomen, die inhoudt dat voor werkzaamheden met een oppervlak van meer dan 50 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Het plangebied bevat geen cultuurhistorische waarden waardoor verstoring hiervan ook uitgesloten is.

4.5 Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan moeten planologisch relevante leidingen worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd. Dit inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing om de leiding te beschermen.

In en rond het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeersafwikkeling

Het perceel wordt nu gebruikt voor bedrijfsdoeleinden waarbij zwaar materieel wordt gebruikt en werknemers het perceel per auto bereiken en daar vandaan vertrekken. In de nieuwe situatie worden de woningen grotendeels via een centrale as op de Nieuwelaan ontsloten. Zowel de Hoogeweg als de Nieuwelaan zijn verkeersveilig ingericht en in staat om de 340 voertuigbewegingen van het wijkje op te nemen (zie tabel). Er is uitgegaan van de CROW Publicatie 317 (2012). Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van matig stedelijk, rest bebouwde kom.

Woning	Aantal	Max v/et	Totaal
--------	--------	----------	--------

Vrijstaand	1	8,6	8,6
2 onder 1 kap	4	8,2	32,8
3 onder 1 kap/rij/hoeck	36	7,8	280,8
Seniorenwoning	4	4,3	17,2
Totaal	45		340 (afgerond)

Wanneer rekening wordt gehouden met de bestaande verkeersstromen dan neemt het netto aantal voertuigbewegingen per saldo toe. In de huidige situatie kan uitgegaan worden van 2.800 m² grondoppervlakte aan bebouwing en van een arbeidsintensief- en bezoekersextensief bedrijf (conform CROW). Dat levert de volgende berekening op.

Gemiddelde verkeersgeneratie is 10 verkeersbewegingen per 100 m² BVO. Dit levert totale bestaande verkeersgeneratie op van 280 verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij is geen rekening gehouden met het BVO dat zich op de verdiepingen van de bebouwing bevindt. Deze bestaande hoeveelheid verkeersbewegingen relateert de nieuwe hoeveelheid. Bovendien moet worden bedacht dat er in de bestaande situatie sprake is van een zeer groot aandeel vrachtverkeer dat met de nieuwe ontwikkeling verdwijnt. Dit is positief voor het omliggende wegennet. Zowel voor de doorstroming als voor de verkeersveiligheid. Dezelfde conclusie is getrokken in de rapportage van Rigo over de verblijfsverplaatsing van GP Groot (MKBA Bedrijfsverplaatsing GP Groot Infra & Engineering Hoogeweg 70-72 Heiloo, projectnummer P 38850, 1 april 2019) dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Castricum.

4.6.2 Parkeren

Voor het parkeren wordt conform het vigerende Parapluplan Parkeren getoetst aan het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010. Uit de navolgende tabel - afkomstig uit het stedenbouwkundig plan - volgt wat de nieuwe parkeerbehoefte wordt voor het totale plan. Uit de tabel blijkt tevens dat er twee parkeerplaatsen meer worden gerealiseerd dan vereist is vanuit het parkeerbeleid.

vrijstaand	1	x 2,10	2,10	
tweekapper	4	x 2,10	8,40	
rijen 6,00 meter h.o.h.	24	x 2,10	50,40	
rijen 5,40 meter h.o.h.	5	x 2,10	10,50	
rijen 5,10 meter h.o.h.	7	x 1,85	12,95	
levensloop	4	x 2,10	8,40	
totaal			92,75	93
openbaar			46	
opstelplekken eigen terrein				
● 1	6	x 1,00	6,00	
● 2 naast elkaar	24	x 1,80	43,20	
totaal			95,20	95
saldo				+2

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planmethodiek

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BRK-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.2 Toelichting op de planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt wordt in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar dat wenselijk is, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In het hoofdstuk 'Algemene regels' worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

In de anti-dubbeltelregel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

De algemene afwijkingsregels zijn een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Ook zijn een tweetal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor legale bebouwing en legaal 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.

5.3 Plansystematiek

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.4 Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Daarom is de Crisis- en herstelwet op de totstandkoming van het bestemmingsplan van toepassing. De toepassing van de Chw heeft onder meer tot gevolg dat in de beroepsfase geen nieuwe standpunten buiten de beroepstermijn aangevoerd kunnen worden en dat de Raad van State binnen zes maanden na de beroepstermijn uitspraak moet doen op ingestelde beroepen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient voorts voor dit bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Landschap Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Omgevingsdienst NHN.

De opmerkingen van de ODNHN hebben geleid tot toevoeging van een paragraaf over duurzaamheid en over gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze, waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten van de inspraak.

Bewonersavond 13 februari 2020

Op 13 februari 2020 heeft initiatiefnemer een bewonersavond georganiseerd, in navolging van een raadsinformatiebijeenkomst op 1 oktober 2019. De avond is bezocht door circa 25 - 30 omwonenden van het plangebied. Tijdens de bewonersavond zijn enkele suggesties gedaan, die initiatiefnemer met de gemeente heeft onderzocht. Dit betrof met name het instellen van éénrichtingsverkeer in de wijk. In overleg met de gemeente is besloten toch tweerichtingenverkeer te handhaven voor de goede ontsluiting van de wijk. Een verslag van de bewonersavond is aangehecht als Bijlage 6.

Inloopbijeenkomst 18 augustus 2020

Op 18 augustus heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden in de vorm van een inloopbijeenkomst. De avond is bezocht door 32 personen. In Bijlage 7 is het verslag van de bijeenkomst opgenomen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

6.3.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Voor het verhaal van gemeentelijke kosten is met de gemeente Heiloo een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hierdoor is er voor de gemeente Heiloo geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro.

6.3.2 Planschade

Door een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, kan planschade voor omwonenden ontstaan. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst gesloten, waarmee de gemeente de risico's en kosten van planschade bij de initiatiefnemer heeft belegd. Gelet op de ruimtelijke ontwikkeling waarbij een in ruimtelijk opzicht zwaardere functie wordt vervangen door een lichtere functie, wordt de kans op vergoedbare planschade als gevolg van de ontwikkeling door initiatiefnemer als gering aangemerkt.

