

Westerweg 399

Bestemmingsplan

18 januari 2022

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	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden	17
3.1 Water	17
3.2 Milieu	19
3.3 Ecologie	23
3.4 Cultuurhistorie en archeologie	25
3.5 Kabels en leidingen	26
3.6 Verkeer	26
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	27
4.1 Planmethodiek	27
4.2 Toelichting op de planregels	27
4.3 Plansystematiek	28
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.1 Vooroverleg	29
5.2 Inspraak en maatschappelijk overleg	29
5.3 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan	29
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	30

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Langs de Westerweg in Heiloo is een perceel aanwezig dat op dit moment onbebouwd is maar dat zich leent om plaats te bieden aan een woning. Omdat het vigerende bestemmingsplan de woning niet toelaat is voorliggende postzegelbestemmingsplan opgesteld voor het perceel. Met dit postzegelbestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de realisatie van de woning.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten met als doel het vastleggen van afspraken om de haalbaarheid van het initiatief te onderzoeken en te toetsen aan het gemeentelijke beleid. Voorliggend bestemmingsplan is onderdeel van de haalbaarheidstoets en toont aan dat het initiatief ruimtelijk uitvoerbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ten noorden van het woonperceel op nummer 401 en kan worden genummerd als Westerweg 399. Het plangebied betreft het kadastrale perceel sectie E, nummer 2317. Het perceel heeft een omvang van circa 700 m² grondoppervlak. De begrenzing van het plangebied wordt in de navolgende afbeelding weergegeven met een blauwe contour.



Afbeelding: plangebied aangegeven met blauwe contour (bron: maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan Zuid West

Het bestemmingsplan dat momenteel vigeert is het bestemmingsplan Zuid West dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 november 2010. Het voorliggende plangebied is in dat bestemmingsplan aangewezen als enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Tuin'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en voor een klein gedeelte 'Waarde - Archeologie 3'. De bestemming Gemengd heeft binnen een bouwvlak de volgende maximaal voorgeschreven maatvoeringen: 3,5 meter voor de goot en 9 meter voor de bouwhoogte.

De bestemming Gemengd is afgestemd op wonen. Echter, woningen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak en deze is niet aanwezig. Ook is alleen het bestaande aantal woningen mogelijk.

Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door eenzelfde samenstel van bestemmingen waarop wel een bouwvlak en een woning aanwezig is. Aan de westzijde is een bestemming 'Bedrijf' aanwezig met een functieaanduiding 'tuincentrum'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan waarin het voorliggende plangebied is aangegeven met een blauwe contour.



1.3.2 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 2.4.6 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 'Westerweg 399' 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 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 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.

2.1.2 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 Rijkswaerwegen, 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.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet voldoen. De met dit bestemmingsplan beoogde toevoeging van een woning wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder is daarom niet aan de orde. Iedere ruimtelijke ontwikkeling dient echter te voldoen aan een behoefte die dient te worden gemotiveerd (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). In voorliggend geval kan worden aangetoond dat er een grote behoefte is aan de realisatie van woningen. In paragraaf 2.3.2 wordt hier verder op ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 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.

Het voorliggende initiatief zorgt voor de toevoeging van een woning waarmee de kern Heiloo wordt versterkt. De planlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied waardoor het gevoelige landschap buiten de kern wordt ontzien. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsvisie NH2050 ruimte biedt voor de realisatie van woningen op deze locatie.

2.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn een aantal onderwerpen opgenomen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid, stilte en donkerte en dorps-DNA.

De Provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA.

De Provincie beschermt ook de ondergrond van de bijzondere landschappen. Zolang aardkundige verschijningsvormen (zoals stuwwallen, duinen, wadden en beekdalen) onaangetast zijn, vertellen ze veel over de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland en de krachten die daarbij een rol speelden: wind, water, ijs en getijden. Behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden is van belang gezien de onschatbare waarde van aardkundig erfgoed voor de inwoners van Noord-Holland en Nederland.

Genoemde kernkwaliteiten worden door het plan niet aangetast. De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied waarbij het is ingesloten door stedelijke functies en ligt bovendien niet in een aardkundig waardevol gebied. Tevens worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast.

2.2.3 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.

Relevant is artikel 6.3 dat bepaalt dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de in de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het voorliggend initiatief is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en wordt derhalve niet beperkt door voorliggend artikel. Desalniettemin wordt in paragraaf 2.3.2 ingegaan op de regionale behoefte.

2.2.4 Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

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

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

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

Richtinggevende principes zijn o.a.:

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

De regionale afstemming gebeurt thans via de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP), welke op basis van de Woonagenda 2020-2025 op den duur zullen worden vervangen door de Woonakkoorden.

De woningen die met voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt komt tegemoet aan de grote vraag naar woningen. Op het regionale beleid wordt in paragraaf 2.3 in gegaan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013 - 2020

De regio Alkmaar bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De gemeenten en woningmarktpartijen in deze regio werken intensief samen en maken afspraken over ieders rol op het terrein van wonen. In dit kader is de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 vastgesteld door de acht gemeenteraden. De regionale woonvisie is opgesteld om als kader te kunnen dienen voor lokale woonvisies van de gemeenten en om richting te geven voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte gelaten om op de lokale behoefte in te spelen.

Het uitgangspunt is om in te spelen op de daadwerkelijke behoeftes en mogelijkheden van de klant en de ontwikkelende partij. Tegelijk wil de regio waarborgen dat woningbouwplannen kwalitatief bijdragen aan de lokale voorraad. De regio stelt daarom dat ontwikkelende partijen en gemeenten gezamenlijk moeten zoeken naar het optimale bouwplan. De regio Alkmaar hanteert bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw, maar dit mag/kan per gemeente hoger of lager uitvallen. Ook kan dit variëren tussen huur, dan wel koop, mits regionaal afgestemd.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één woning waardoor ontwikkeling van een percentage sociale woningbouw niet aan de orde is.

2.3.2 Regionaal Actieprogramma regio Alkmaar 2016 - 2020

In het Regionale Actieprogramma (RAP) maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Het RAP is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (bestaande uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte ingewuld. Hieruit blijkt dat conform afspraak rekening wordt gehouden met een overloop vanuit de MRA, waar de woningmarkt zeer oververhit is. De voorkeur wordt gegeven aan woningen op inbreidingslocaties en in de nabijheid van voorzieningen. Verder wordt het belang van sociale- en middeldure huurwoningen en levensloopbestendige woningen in het RAP benadrukt. Dit wordt bevestigd door de verhouding sociaal - niet sociaal dat de komende jaren wordt gebouwd: de streefnorm van 30 % sociaal wordt niet gehaald. Het aantal nultredenwoningen ligt onder de 15 % terwijl de vergrijzing toeneemt.

Door STEC Groep is in februari 2017 een woningmarktonderzoek voor de gemeente Heiloo uitgevoerd. Hierin wordt ingezet op levensloopbestendigheid, appartementen en doorstroming. De woningbehoefte neemt tot 2027 toe en vakt daarna iets af. Heiloo kent een uitstroom van 15 tot 25 jarigen en een grote instroom van 25 tot 65 jarigen. Deze doelgroep bestaande uit stellen en gezinnen zijn op zoek naar een ruimere woning omdat zij ene gezin hebben of deze willen stichten. Uit een gehouden enquête als onderdeel van het onderzoek onder inwoners van Heiloo blijkt dat 26% de voorkeur geeft aan een vrijstaande woning in Heiloo.

Uit de provinciale Monitor Woningbouw 2019 blijkt dat in de regio Alkmaar er tot 2025 voldoende harde plancapaciteit aanwezig is om te voorzien in de groei van de woningbehoefte. Voor de periode 2025 - 2030 is het echter van belang dat in alle regio's een deel van de zachte plannen hard worden. De voorliggende woning past binnen de behoefte die op langere termijn bestaat. De realisatie van de woning

kan zorgen voor doorstroming op de woningmarkt waarmee ruimte wordt gerealiseerd in het goedkopere segment.

Woningbehoefte			Plan capaciteit		
2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto	Hard	Zacht
6.500	9.400	10.400	18.700	8.800	9.900

Afbeelding: woningbehoefte regio Alkmaar (bron: Monitor Woningbouw 2019)

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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 2.4.2 nader ingegaan.

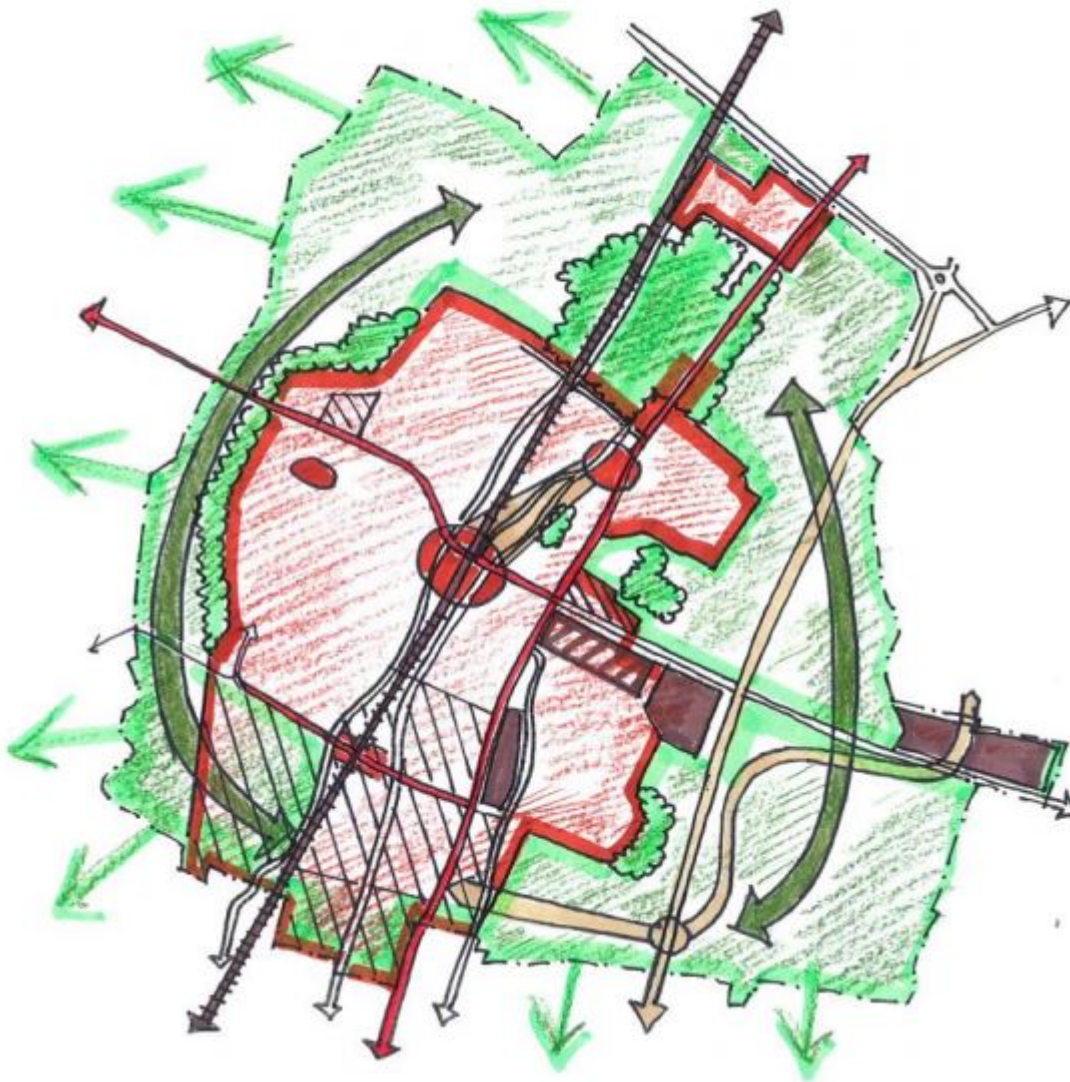
2.4.2 Structuurvisie 2030

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

1. het dorpse karakter van Heiloo versterken;
2. de diversiteit aan het woningaanbod vergroten;
3. een goede balans tussen rood (bebouwing), groen (plantsoenen, bos, agrarische gebied etc.), blauw (oppervlakte water) en grijs (infrastructuur)realiseren;
4. het bevorderen van duurzaamheid, waaronder energiezuinig en milieubewust leven;
5. optimaliseren van maatschappelijke voorzieningen, recreatiemogelijkheden en accommodatiegebruik;
6. verbeteren werkgelegenheid door optimaliseren bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, detailhandel,

horeca en toerisme;

7. Aan de hand van de thema's wonen, werken, verplaatsen en verblijven, vermaken en verblijven, leren en zorgen en recreëren en bewaren wordt de missie verder uitgewerkt.



Afbeelding: kaart Structuurvisie 2030

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

De voorliggende ontwikkeling van een (vraaggerichte) woning binnen het bestaande grid van de Westerweg is een passende ontwikkeling waarmee tegemoet wordt gekomen aan de blijvende vraag aan woningen binnen de begrenzing van het bebouwd gebied van de kaart van de Structuurvisie. Door de steeds strengere duurzaamheidseisen aan nieuwbouw wordt tevens tegemoet gekomen aan de behoefte aan duurzaam bouwen.

2.4.3 Woonvisie

Op 4 februari 2019 is de Woonvisie Heiloo vastgesteld. De Woonvisie Heiloo schetst de visie van de gemeente op het wonen in de gemeente Heiloo voor de komende vijf tot tien jaar. De kaders van deze woonvisie worden bepaald door het rijksbeleid, de Provinciale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma (RAP), de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar en vanaf begin 2019 naar verwachting ook de regionale woningbouwprogrammering. De richting van de Woonvisie Heiloo wordt ingegeven door de Toekomstvisie 2030, de Structuurvisie 2030, het Woningmarkt onderzoek Heiloo 2017 en de Coalitieovereenkomst Heiloo 2018 – 2022. Met name in de Structuurvisie 2030 zijn de onderwerpen rond het thema wonen vastgelegd. De inwoners van Heiloo hebben hierin aangegeven hoe zij Heiloo als woonplaats in de toekomst graag zien. Daarnaast bepaalt de coalitieovereenkomst voor een belangrijk deel de accenten in deze woonvisie.

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

De missie van de gemeente Heiloo op het gebied van wonen is:

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

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

De woning die met het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt zal gezien de locatie en de omvang van het perceel in het hogere prijssegment vallen, waarmee doorstroming kan worden gerealiseerd en dus ruimte in het lagere prijssegment. Dit ligt in de lijn van de Woonvisie.

2.4.4 Welstandsnota 2013

De Welstandsnota 2013 is in november 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. De welstandsnota geeft welstandsbeleid per deelgebied en objectgerichte welstand aan. Er worden, voor de diverse deelgebieden in Heiloo, gebiedsgerichte criteria gegeven.

Voor onderhavig bestemmingsplan is deelgebied 1b (Overige historische linten) van belang. Tegenwoordig hebben deze linten voornamelijk een woonfunctie. De bebouwing heeft een aan de Kennemerstraatweg verwante bebouwingstypologie, echter met iets kleinere bouwvolumes en meer ruimte tussen de woningen. De individuele woonhuizen hebben overwegend één bouwlaag, een markant pannendak met een nokrichting haaks op de weg, grote vaak erkervormige raampartijen en bescheiden metselwerkaccenten in de stenen gevels. Het kleurgebruik is wisselend. De daken zijn overwegend steil: zadeldak of mansardekap, in enkele gevallen een schilddak of andere dakvorm.

In dit deel van de Westerweg hebben de woningen zowel daken met de nok haaks op de weg als

evenwijdig aan de weg. Het voorliggende bestemmingsplan volgt de bestaande bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Het uiteindelijke ontwerp van de woning zal worden ontworpen met inachtneming van de Welstandsnota.

2.4.5 Duurzaam bouwen beleid 2018

Op 3 maart 2014 is het 'Duurzaam bouwen beleid 2018' vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. Dit beleid, dat ambitieuzer is dan het landelijk beleid, heeft als doelstelling verduurzaming van alle woningen in Heiloo op de vijf duurzaam bouwen thema's (groen, water, energie, materialen, leefomgeving). De nadruk ligt hierbij op energie, waarin de redenering van de 'Trias Energetica' wordt gevolgd. Dat wil zeggen eerst de vraag naar energie terugdringen, vervolgens de restvraag proberen in te vullen met duurzame energie en tenslotte gebruik maken van energie-efficiënte apparatuur.

Het potentieel voor energiebesparing in de gebouwde omgeving op korte termijn zit vooral in de bestaande woningbouw (ca. 68%). Bij nieuwbouw gaat de gemeente in discussie met als doel 10% efficiënter dan de Rijksnorm te bouwen. De ontwikkelende partijen hebben hierbij de verantwoordelijkheid voor de uitvoering en controle van de duurzame maatregelen. En waar mogelijk zal het experiment gezocht worden om bouwinnovaties aan te jagen.

Het bouwplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zal vanzelfsprekend voldoen aan de landelijke normen en zoveel als mogelijk nog duurzamer worden gerealiseerd om zoveel als mogelijk te voldoen aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

2.4.6 Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010

Het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 komt voort uit het Verkeersplan Heiloo 2008. Aan de hand van de uitgangspunten uit het verkeersplan is gestart met de inventarisatie voor het nieuwe parkeerbeleidsplan. De kapstok voor het parkeerbeleid van de gemeente Heiloo is een groen, sociaal, veilig en duurzaam Heiloo waarbij de fiets op de eerste en de auto op de tweede plaats komt. Het gemiddeld autobezit in Heiloo is 1,28 auto's per huishouden. Naast het aantal auto's per huishouden moet er ook ruimte zijn voor bezoekersparkeren. Daarom moet de parkeernorm per woning hoger zijn dan 1,28 per huishouden. Omdat Heiloo vooral inzet op een groen, sociaal, veilig en duurzaam Heiloo waarbij de auto pas op de tweede plaats komt, dient de parkeernorm echter niet te groot te zijn, dit gaat ten koste van het groen. De landelijke geldende parkeernormen zoals door het CROW als richtlijn is aangegeven in het ASVV 2004, kunnen daarom uitstekend worden toegepast binnen de gemeente. Voor appartementen als het voorliggende met een klein gebruiksoppervlak ligt het autobezit onder de gemiddelde norm van 1,28 per huishouden voor Heiloo.

Uitgaande van de CROW publicatie 381 geldt voor een vrijstaande koopwoning een norm van 2,1 parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeren, in de rest van de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied. Twee parkeerplaatsen kunnen gemakkelijk worden gerealiseerd op het perceel. Er is daarom geen strijd met het Parkeerbeleidsplan.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

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.

3.1 Water

3.1.1 Algemeen

In onder andere de Europese 'Kaderrichtlijn water', het 'Nationaal Bestuursakkoord Water', het Deltaprogramma 2015: 'Nederland veilig en leefbaar in de 21e eeuw' en de adviezen van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' is het beleid met betrekking tot het water(-beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

3.1.2 Provinciale Watervisie 2021

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 is vastgelegd in de Watervisie 2021.

De Watervisie is een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Er worden doelen gesteld voor primaire en regionale waterkeringen. Bij dijkversterkingen die tot 2021 plaatsvinden wordt toegezien op een goede ruimtelijke inpassing. In voorliggend geval is geen sprake van een waterkering waarop of waarbij wordt gebouwd.

3.1.3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (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.

3.1.4 Watertoets

Voor de ontwikkeling is een digitale watertoets gedaan via www.dewatertoets.nl. Hierna wordt het resultaat van die watertoets weergegeven.

Waterkering

De planlocatie is niet gelegen binnen (het invloedsgebied van) een waterkering. Negatieve effecten op een waterkering zijn er daarom niet.

Oppervlaktewater

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid aanwezige oppervlaktewater want er is geen oppervlaktewater aanwezig op het perceel.

Grondwater

Het waterschap adviseert om het vloerpeil van de woning voldoende hoog te maken, zodat bij extreme neerslag het water niet in de woning loopt. In het plangebied zijn weinig tot geen slootjes/greppels aanwezig en zal hemelwater in die extreme situaties eerder oppervlakkig afstromen. Er is in het gebied bovendien sprake van forse fluctuaties van het grondwaterpeil. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt bij voorkeur zonder kruipruimte gebouwd.

Verharding en compenserende maatregelen

Het plangebied is kleiner dan 800 m². Bovendien zal niet het gehele plangebied worden verhard. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

De ambitie van het waterschap 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). Dit betekent dat het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd naar omliggend oppervlaktewater. Het waterschap adviseert hierbij om gebruik te maken van een afvoer vertragende inrichting zodat niet al het hemelwater gelijktijdig verwerkt hoeft te worden. Dit in verband met de waterproblematiek in het peilgebied.

Conclusie

De adviezen van het waterschap worden in het kader van de omgevingsvergunning meegenomen. Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende ontwikkeling daarom niet in de weg.

3.2 Milieu

3.2.1 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 er op 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. Het voorliggende plan zou kunnen worden geschaard onder D11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. In kolom 2 wordt onder andere genoemd dat het moet gaan om 2000 woningen of meer.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Gelet op de toename van één woning afgezet tegen de ruimtelijke context c.q. het gebied waarin reeds woningen en bedrijven mogelijk zijn, wordt beoordeeld dat geen sprake is van de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarom ook geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

3.2.2 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.

Omdat er in het voorliggende geval sprake is van de realisatie van een woning is er bodemonderzoek uitgevoerd door HB advies. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2 bij deze toelichting.

Conclusies onderzoek

Uit de rapportage kunnen de volgende conclusies worden gehaald:

- de boven- en ondergrond op de locatie zijn niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters (bodemkwaliteitsklasse Landbouw en natuur).
- het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.
- tijdens de visuele inspectie van het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- ter plaatse van de proefgaten G01 t/m G06 is analytisch geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond.

- indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de grond is de milieuhygiënische veiligheidsklasse Basishygiëne van toepassing.

De algehele conclusie is dat is gebleken dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie. Het realiseren van een woning wordt niet belemmerd door het aspect bodemkwaliteit.

3.2.3 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 industriellawaai. 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.

Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Op plaatsen waar door omstandigheden niet aan de hiervoor genoemde grenswaarde kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld met een maximum van 63 dB voor binnenstedelijke situaties (68 dB voor vervangende nieuwbouw). Voor railverkeer betreft de voorkeursgrenswaarde 55 dB en de maximale ontheffingswaarde 68 dB.

Op basis van de Wgh dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde het effect van maatregelen te worden beschreven. Door het treffen van maatregelen kunnen de geluidsbelastingen worden gereduceerd. De systematiek in de Wgh is zodanig dat eerst moet worden beoordeeld of maatregelen aan de geluidsbron mogelijk zijn en daarna in het overdrachtsgebied tussen de bron en de woning. Blijken de maatregelen op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Bij het ontwerpen van geluidreducerende maatregelen dienen achtereenvolgens de volgende aspecten onderzocht te worden:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdrachtsweg;
- maatregelen bij de ontvanger.

De nieuwe woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige bestemming. De planlocatie ligt binnen de invloedssfeer van een aantal wegen en de spoorbaan Heiloo-Castricum. Daarom moet voor het bouwplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Door Buro DB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting.

Conclusies onderzoek

Uit het onderzoek volgt dat de te verwachten geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van het verkeer op de Vennewatersweg norm (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB niet overschrijdt. De maximale geluidsbelasting op de gevel(s) van de woning is 45 dB.

Ook de geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer overschrijdt de geldende norm van 55 dB niet. De maximale geluidsbelasting van de spoorbaan bedraagt 53 dB.

De totale geluidsbelasting (zonder correctie(s)) van het wegverkeer, inclusief de (30 km/uur-weg) Westerweg is 53 dB. Deze maximale geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de voorgevel van de woning. Deze waarde wordt binnen de GES-kwalificatie beoordeeld als 'redelijk'.

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

Omdat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van een gezoneerde weg plaatsvindt, is ontheffing van een hogere grenswaarde voor het plan niet nodig/mogelijk. Ter beoordeling van het woon- en leefklimaat in de woning zijn de geluidsbelastingen gecumuleerd. Hieruit blijkt dat de hoogste belasting op de gevel 54 dB bedraagt. Deze waarde valt in de GES-kwalificering binnen de klasse 'redelijk'. Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning is de vereiste binnenwaarde maximaal 33 dB. Dit betekent dat er een isolatiepakket dient te worden aangebracht met een isolatiewaarde van minimaal 21 dB. Een standaard isolatiepakket heeft een waarde van minimaal 20 dB (Bouwbesluit) en tegenwoordig vaak meer door de strengere duurzaamheidseisen. Geconcludeerd kan daarom worden dat er binnen de woning zonder meer sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Vanuit het oogpunt van geluid kan de woning zonder verdere maatregelen volgens plan worden gerealiseerd.

3.2.4 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van $50 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2 .

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 NO_2 als PM_{10} 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 $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een woning. De hoeveelheid verkeersbewegingen die wordt gerealiseerd als gevolg van de woning zijn dusdanig laag dat het initiatief kan worden bestempeld als NIBM. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet aan de orde en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

3.2.5 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Ten oosten van de planlocatie is een tuincentrum aanwezig. Een tuincentrum heeft een richtafstand van 30 meter. Uitgaande van de planologisch maximale invulling, dient rekening te worden gehouden met een hoveniersbedrijf (categorie 3.1) met een richtafstand van 50 meter. In de omgeving zijn ook andere

bedrijven aanwezig, zoals hoveniersbedrijven en een praktijk voor persoonlijke dienstverlening. Bovendien zijn de omliggende woonpercelen allemaal bestemd als 'gemengd', waardoor naast wonen ook dienstverlening mogelijk is. De voorliggende omgeving kan daarom worden aangemerkt als een gemengd gebied. Hierdoor mag de richtafstand met 1 stap worden verkleind. In dit geval wordt de minimale afstand 10 meter voor het feitelijk aanwezige tuincentrum en 30 meter voor een hoveniersbedrijf. De gebouwen van het tuincentrum mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak, welke is gelegen op een afstand van circa 50 meter. De overige gronden mogen worden gebruikt voor parkeren en verkeer ten behoeve van het tuincentrum. De nieuwe woning is gelegen binnen de richtafstand van een hoveniersbedrijf. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand. Om te beargumenteren dat het toch aanvaardbaar is om de ruimtelijke ontwikkeling te realiseren en af te wijken van de richtafstand, wordt hierna een onderbouwing gegeven. Deze onderbouwing gaat eerst in op een mogelijke beperking van het tuincentrum en een mogelijk hoveniersbedrijf en vervolgens op de beoordeling van het woon- en leefklimaat binnen de te realiseren woning.

Over een mogelijke beperking van het tuincentrum kan het volgende worden gesteld. Aan de noordzijde van het tuincentrum zijn op het Koningsveld diverse woningen aanwezig op kortere afstand van de bedrijfsbestemming en het bijbehorende bouwvlak dan de voorliggende woning. De woningen op het Koningsveld kunnen daarom als maatgevend worden gezien. De nieuwe woning die met voorliggend bestemmingsplan wordt gerealiseerd zal daarom niet (extra) beperkend werken op het tuincentrum. Indien er in de toekomst ooit een hoveniersbedrijf op het bedrijfsperceel komt kan via dezelfde redenering worden beargumenteerd dat de voorliggende woning geen (onevenredig) beperkende invloed zal hebben op deze bedrijfsmogelijkheid. De bestaande maatgevende woningen zijn reeds bepalend.

Naast de invloed van de woning op het tuincentrum dient ook te worden beoordeeld of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Voor de omzetting van de recreatiewoningen naar woningen op het Koningsveld zijn voor het daarvoor opgestelde bestemmingsplan akoestische onderzoeken uitgevoerd. Destijds waren er voor de herbestemming van de recreatiewoningen geen maatregelen noodzakelijk. Dat was aan de zijde waar de opslag van materiaal plaatsvond en daar is met fictieve bronnen een maximale invulling gesimuleerd. Er was onderzoek gedaan naar de etmaalwaarde en piekniveaus. De constatering was destijds al dat de huidige indeling van het tuincentrum en de ligging van het bouwvlak het onwaarschijnlijk maakt dat overlastgevende onderdelen zich ooit moeten vestigen aan de rand van het terrein (genoemde scenario's zijn: laden en lossen van vrachtauto's, veelvuldig langsrijden met winkelwagentjes, portiergeluiden in de nachtperiode). Zodoende kon er aangetoond worden dat er sprake was van een goed woon- en leefklimaat maar ook dat het tuincentrum de rand van het terrein niet nodig zal hebben voor overlastgevende onderdelen van de bedrijfsvoering en ze zo dus niet worden beperkt. Dit onderzoek betrof woningen die op kortere afstand van het tuincentrum waren gelegen dan voorliggende woning. Bovendien mag er van uit worden gegaan dat vrachtwagens en auto's de afgelopen jaren stiller zijn geworden. Ondanks dat dat niet zozeer zal gelden voor geluiden als dichtslaande deuren en winkelwagentjes, kan daardoor wel worden beargumenteerd dat de etmaalwaardes en de piekgeluiden niet hoger zullen zijn geworden en er dus kan worden gesteld dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn ter plaatse van de nieuwe woning.

Het aspect milieuzonering werkt niet belemmerend op de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten 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.

In de directe omgeving zijn geen verkeers-, spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslagen, verwerkt of geproduceerd worden en transportleidingen van aardgas zijn gelegen op voldoende afstand van de ruimtelijke ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid is voor deze locatie niet relevant.

3.3 Ecologie

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(e) 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.

Quick scan ecologie

Door ecologisch adviesbureau Ronde is een ecologische quick scan opgesteld om te inventariseren of er belangrijke ecologische waarden en of er een effect op belangrijke soorten te verwachten zijn. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting.

Beschermde soorten

Voor wat betreft beschermde soorten wordt geconcludeerd dat er geen beschermde amfibieën, vogels of vleermuizen zijn te verwachten. Hetzelfde geldt voor grondgebonden zoogdieren, met uitzondering van kleine marterachtigen. Geadviseerd wordt daarom om vervolgonderzoek naar kleine marterachtigen uit te voeren. Verder wordt geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren met in achtname van de wettelijke zorgplicht.

Beschermde gebieden

Gezien de aard van de ingreep, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van

beschermde natuurgebieden is op voorhand vast te stellen dat er geen negatieve effecten zullen optreden in andere beschermde gebieden ten gevolge van licht, geluid en trillingen.

Door de toename van stikstofemissie door de plannen is een negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen niet uit te sluiten. Door Buro DB is een Aeriusberekening uitgevoerd om te beoordelen of er sprake zal zijn van een verhoging van de stikstofdepositie. Dit wordt verderop in deze paragraaf behandeld.

Vervolgonderzoek kleine marterachtigen

Conform de handreiking die door de Provincie Noord-Holland/RUD NHN is opgesteld voor onderzoek naar marterachtigen is door ecologisch adviesbureau Ronde inventariserend onderzoek naar marterachtigen uitgevoerd. De rapportage ervan is bijgevoegd als Bijlage 5.

Middels sporenbuizen, een wildcamera en een mostela (houten kist met inloopbuis en wildcamera) is onderzocht of marterachtigen aanwezig zijn in het plangebied. Het onderzoek heeft plaatsgevonden van begin juli tot begin augustus.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen kleine marterachtigen aanwezig zijn. Negatieve effecten op kleine marterachtigen zijn hierdoor uitgesloten. Aangezien er in het plangebied geen beschermde, niet vrijgestelde soorten zijn aangetroffen is het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Uiteraard dient de zorgplicht tijdens de uitvoer van de werkzaamheden in acht te worden genomen.

Berekening stikstofdepositie

Omdat de voorliggende ontwikkeling een stikstofuitstoot tot gevolg heeft is beoordeeld of er sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden. Een notitie hierover is bijgevoegd als Bijlage 6.

Op 10 rekenpunten liggende binnen 10 verschillende stikstofgevoelige gebieden zijn berekeningen uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. De conclusie is dat op geen enkel rekenpunt sprake is van een overschrijding van de maximale depositiewaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Conclusie

Door middel van ecologisch onderzoek is beoordeeld dat er geen sprake is van verstoring van van beschermde plant- of diersoorten. Om tot deze conclusie te komen is eerst vervolgonderzoek uitgevoerd naar kleine marterachtigen omdat deze in eerste instantie niet konden worden uitgesloten. Na inventariserend onderzoek is gebleken dat ook marterachtigen kunnen worden uitgesloten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Cultuurhistorie

Hoewel de Westerweg als oude lint van cultuurhistorische waarde is, heeft het plangebied op zichzelf geen cultuurhistorische waarde. De bebouwing van het perceel met een woning doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het oude lint. Er zijn geen doorzichten die vanaf het lint worden weggenomen.

3.4.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij als uitgangspunt geldt: 'de verstoorder 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. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

In het vigerende bestemmingsplan is het voorliggende plangebied grotendeels aangewezen met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en voor een klein gedeelte aan de noordzijde met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Deze dubbelbestemmingen vereisen archeologisch bureauonderzoek wanneer er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder maaiveld en over een grotere oppervlakte dan respectievelijk 75 m² en 100 m². Op dit moment is nog niet bekend hoe groot de nieuwe woning zal worden en hoe diep de nieuwe woning zal worden gefundeerd. Om te beoordelen of er archeologische waarden op de planlocatie te verwachten zijn, is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijgevoegd als Bijlage 7.

Onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek blijkt het plangebied op de flank van een strandwal te liggen. Langs het plangebied liep een getijde-geul. De strandwal dateert uit het Neolithicum. Daarnaast ligt het plangebied langs een historische route (de Westerweg) van Alkmaar naar Limmen. Er geldt hierom een middelhoge tot hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Neolithicum - Nieuwe tijd. Voor de periode Neolithicum - Vroege Middeleeuwen zal het vooral gaan om resten van activiteiten die buiten de nederzetting plaatsvonden, zoals sporen van landgebruik, grafvelden en zelfs deposities. Concreet gaat het om greppelsystemen, akkercomplexen of waterputten. De bijbehorende nederzettingen lijken, op basis van omliggende onderzoeken, hoger op de strandwal te hebben gelegen. Sporen uit het Neolithicum - Bronstijd liggen op het zand van de strandwal. Jongere archeologische resten liggen op overstoven duinniveaus uit respectievelijk de IJzertijd-Romeinse tijd, Vroege Middeleeuwen en Late Middeleeuwen. Archeologische resten uit de Late-Middeleeuwen - Nieuwe tijd worden direct onder het maaiveld verwacht.

Er geldt een middelhoge verwachting op sporen van bewoning als nederzettingsstructuren, maar ook bebouwing uit de Late Middeleeuwen - vroeg Nieuwe tijd (voor 1665). Het plangebied is zeker vanaf 1665 onbebouwd geweest. Daarom worden uit de Nieuwe tijd voornamelijk sporen van landgebruik verwacht. De verwachting is dat vanaf eind 19e eeuw tot circa 1950 als bollenveld in gebruik is geweest. Hieraan gerelateerde activiteiten kunnen de ondergrond tot een meter onder maaiveld hebben verstoord. Of de bovenstaande beschreven archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn zal moeten worden bepaald door meer verkregen inzicht in de bodemopbouw in het gebied.

Op basis van het bureauonderzoek geldt in het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit het Neolithicum - Nieuwe tijd. De exacte diepteligging van de

archeologische niveaus kan worden bepaald doormiddel van een inventariserend veldonderzoek. Hierbij wordt inzicht verkregen in de bodemopbouw binnen het plangebied. Wij adviseren daarom een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, om de vastgestelde archeologische verwachting uit het bureauonderzoek te toetsen (inventariserend veldonderzoek, verkennende fase).

Het uitgevoerde onderzoek geeft inzicht in de verwachtingswaarde voor het perceel. De te realiseren woning wordt gefundeerd op staal. Bovendien wordt het bestaande maaiveld opgehoogd met minimaal 0,60 meter. Dit heeft tot gevolg dat het bestaande maaiveld niet dieper dan 0,50 meter wordt geroerd.

De dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in voorliggend postzegelbestemmingsplan om bij een uiteindelijke bouwaanvraag de archeologische waarden te borgen. De definitieve toets volgt daarmee bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie voldoende is geborgd in voorliggend bestemmingsplan.

3.5 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.

3.6 Verkeer

De voorliggende ontwikkeling heeft nieuwe bebouwing tot gevolg waar ook een toename aan verkeersbewegingen door ontstaat. De toename van het verkeer ten behoeve van een vrijstaande koopwoning bedraagt maximaal 17,2 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van het akoestisch onderzoek voor het plan Westerweg 340 uit 2018 is ingeschat wat de etmaalintensiteit bedraagt op de Westerweg. De etmaalintensiteit bedraagt 3.570 in 2030. Hieruit kan worden afgeleid dat de bestaande intensiteit meer dan 3.000 per etmaal bedraagt. De toename van de hoeveelheid verkeer ten opzichte van de bestaande hoeveelheid is zeer relatief. Er hoeven daarom geen problemen te worden verwacht op het gebied van verkeersstromen.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Planmethodiek

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

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

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Zuid West'. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet.

Het plangebied bestaat uit een bouwvlak waarbinnen een gebouw van maximaal 9 meter meter hoog kan worden gerealiseerd met een goot van maximaal 3,5 meter hoog. Het plangebied krijgt de bestemming 'gemengd' waar woningen en dienstverlenende functies zijn toegestaan, conform de gemengde bestemming uit het bestemmingsplan Zuid West. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' uit het bestemmingsplan Zuid West overgenomen.

4.2 Toelichting op de planregels

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.

Het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Naast wonen is het toegestaan om dienstverlenende activiteiten uit te oefenen. Wat onder dienstverlening wordt verstaan is uitgelegd in de begrippen. Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen voor het bouwen van een hoofdgebouw.

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de gemengde bestemming, bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

4.3 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.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegestuurd aan enkele overleginstanties toegestuurd. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op het plan gereageerd. Het advies is in paragraaf 3.1 van dit bestemmingsplan verwerkt.

5.2 Inspraak en maatschappelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.6 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Door de eigenaar is de buurt middels een brief op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. In de brief is aangegeven dat wanneer er vragen zijn, de buurtbewoners welkom zijn voor een gesprek of ze kunnen bellen.

5.3 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in het Gemeenteblad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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.

De kosten die de gemeente maakt voor de procedure van het voorliggende bestemmingsplan, worden verhaald op de grondeigenaar via de legesverordening.

Om het planschaderisico bij de initiatiefnemer te leggen wordt een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten.

Conclusie

Gezien hoofdstuk 2, 3, 4 en 5 van deze toelichting wordt het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht.