

bestemmingsplan
Zandzoom 2023
Gemeente Heiloo



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0399.BPZandzoomHLO2023-0301

Datum: 17 november 2023

Contactpersoon Buro SRO: J.J. van Nuland | F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR210496

Opdrachtgever: Gemeente Heiloo

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Verbrede reikwijdte	6
1.3 Ontwikkelgebied	7
1.4 Geldende bestemmingsplannen	8
1.5 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Historische ontwikkeling	9
2.2 Bestaande situatie	10
2.3 Toekomstige inrichting	13
3 Beleidskader	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Regionaal beleid	29
3.4 Gemeentelijk beleid	30
4 Milieu- en omgevingsaspecten	40
4.1 M.e.r.-beoordeling	40
4.2 Bodem	42
4.3 Luchtkwaliteit	45
4.4 Geluid	47
4.5 Bedrijven en milieuzonering	48
4.6 Externe veiligheid	50
4.7 Water	56
4.8 Ecologie	59
4.9 Archeologie	64
4.10 Cultuurhistorie	64
4.11 Trillingen	65
4.12 Verkeer en parkeren	66
5 Juridische planbeschrijving	67
5.1 Algemeen	67
5.2 Verbeelding	67
5.3 Opbouw regels	67
5.4 Bestemmingen	68
6 Economische uitvoerbaarheid	71
6.1 Exploitatieplan	71
6.2 Sturing	72
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
7.1 Algemeen	73
7.2 Participatie	73
7.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	73
7.4 Verslag inspraak	73
7.5 Verslag zienswijzen	73

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Heiloo staat voor de uitdaging om het gebied 'Zandzoom' de komende jaren verder te ontwikkelen. De locatie ligt aan de zuidkant van de kern Heiloo en vormt de voornaamste plek waar nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van dit gebied is op 11 juli 2005 vastgesteld. Als gevolg van nieuwe inzichten over de gewenste gebiedsontwikkeling van Zandzoom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Zandzoom 2019', dat op 2 maart 2020 door de gemeente Heiloo werd vastgesteld. Met dit bestemmingsplan, dat voorziet in de realisatie van maximaal 1.285 woningen, werd het geldende bestemmingsplan geactualiseerd. De gemeente legde met dit bestemmingsplan opnieuw vast welke functies er in het gebied mogelijk waren en onder welke voorwaarden.

Op 1 september 2021 is het bestemmingsplan 'Zandzoom 2019' door de Raad van State vernietigd. In het bestemmingsplan was de uitstoot van stikstof op het nabijgelegen Natura-2000 gebied, het 'Noordhollands Duinreservaat', niet goed beoordeeld. Er werd uitgegaan van de nieuwe ontsluiting op de Rijksweg A9, en er ontbrak een garantie voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast bood de gekozen planopzet te weinig rechtszekerheid voor de bestaande bewoners van het plangebied.

Het huidige bestemmingsplan is een 'herziening' van het bestemmingsplan 'Zandzoom 2019' en voorziet in de correctie van de bovengenoemde punten. De planopzet is gedetailleerd waar het gaat om nieuw te realiseren woningen in de nabijheid van reeds bestaande woningen. Het bestemmingsplan is globaler van aard waar het de bouw van nieuwe woningen op gronden betreft die in het verleden, maar ook nog in de huidige situatie, (deels) werden/worden gebruikt voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Voor deze velden is het bestemmingsplan echter gedetailleerder dan het plan 'Zandzoom 2019'. Daarnaast zijn de onderliggende onderzoeken verder uitgewerkt en waar nodig geactualiseerd.

Het bestemmingsplan zoals het nu voorligt vormt het sluitstuk van een integrale ruimtelijke strategie die de gemeente sinds 2005 nastreeft voor het gebied en volgt op de bestuurlijke overeenkomst uit 2004. Het bestemmingsplan beschrijft de ambities van de gemeente Heiloo voor de komende jaren, die hoofdzakelijk gericht zijn op het voortzetten van de reeds ingeslagen weg naar herontwikkeling van het gebied tot een prettige woon- en leefomgeving.

1.2 Verbrede reikwijdte

Het plangebied van Zandzoom is in de 17e tranche van de Crisis- en Herstelwet aangemeld. Het 'Besluit tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (zeventiende tranche)', waarin het plan is opgenomen, is op 15 februari 2019 in werking getreden. Als gevolg van deze aanwijzing is artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet van toepassing. Uit artikel 7c, lid 17, onder uuuu volgt dat artikel 7c van toepassing is op het plangebied van Zandzoom zoals opgenomen op de kaart in bijlage 156.

Dit betekent dat ook voor dit bestemmingsplan, net als voor het voorgaande bestemmingsplan dat is vernietigd door de Raad van State, gebruik kan worden gemaakt van de 'faciliteiten' die de Crisis- en Herstelwet biedt. De Crisis- en Herstelwet biedt de mogelijkheid om een bestemmingsplan te maken dat sterk lijkt op het omgevingsplan uit het wetsvoorstel van de Omgevingswet.

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt het mogelijk te experimenteren. Voor dit bestemmingsplan is er voor gekozen, beperkt, te experimenteren. Daarmee is ook dit bestemmingsplan een plan met verbrede reikwijdte waarbij opgemerkt wordt dat, met in acht name van de uitspraak van de Raad van State, zoveel mogelijk toegewerkt is naar een gedetailleerd eindplan.

Wat uniek is aan dit bestemmingsplan, en wat volgt uit de Crisis- en Herstelwet en de aankomende Omgevingswet, is het planproces waarin de ontwikkeling van Zandzoom vormgegeven wordt. Het plan is opgesteld op basis van de gedachte van faciliterend grondbeleid. Het plangebied Zandzoom is hiervoor opgedeeld in vijf kamers, en elke kamer wordt aan de zogenaamde 'Tafel' vertegenwoordigd door één van de eigenaren. Vervolgens is de Tafel uitgedaagd om met plannen te komen. Deze plannen moeten worden gedragen door de eigenaren binnen de kamer.

De door de gemeente vastgestelde Kadernota en het daaropvolgende Ruimtelijk Kwaliteitskader bevatten de kaders waarbinnen de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen verder vorm heeft gekregen en zijn goedgekeurd door het kwaliteitsteam, bestaande uit een vertegenwoordiger van de gemeente en de ontwikkelende partijen. Deze uitgewerkte plannen zijn de basis geweest voor dit bestemmingsplan.

1.3 Ontwikkelgebied

Het plangebied betreft het gebied Zandzoom, ten zuiden van de kern Heiloo. Het gebied wordt globaal gezien begrensd door de Vennewatersweg, de golfbaan, de gemeentegrens met Castricum en het landelijk gebied. De volgende afbeelding toont de begrenzing van het plangebied.



Begrenzing plangebied

In de Kadernota Zandzoom uit mei 2017 is het plangebied (ontwikkelgebied woningbouw) van de woningbouwlocatie Zandzoom verkleind ten opzichte van het bestemmingsplan Zandzoom 2005. Om een financieel uitvoerbaar nieuw bestemmingsplan voor Zandzoom te krijgen, is het volledige woningbouwprogramma toegekend aan het ontwikkelgebied woningbouw Zandzoom. De gronden met een uit te werken woningbouwbestemming (UW) in 2005, die niet zijn opgenomen in dit ontwikkelgebied woningbouw, worden nu gerekend tot de zogenaamde 'zesde' kamer. Deze gronden zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Prioriteit wordt gegeven aan de woningbouwontwikkeling in het aangewezen ontwikkelingsgebied voor Zandzoom. Dat is niet het geval voor het ontwikkelgebied in de zesde kamer. Het is een gebied met een ontwikkelpotentie op de langere termijn. De gemeente werkt op korte termijn alleen voor eventuele kleinere initiatieven mee indien er een actuele vraag is, dit passend is binnen de woningbouwplanning en partijen tot overeenstemming zijn gekomen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden, tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, de ruimtelijke plannen zoals weergegeven in de volgende tabel.

Plan	Vaststellingsdatum
Bestemmingsplan Zandzoom	11 juli 2005
Uitwerkingsplan 1	24 mei 2016
Bestemmingsplan Landelijk Gebied Heiloo	3 november 1997
Bestemmingsplan Zuid-oost	11 november 2011
Paraplubestemmingsplan Parkeren 2022	20 februari 2023
Zuiderloo	7 december 2015

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 volgt vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling

De basis van het landschap in het plangebied werd ongeveer 4000 jaar geleden gelegd, toen het strandwallenlandschap zich vormde. Door de hogere ligging van de strandwal te midden van een moerassige omgeving was er vanaf circa 2000 v. Chr. (aanvankelijk nomadische) bewoning in het plangebied. Om die reden heeft het plangebied een archeologische dubbelbestemming.

Na de stabilisering van het landschap door de 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 vrijkwam, 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 laaggelegen, natte strandvlakten een aantrekkelijke vestigingsplaats.

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

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

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

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

Tot 1945 werd de ruimtelijke structuur van het dorp bepaald door de wegen op de strandwal, te weten de Westerweg, de Oosterzijweg, de Hoogeweg, de Heerenweg en de Kennemerstraatweg. Langs deze wegen ontstonden lange stroken lintbebouwing met representatieve bebouwing en achter de huizen ruime tuinen. Ter plekke van het Witte Kerkje was de eerste verdichting van de bebouwing, waardoor deze locatie als oorspronkelijk centrum werd aangemerkt. 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 werd gezien.

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

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

In de ruimtelijke structuur van het plangebied is nog steeds duidelijk de geomorfologie en de bewoningsgeschiedenis van het gebied af te lezen. Het plangebied kan op basis van geomorfologie en menselijk gebruik in twee delen worden verdeeld: de strandwal en het gebied ten westen daarvan (Westerzij). Het gebied ten oosten van de strandwal (Oosterzij) is slechts voor een klein deel onderdeel van het plangebied.

De noord-zuidgerichte strandwal en -vlakten vormen de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur. Oorspronkelijk was het gebied op de strandwal kleinschalig verkaveld met houtwallen als perceelsgrenzen. De agrarische bebouwing was geconcentreerd aan de randen van de strandwal. In latere eeuwen is door herverkaveling en door de bouw van niet-agrarische gebouwen het gebied ingrijpend van karakter veranderd. Wat is gebleven zijn de wegen en bovendien komen op sommige plaatsen resten van houtsingels en houtwallen voor.

De strandvlakte ten westen van de strandwal werd Westerszij genoemd. In de Vroege Middeleeuwen was dit gebied grotendeels met veen bedekt en in gebruik voor extensieve beweiding en de jacht. In de 10e en 11e eeuw is dit gebied ontgonnen vanaf de strandwal, waardoor in noordwestelijke richting een regelmatige strokenverkaveling ontstond. De boerderijen lagen op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte. Resten van deze structuur zijn nog steeds in het landschap zichtbaar, zowel aan de westkant als de oostkant van het ontwikkelgebied. De strandvlaktes hebben, mede door vernatting en maaiveldverlaging, vooral een functie als weidegebied gekregen. Alleen in de omgeving van de Lijnbaan, waar een uitloper van de strandwal aanwezig is, was akkerbouw mogelijk. Langs de Lijnbaan was in vroegere eeuwen ook een rij boerderijen aanwezig. Van deze oorspronkelijke boerderijen is nog één herkenbaar; de overige bebouwing langs de Lijnbaan is van recentere datum.

Het gebied ten westen van de Westerweg heeft een open karakter, met sloten als perceelsscheidingen. De oost-westwegen in het gebied en de Lijnbaan lopen op iets hoger gelegen kaden. Hoewel de hoogteverschillen zijn afgevlakt, is toch nog steeds het hoogteverschil met de strandwal zichtbaar in het landschap. In het gebied komen geïsoleerde boerderijen voor. Het gebied vormt een eenheid met het aangrenzende gebied in de gemeente Bergen. Door de openheid van het landschap bestaan waardevolle zichtrelaties tussen de historisch-geografische objecten in het gebied, waaronder de abdij in Egmond-Binnen en de Zanddijk. Het gebied heeft door deze kenmerken een hoge historisch-geografische belevingswaarde en maakt om die reden deel uit van het als cultuurhistorisch waardevol geclassificeerde gebied 'Bergen - Egmond - Schoorl'. Hier moet worden gestreefd naar instandhouding en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit.

Bebouwing

De woningen en boerderijen in het gebied zijn vanouds verspreid gesitueerd aan oude, noord-zuidgerichte wegen en paden. De Westerweg, Hoogeweg, Kennemerstraatweg en Oosterzijweg zijn daarbij de belangrijkste structurerende elementen. De Westerweg en de Oosterzijweg begrenzen de strandwal. De Kennemerstraatweg is in de 19e eeuw bestraat; daarbij is het tracé van de oudere Middelweg benut. In oost-westrichting vormen de Vennewatersweg, de Kapellaan, de Lagelaan en de Nieuwelaan dwarsverbindingen tussen deze wegen. De wegenstructuur bestond al rond 1680; alleen de Vennewatersweg is van recenter datum. De Westerweg, Hoogeweg en Oosterzijweg zijn ook in de Middeleeuwen al vermeld.

Langs alle wegen in het gebied komt overwegend verspreide bebouwing voor. De woningen in het gebied zijn, op enkele uitzonderingen na, vrijstaande woningen.

Waardevolle cultuurhistorische landschappen en gebouwen

In het gebied komen cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren voor. Het betreft enerzijds het oost-westgerichte verkavelingspatroon van greppels en houtwallen/hagen en anderzijds de hagen die langs de oude doorgaande wegen zijn geplant om het vee te leiden bij veeverplaatsingen. De hagen langs de doorgaande wegen betreffen meidoorn of liguster, die van het oost-westpatroon vooral els.

In het gedeelte ten oosten van de Oosterzijweg, op enige afstand van de weg zelf, ligt de voormalige oude buurtschap Oosterzij, bestaande uit een aantal van oorsprong zeer oude boerderijen op een klein stukje parallel aan de strandwal lopend stukje strandwal.

In het Zandzoomgebied komen daarnaast enkele kleinere bouselementen voor. Bij het kloostergebouw aan de Hoogeweg staan enkele waardevolle lindes. Houtwallen, bosjes, boomsingels en hagen hadden oorspronkelijk betekenis als leverancier van geriefhout en zijn nu vooral van belang voor flora en fauna.

Een groot deel van de greppels op de strandwal is in de loop van de tijd verdwenen. Enkele zijn nog aanwezig, waarvan een grotere noord-zuidlopende greppel midden in het Zandzoomgebied in wintertijd water voert. In het gebied ten westen van de Westerweg zijn de agrarische percelen door watervoerende sloten van elkaar gescheiden.

Een groot karakteristiek element vormt het park bij en de bebouwing van de kapel en het klooster Onze Lieve Vrouwe ter Nood. In 1905 is op de fundamenten van een kapel van voor 1400 opnieuw een kapel gebouwd. In het park is een put aanwezig met heilzaam water. Het kapelbos heeft zowel vanuit cultuurhistorisch als ecologisch opzicht betekenis.

In het plangebied zijn de volgende gebouwen en landschappen aan te merken als karakteristiek:

- Hoogeweg 39, 42, 43, 47, 65, 68 en 73;
- Kapellaan 6;
- Nieuwelaan 3;
- Groeneweg 22;
- Korte Kapellaan 10 en 12/14;
- Westerweg 358, 368, 376, 405 en 423;
- Oosterzijweg 122 en 124.

Als karakteristiek is verder de rococogrenspaal aan de Kennemerstraatweg op de grens van de gemeenten Heiloo en Castricum aan te merken.

2.2.2 Functionele structuur

Wonen

De bestaande bebouwing in het ontwikkelgebied heeft overwegend een woonfunctie, waarbij een deel van de woningen oorspronkelijk een functie als boerderij heeft gehad. De woningen liggen sterk verspreid in het plangebied. Alleen langs het noordelijke deel van de Kennemerstraatweg en het gebied rond de kruising Kapellaan - Runxputweg en het aansluitend gebiedje aan de Korte Kapellaan is sprake van een concentratie van woonbebouwing.

Bedrijven

In het plangebied is een groot aantal agrarische bedrijven en een aantal aan de agrarische sector gelieerde bedrijven aanwezig. Het gaat daarbij om bollen- en tuindersbedrijven in het gebied op de strandwal en veeteeltbedrijven in het gebied ten westen van de spoorlijn. De meeste van deze bedrijven zullen door de geplande activiteiten hun functie verliezen. Naast deze agrarische (gelieerde) bedrijvigheid zijn in het plangebied nog een aantal niet-agrarische bedrijven aanwezig.

Agrarische gronden

De gronden binnen het ontwikkelgebied hebben voornamelijk een agrarische functie: de teelt van bloemen en bloembollen en weiland.

Voormalige agrarische bedrijfswoningen

Binnen het bestemmingsplan zijn verschillende voormalige bedrijfswoningen opgenomen die binnen het oude bestemmingsplan onder de uit te werken woonbestemming waren gebracht. Voor al deze woningen geldt dat de voormalige bedrijfsvoering is gestaakt, met het oog op de woningbouwontwikkeling in de Zandzoom. Binnen de nieuwe stedenbouwkundige opzet kunnen deze woningen gehandhaafd blijven. Dit volgt veelal uit de ligging van deze woningen binnen het bestaande lint. In het kader van dit bestemmingsplan is er voor gekozen deze voormalige bedrijfswoningen te bestemmen als Gemengd.

Water en groen

De greppels en slootjes in het ontwikkelgebied vervullen een functie voor de afvoer van water bij overvloedige regenval. Veel waterlopen hebben een cultuurhistorische betekenis. Het kapelbos heeft een belangrijke landschappelijke, ecologische, recreatieve en religieuze functie.

Verkeer en vervoer

In het plangebied heeft alleen de Kennemerstraatweg een belangrijke ontsluitende functie. Vanuit de term 'duurzaam veilig' is dit een 'gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom'. Dit geldt ook voor de Vennewatersweg, die net buiten het ontwikkelgebied ligt. De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen, die vooral een functie hebben voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en als langzaamverkeeroute. Dit laatste geldt met name voor de Westerweg, Ypesteinerlaan, de Hoogeweg en de Oosterzijweg, die een aantrekkelijk alternatief vormen voor de route langs de Kennemerstraatweg en die ook als recreatieve fietsverbinding worden benut. De Hoogeweg behoudt zijn functie als fietsstraat.

De Kennemerstraatweg wordt intensief benut door diverse openbaar vervoerlijnen. Het plangebied kan daarmee per openbaar vervoer redelijk worden ontsloten.

2.3 Toekomstige inrichting

Om de samenhang in het plangebied Zandzoom vast te leggen is een stedenbouwkundige visie en beeldregieplan opgesteld, zie bijlage [\[1\]](#). De 'Stedenbouwkundige visie en beeldregieplan Zandzoom Heiloo' is op 3 oktober 2016, als bijlage bij de Nota van Uitgangspunten, ter kennisname gezonden aan de raad van de gemeente Heiloo. Hierna is het Ruimtelijk Kwaliteitskader opgesteld, zie bijlage [\[2\]](#) en is dit het ruimtelijk kader geworden in plaats van de 'Stedenbouwkundige visie en beeldregieplan Zandzoom Heiloo'. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader geeft de ruimtelijke kwaliteitskaders voor de stedenbouwkundige invulling en uitwerking van de architectuur en openbare ruimte. Dit document vervangt het beeldregieplan. In de navolgende paragrafen volgt een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet en het Ruimtelijke Kwaliteitskader.

2.3.1 Stedenbouwkundige opzet Kadernota

Zandzoom is de laatste grotere ontwikkellocatie van Heiloo. De ontwikkeling van Zandzoom betekent dat de kernen Heiloo en Limmen vrijwel tegen elkaar aan groeien. Wanneer Zandzoom een 'gangbare' uitbreidingswijk wordt bestaat het gevaar dat beide kernen in elkaar overgaan en er geen onderscheidend tussengebied bestaat. Op basis van het huidige groene karakter en de relatie met de landelijke oost- en westflank is het daarom passender te streven naar een bijzonder, onderscheidend en groen woonmilieu. Deze ambitie is in de structuurvisie Zandzoom en de daaropvolgende documenten (o.a. bestemmingsplan Zandzoom 2005 en Kadernota Zandzoom) vastgelegd. Zandzoom vormt in zijn geheel een groene wijk in een lage dichtheid die zich duidelijk onderscheidt van de andere uitbreidingswijken van Limmen en Heiloo. De algemene ambitie voor Zandzoom is dan ook een groen woonmilieu te realiseren.

Deelgebieden

Zandzoom is een groot gebied, waar in de huidige situatie al duidelijk vier ruimtelijke sferen herkenbaar zijn, waarbij later in het planproces het centrale gebied in 'tweeën' is geknipt. Deze sferen vormen de volgende deelgebieden:

- *West.* Het gebied ten westen van de spoorlijn grenst aan - en heeft een sterke relatie met - het open landelijke gebied met zicht op de bosrijke duinrand. Bovendien grenst het aan de noordzijde aan de groene randen van de sportvelden.
- *Centraal.* Het gebied tussen de spoorlijn, de Kennemerstraatweg en de Kapellaan staat door de barrièrewerking van de infrastructuur juist niet in relatie met het landelijk gebied. Bovendien is dit het gedeelte van Zandzoom dat het meest versnipperd is en waar zich relatief veel woon- en bedrijfsbebouwing bevindt.
- *Zuid.* Voor het gebied ten zuiden van de Kapellaan is het Kapelbos met bijbehorend klooster bepalend voor het ruimtelijke karakter.
- *Oost.* Het gebied ten oosten van de Kennemerstraatweg staat weer wel in relatie met het landelijk gebied. Ten opzichte van de westzijde is in dit gebied de infrastructuur (Kennemerstraatweg, toekomstige aansluiting A9 en A9 zelf) echter bepalender en grenst het aan de noordzijde direct aan bestaand bebouwd gebied.

De ambitie voor de ontwikkeling van Zandzoom is om het verschil in ruimtelijke sferen te behouden en in te zetten bij het type woonmilieu en de dichtheden die er per deelgebied kunnen ontstaan. De navolgende afbeelding toont het globale stedenbouwkundig plan vanuit de kadernota met een indicatieve verdeling van het woningbouwprogramma per deelgebied, de nieuwe en te behouden hagen, houtwallen en greppels en de tracés van de nieuwe hoofdontsluitingen. De kadernota heeft als basis gefungeerd voor het Ruimtelijk kwaliteitskader (zie navolgende paragraaf). Dit Ruimtelijk kwaliteitskader is leidend bij de verdere plan uitwerking van het plangebied.



Globaal stedenbouwkundig plan (bron: Kadernota Zandzoom)

Groen, cultuurhistorie en water

In Zandzoom is veel cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol groen aanwezig. Met name in de vorm van hagen, houtwallen en greppels. Bij ontwikkeling van het gebied zullen deze waardevolle elementen behouden blijven en opgenomen worden in de openbare ruimte van de toekomstige woonbuurten. Deze elementen zijn dan ook opgenomen in het globaal stedenbouwkundig plan.

Naast het behouden van cultuurhistorisch waardevol groen is het, voor een passend onderscheidend en groen woonmilieu, van belang om ook nieuwe groene ruimten te realiseren. In het globaal stedenbouwkundig plan krijgt dit ten eerste vorm door groene buffers tussen de verschillende woonbuurten waaruit Zandzoom zal gaan bestaan. Daarnaast zal het groen de ruimte krijgen in de vorm van nieuwe hagen en houtwallen en greppels, zowel ter begeleiding van de hoofdontsluiting als haaks daarop als onderdeel van de nieuwe woonbuurt. In het zuidelijk deelgebied krijgt het groen daarnaast de ruimte in de vorm van een open te houden zichtzone naar het klooster en groene randen die de verschillende woonbuurten omzomen.

Net als het behouden en nieuw aanbrengen van hagen en houtwallen, worden ook de bestaande greppels behouden en aangevuld met nieuw aan te leggen watergangen of greppels. Groene buffers, hagen, houtwallen, greppels en watergangen samen vormen zo een dooradering van Zandzoom en dragen wezenlijk bij aan het onderscheidende, groene en ruim opgezette woonmilieu dat hier het uitgangspunt is.

Ontsluiting

Om het gebied op een goede manier te ontsluiten zijn er in het centrale en zuidelijke deelgebied nieuwe hoofdontsluitingen voorzien.

In het centrale deelgebied gebeurt dit in de vorm van twee nieuwe linten, evenwijdig aan de bestaande linten. De tracés van deze linten zijn afgestemd op de aanwezige greppel- en hagenstructuur. De linten zullen daarnaast begeleid worden door nieuwe watergangen en hagen. Beide linten bevatten halverwege een groen schakelpunt dat het tracé onderbreekt en bijdraagt aan een groene beleving van het lint (dit schakelpunt is in het Ruimtelijk kwaliteitskader gewijzigd naar een zichtlijn). Door het aanleggen van de nieuwe linten, worden de bestaande linten ontlast. Uitsluitend enkele incidentele individuele kavels worden op de bestaande linten ontsloten. De nieuwe linten, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, sluiten aan op een nieuwe parallelweg langs de Vennewatersweg. Deze nieuwe parallelstructuur takt vervolgens aan bij een nog nieuw te realiseren rotonde waarop ook de nieuwe ontsluitingslint vanuit Zuiderloo aansluit op de Vennewatersweg.

In het zuidelijk deelgebied is eveneens een nieuwe hoofdontsluiting voorzien. Deze heeft een vloeiender verloop en vormt geen lint zoals in de centrale kamer. Het is een verzamelweg waarop de verschillende kleinere woonbuurten in dit deelgebied aantakken.

Voor het oostelijke en westelijke deelgebied zijn geen nieuwe, doorgaande hoofdontsluitingen voorzien. In het oostelijk deelgebied worden de afzonderlijke buurten, afhankelijk van de ligging, ontsloten op de Oosterzijweg, de Ypesteinerweg of de Lagelaan. In het westelijk deelgebied volstaan de bestaande linten waarop de afzonderlijke buurten kunnen worden ontsloten.

Aan de noordzijde van het plangebied is langs de Vennewatersweg een vorm van ontsluiting met een parallelstructuur voorzien.

2.3.2 Ruimtelijk kwaliteitskader

In het Ruimtelijk Kwaliteitskader worden de handvatten, kaders en richtlijnen gegeven voor uitwerking van verkaveling, architectuur en buitenruimte. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader geeft daarmee een verdere invulling aan de stedenbouwkundige opzet/aanzet vanuit de kadernota. In het Ruimtelijk Kwaliteitskader worden verschillende ruimtelijke entiteiten onderscheiden die elk hun eigen ontwikkelingskaders hebben: linten, dwarslanen, velden, buurtschapjes, buitens en erven. De navolgende afbeelding toont de kaderkaart met deze gebieden.



Kaderkaart

Doel Ruimtelijk Kwaliteitskader

Het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) is het zogenaamde 'programmaboekje' voor de verdere plantontwikkeling. In de uitwerking van het plan in de verschillende deelverkavelingen fungeert het RKK als belangrijk toetsingskader. Deze deelverkavelingen zijn door het Kwaliteitsteam getoetst aan het RKK. Vervolgens zijn deze deelverkavelingen de onderlegger geweest van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. De verbeelding laat zich lezen als deels een gedetailleerd bestemmingsplan en deels een globaal bestemmingsplan. Voor de verder invulling van het globalere plandeel blijft het RKK van belang.

Die kaders zijn niet voor heel Zandzoom hetzelfde. Het is de bedoeling om de verschillen te behouden door niet overal hetzelfde te doen, maar juist door te bouwen in de structuur van het landschap en haar ontstaansgeschiedenis. Op de flank anders dan op de rug, Westelijk anders dan Oostelijk, in het lint anders dan in het veld.

In het RKK worden verschillende 'deelgebieden' onderscheiden. Hieronder wordt kort op deze deelgebieden ingegaan en een typering gegeven.

Linten

In de linten is een mix van woonhuizen in tuinen (vrijstaand en tweekap), schuurvolumes op erven en af en toe een groene ruimte of bijzondere korrel beoogd. De huizen hebben hun voorkant naar het lint, de schuurvolumes staan juist dwars. De woonhuizen zijn naar het lint visueel één tot maximaal anderhalve laag hoog met kap of twee lagen met plat dak. Een bollenschuur kan maximaal twee lagen met kap of drie lagen plat zijn.

Dwarslanen

De dwarslanen zijn de verbindende schakels tussen de linten en de velden. De dwarslanen zijn net als de linten dragers van gevarieerde ontwikkeling, maar met een iets andere eigen sfeer door de kleinere kavelgrootte. In de dwarslanen passen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Visueel zijn de woningen maximaal anderhalve laag hoog met kap aan de dwarslaan of incidenteel twee lagen plat.

Velden

De linten en dwarslanen vormen de draagstructuur voor de Zandzoom, waarmee de samenhang in het plangebied wordt geborgd. De velden kunnen daarom vrijer van invulling zijn. Elk veld kan en moet een andere invulling krijgen. Woningen zijn georganiseerd en ontsloten per veld. Elk veld is omkaderd met een groene rand van bomenlanen, houtwallen en/of hoge hagen met openingen voor doorzichten en routes. De architectuur van de velden is vrij, evenals bouwvormen en bouwhoogten (binnen de regels van het voorliggende bestemmingsplan). Volumes mogen in dit gebied bestaan uit 2 lagen met een kap of 3 lagen met een plat dak.

Buurtschapies

Buurtschapies bestaan uit een verzameling huizen en (voormalige) boerderijen, een enkel 'notabel' pand van allure en wat kleine weiden of moestuinen rond een bijzonder 'kruispunt'. De huizen hebben een dorpse setting. De huizen hebben een variatie aan architectuur, maar tonen een samenhang in een hoge esthetische ambitie. Meerdere woningen kunnen samen één architectonisch ensemble vormen. Volumes in een buurtschapie mogen tot 2,5 laag hoog met kap zijn of drie lagen plat.

Buitens

Het buiten ligt als bijzondere groene korrel altijd aan een lint en vaak ook aan een dwarslaan. Het buiten heeft zijn hoofdgebouw en daarmee zijn 'gezicht' aan het lint. Aan de dwarslaan heeft ze ook een gezicht. Samen vormen hoofd- en bijgebouwen een esthetisch ontworpen ensemble binnen een grote 'groene voet'. Bebouwing en groen worden op structuurniveau als één samenhangend geheel ontworpen, waarbij gebouwen en tuinen onderscheidbare eenheden vormen.

Erven

Erven liggen op de flanken op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte en zijn bij voorkeur 0,8 - 1,5 hectare groot. Erven bestaan uit een ensemble van hoofd- en bijgebouwen rond een gemeenschappelijk erf en tuinen, dat bij voorkeur met een oprijlaantje vanaf het lint of dwarslaantje wordt ontsloten. Dit hoofdvolume heeft markante architectuur en ligt in een mooie grote tuin met grote bomen. Er is een hoofdvolume dat zich naar het lint of de dwarslaan richt. Het hoofdvolume kan grondgebonden woningen of appartementen bevatten.

2.3.3 Programma

Zoals in [subparagraaf 2.3.1](#) is toegelicht is de algemene ambitie voor Zandzoom een groen woonmilieu met veel ruimte en een lage dichtheid. Dit kan worden bereikt door het accent te leggen op woningen in de dure categorie, aangevuld met een evenwichtige mix van woningen in het goedkope-, midden-, en topsegment. Wanneer de woningen in het topsegment buiten beschouwing gelaten worden zijn de goedkope, middeldure en dure woningen verdeeld in 25% - 25% - 50%. Met de voorgestelde verhouding wordt op projectniveau afgeweken van de gemeentelijke woonvisie. Op gemeentelijk niveau wordt wel voldaan aan de gewenste differentiatie.

Voor het woonprogramma in Zandzoom is door Bureau Stedelijke Planning een zogenaamde laddertoets opgesteld (Actualisatie ladderonderbouwing Zandzoom, Heiloo 17 oktober 2023). Door BSP is op basis van de verwachte huishoudensgroei en het (harde) planaanbod de behoefte aan woningen tot 2040 berekend. Voor het gehele onderzoeksgebied is een behoefte voorzien van 2.062. Daarmee kan geconcludeerd worden dat in het gehele onderzoeksgebied er voldoende behoefte is aan de ontwikkeling van 1.278 woningen.

Kwalitatief voorziet BSP een behoefte van in totaal 1.779 grondgebonden woningen in Heiloo. Het beoogde programma van Zandzoom, bestaande uit 1.135 grondgebonden woningen past binnen deze behoefte. De behoefte aan appartementen in Heiloo kent een omvang van 283 appartementen. Binnen het plangebied van Heiloo wordt voorzien in 143 appartementen. Ook dit is dus inpasbaar.

Naast Zandzoom zijn er ook andere, meer centraal gelegen woningbouwlocaties in Heiloo. Op deze locaties en op toekomstige inbreidingslocaties kunnen (in sommige gevallen tot 100%) sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd worden. Voor Zandzoom is een fors aandeel sociaal daarom niet nodig om te voldoen aan de gemeentelijke doelstellingen zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie.

In de Kadernota Zandzoom is de basis vastgelegd voor het aantal te realiseren sociale (huur-)woningen. Ter uitvoering hiervan is in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen dat minimaal 9% van de te bouwen woningen in de categorie 'sociale huur' wordt gerealiseerd. Dit uitgangspunt is ook verankerd in de Kadernota Zandzoom, met dien verstande dat deze nota nog uitging van in totaal minder woningen in het plan Zandzoom. De realisatie van deze woningen is verdeeld over de grondexploitanten en is vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomsten. Dit betekent dat per grondexploitant en daarmee per eigendom concreet is vastgelegd wat het aantal te realiseren sociale huur- en/of koopwoningen is.

2.3.4 Relatie met het exploitatieplan

Het voorliggende bestemmingsplan is in samenhang met het exploitatieplan 'Zandzoom' opgesteld. Het bestemmingsplan en exploitatieplan dienen samen als bindend kader voor het aanvragen en verlenen van omgevingsvergunningen. In opzet is uitgegaan van een traditionele verdeling. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten. Het exploitatieplan voorziet vooral in de financiële aspecten van de ontwikkeling, maar daarnaast ook op de fasering en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte.

In hoofdlijnen ziet de relatie tussen een bestemmingsplan en een exploitatieplan er als volgt uit:

1. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke onderwerpen van Zandzoom zoals bestemmingen en bijbehorende gebruiksmogelijkheden van gronden en bebouwing. Het exploitatieplan is gericht op de grondexploitatie en regelt de wijze waarop het plan wordt gerealiseerd.
2. Het exploitatieplan legt vast hoe het exploitatiegebied wordt gefaseerd en welke koppelingen er worden aangebracht tussen fasering en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.
3. Het exploitatieplan legt vast hoe welke overige regels en eisen van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het bestemmingsplan is zowel gedetailleerd als globaler van aard. Zo zijn het maximum aantal woningen per kamer vastgelegd, de maximum goot- en bouwhoogte, de minimale afstanden tot de zijdelingse perceelgrens en de hoofdontsluitingen geregeld. De groen- en waterstructuur is via het landschappelijk raamwerk (groen, greppels, houtwallen, etc.) van het Ruimtelijk Kwaliteitskader, dat als bijlage bij de planregels is gevoegd, in het bestemmingsplan vastgelegd. Verder wordt in het Ruimtelijk Kwaliteitskader richting gegeven aan de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing. De inrichting van de openbare ruimte is nader vastgelegd in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR), het Kwaliteitshandboek en Waterstructuurplan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De aard van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Voor het doorlopen van de 'ladder voor duurzame ontwikkeling' is door Bureau Stedelijke Planning (verder: DSP) een ladder onderbouwing opgesteld (Bureau Stedelijke Planning, d.d. 17 oktober 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#)). In deze ladder onderbouwing is zowel de kwantitatieve behoefte naar woningen onderzocht als de kwalitatieve behoefte naar woningen.

De kwantitatieve vraag is door DSP in de onderbouwing berekend voor de periode 2021 tot 2040. Voor de periode wordt een absolute groei van 5.480 huishoudens voorzien voor de gemeenten Heiloo, Alkmaar, Bergen en Castricum. Voor Heiloo komt dit op 1.555 huishoudens.

Ook is de kwalitatieve vraag onderzocht door DSP. Rekening houdend met een groei van 5.480 huishoudens in het onderzoeksgebied bedraagt de vraag naar grondgebonden woningen 2.795 woningen en de vraag naar koopwoningen 3.343 woningen.

Op basis van het onderzoek worden door DSP de navolgende conclusies getrokken:

- De 1.278 geplande woningen in Zandzoom passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 1.326 woningen 2021-2040 in het primair onderzoeksgebied. In het gehele onderzoeksgebied is er een behoefte van 2.062 woningen.
- Kwalitatief is er Ladderruimte in het gehele onderzoeksgebied voor 1.779 grondgebonden woningen en 283 appartementen voor de periode 2021 - 2040. Deze behoefte biedt voldoende ruimte voor het beoogde woonprogramma in Zandzoom.

Samenvattend: voor de 1.278 geplande woningen op de locatie Zandzoom in de gemeente Heiloo is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

3.1.4 Crisis- en herstelwet

De kern van de Crisis- en herstelwet (Chw) is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De Crisis- en herstelwet omvat twee categorieën maatregelen:

1. *Maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden.* Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de Chw en zijn alleen van toepassing op de op grond van de Chw aangewezen projecten.
2. *Wijzigingen van bijzondere wetten.* Deze wijzigingen zijn uitgewerkt in de bijzondere wetten en zijn van toepassing op alle projecten waarvoor de bijzondere wetten gelden.

Hoofdstuk 1 van de Chw heeft vooral betrekking op het stroomlijnen van bestuursrechtelijke procedures voor een aantal specifieke plannen en besluiten. Deze versnellingen gelden voor specifieke projecten, zoals bestemmingsplannen en uitvoeringsbesluiten die nodig zijn voor projecten in per AMvB aangewezen ontwikkelingsgebieden. In artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche) is 'Zandzoom, Heiloo' aangewezen als ontwikkelingsgebied.

In hoofdstuk 2 van de Chw worden bijzondere voorzieningen geïntroduceerd. In afdeling 1 wordt ingegaan op ontwikkelingsgebieden, zoals 'Zandzoom, Heiloo' die per AMvB als ontwikkelingsgebied is aangewezen. Bij sommige gewenste ruimtelijke ontwikkelingen lopen bestuurders aan tegen milieurechtelijke grenzen. In de huidige wet- en regelgeving is er weinig ruimte voor bestuurders om in een dergelijk geval vanuit het bredere perspectief van duurzame ontwikkeling toch te kiezen voor de gewenste ontwikkeling. Daarom maakt deze afdeling het mogelijk om te experimenteren met het vergroten van de bestuurlijke manoeuvreerruimte.

Planspecifiek

Met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt vooruitgelopen op de komst van het omgevingsplan uit de toekomstige Omgevingswet. Onder de werking van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen. In artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche) is 'Zandzoom, Heiloo' aangewezen als ontwikkelingsgebied. In artikel 7c is ruimte gegeven af te wijken van wettelijke regels.

Onderhavig bestemmingsplan maakt slechts in beperkte mate gebruik van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet. Het betreft dan het uitstellen van bepaalde onderzoeken, dan wel het later actualiseren van onderzoeken, de versnelde behandeling van beroepsschriften bij de Raad van State en de onmogelijkheid van het instellen van een proforma beroep.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

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

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

Leefomgeving

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

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

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

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten en houvast te bieden. Daarvoor wordt een aantal bewegingen voor de toekomst benoemd:

- 1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst.
- 2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging.
- 3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem.
- 4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal.
- 5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie.
- 6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

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

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:

- het realiseren van 2.000 á 2.400 woningen;
- een goede ontsluiting van het gebied via een nieuwe aansluiting op de A9;
- 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 de volgende afbeelding. Het project 'Wonen in het Groen' heeft een vervolg gekregen in het Programma Nieuwe Strandwal (zie [subparagraaf 3.2.5](#)). 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).



Wonen in het groen

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek

Noord-Holland Noord landelijk gebied

Met de vaststelling van het wijzigingsbesluit werkingsgebieden OV NH2020 & OV NH2022 ronde 2023-I, op 10 juli 2023 is het gehele plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied komen te liggen en buiten de aanduiding landelijk gebied. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In casu is dit het geval.

Uit de Woonagenda provincie Noord-Holland (zie [subparagraaf 3.2.3](#)) en het regionale woonbeleid (zie [paragraaf 3.3](#)) blijkt dat er vraag bestaat naar woningen in de regio. De binnen de regio Alkmaar gemaakte schriftelijke afspraken voor woningbouw zijn vastgelegd in het Woonakkoord regio Alkmaar. Uit [subparagraaf 3.4.1](#) blijkt dat het voorliggende bestemmingsplan in hiermee in overeenstemming is.

Conclusie

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020. Daarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Op 31 maart 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar.

De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, onze uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid

We maken via 'woonakkoorden' afspraken met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief

Het actuele woningtekort ligt nationaal rond de 300 duizend woningen, waarvan ongeveer 70 duizend in Noord-Holland. Het tekort in Noord-Holland liep vooral op in de periode 2014-2016, sindsdien is de nieuwbouwproductie gestegen, waardoor de groei van de woningvoorraad gelijk op liep met de huishoudensgroei. Om te voorkomen dat het woningtekort verder oploopt is het zeer wenselijk dat de verlening van bouwvergunningen, na een dip in 2019

In de woonagenda beschrijft de provincie twee speerpunten.

Speerpunt 1 | Een woning voor iedereen

In veel regio's binnen de provincie is het woningtekort de afgelopen jaren, ondanks grote inspanningen, toegenomen. Dit leidt tot een overspannen woningmarkt, waarin veel huishoudens geen woning kunnen vinden en het wonen steeds duurder of zelfs onbetaalbaar wordt. Het is daarom, in de hele provincie, belangrijk om de komende jaren alles op alles te zetten om zoveel mogelijk woningen te bouwen

De provincie zet zich in om de woningproductie te versnellen en wil gemeenten hierbij helpen. De provincie heeft in december 2017 het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma loopt tot en met 2020, maar word verlengd tot 2025, al dan niet in aangescherpte vorm na herijking medio 2020.

Speerpunt 2 | Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

De provincie zet zich in om in de behoefte van voldoende betaalbare woningen te voorzien. Tegelijk wil de provincie in lijn met het coalitieakkoord de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale, klimaatadaptieve, natuurinclusieve en circulaire gebouwde omgeving.

3.2.4 Monitor Woningbouw 2021

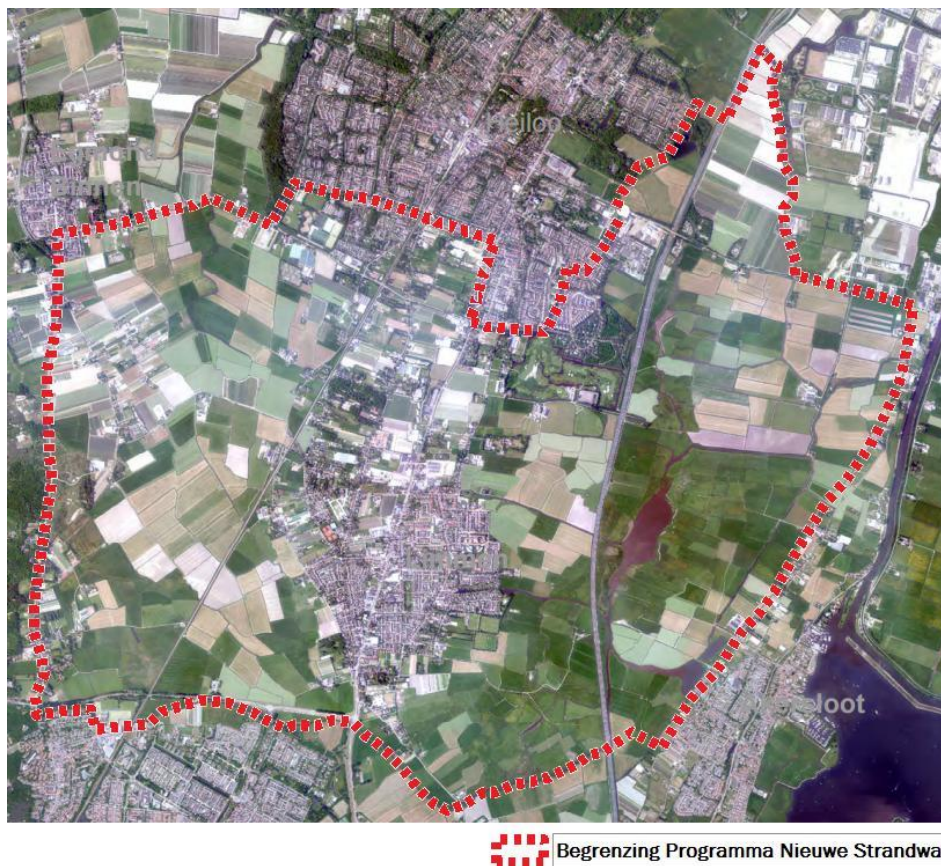
De Monitor Woningbouw 2021 bevat cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen, nu en in de toekomst. De basis van de monitor wordt gevormd door de doelstellingen, uitkomsten en afspraken in de regionale actieprogramma's.

De monitor geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2021-2030. Tot aan 2030 is er in Noord-Holland sprake van een indicatieve opgave van 165.000 woningen. De regio's Kop van Noord-Holland, Zaanstreek-Waterland en Amsterdam behalen de streefwaarde voor de korte termijn (opgave tot 2025) en hebben voldoende harde plancapaciteit. De overige regio's, waaronder regio Alkmaar, moeten plancapaciteit hard maken om de streefwaarde te bereiken. Op korte termijn (tot 2025) is er in regio Alkmaar sprake van een indicatieve bouwopgave van 12.000 - 14.000 woningen.

Na een gestage stijging in de drie jaren ervoor is het aantal verleende bouwvergunningen in 2019 gedaald. Deze daling heeft zich in 2020 voortgezet.

3.2.5 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.



Begrenzing plangebied 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 het voorliggende bestemmingsplan is met name het deelprogramma Wonen van toepassing. Het 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 Zandzoom draagt bij aan de verwezenlijking van dit doel.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonakkoord Regio Alkmaar

De provincie Noord-Holland en alle gemeenten in Noord-Holland hebben gezamenlijk regionale actieprogramma's wonen opgesteld. Hiermee geven zij uitvoering aan de Provinciale woonvisie 2010-2020. In de regionale actieprogramma's wonen staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan.

Regio Alkmaar heeft samen met de provincie Noord-Holland dit Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. Hierin is aangegeven welke woonopgaven er liggen, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen. Sinds 2011 maakt de regio afspraken over wonen, eerst in een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen (RAP 2011), later in het RAP 2016-2020, de regionale woonvisie 2013-2020, de 'Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar' (2019) en de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN).

Het Woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel voldoende woningen te realiseren. De provincie Noord-Holland vraagt in haar Woonagenda 2020-2025 aan regio's om, samen met de provincie, Woonakkoorden op te stellen, met daarin afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied. De provincie wil ook het verduurzamen van de woningvoorraad stimuleren en inspelen op het veranderde klimaat.

Op korte termijn is er behoefte aan alle typen woningen in alle (prijs)segmenten. Ondertussen zien we de bevolkingssamenstelling van Regio Alkmaar veranderen: de regio vergrijsst en het aantal (oudere) eenpersoonshuishoudens neemt toe. Uit een recent ABF-onderzoek in opdracht van de Woningmakers worden deze aantallen bevestigd: tot 2040 zou de woningvoorraad in Regio Alkmaar tussen de 25.400-33.600 woningen moeten toenemen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt maximaal 1.278 woningen mogelijk op deze locatie. Gezien het grote woningtekort in Amsterdam en de sterke instroom vanuit deze gemeente, evenals de langere looptijd van het voorliggende bestemmingsplan, is er voldoende (bovenregionale) vraag.

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 [subparagraaf 3.4.2](#) nader ingegaan.

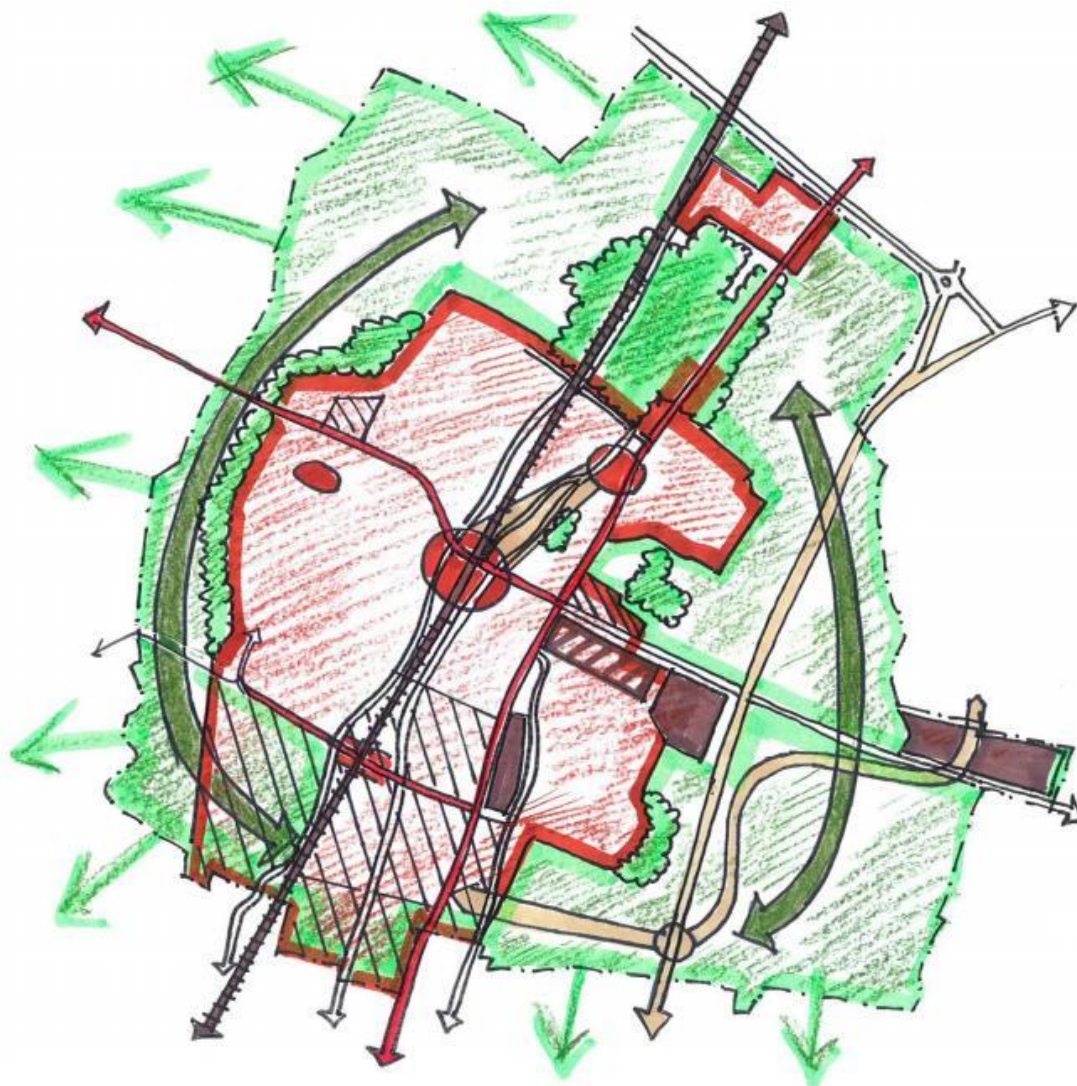
3.4.2 Structuurvisie 2030

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.

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.

Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is met name het thema wonen van belang. Zandzoom wordt op de structuurvisiekaart (zie de volgende afbeelding) namelijk aangewezen als een bestaande ontwikkelingslocatie waar woningbouw voortgezet moet worden.



Structuurvisiekaart Heiloo

Met betrekking tot de ontwikkeling van Zandzoom (en Zuiderloo) geeft de structuurvisie aan dat de bebouwing zich concentreert tot de oorspronkelijke strandwal, globaal gelegen tussen de Oosterzijweg en de spoorlijn. Ten westen van de spoorlijn en de zone rond de gemeentegrens met Castricum zal de bebouwing minder intensief zijn en zal openheid en groen de overhand hebben. De sturende rol van de gemeente ten aanzien van woningbouw is beperkt en wordt alleen ingezet om kwetsbare groepen te helpen. Wanneer er scheefgroei dreigt qua leeftijdsopbouw zal sturing op het woningaanbod kunnen worden ingezet om bepaalde groepen aan te trekken. Het sturende effect is echter beperkt daar nieuwbouw slechts een klein deel van het woningaanbod vormt.

3.4.3 Nota Cultuurhistorie 2011

Op 9 mei 2011 is de Nota Cultuurhistorie vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. Met de Nota Cultuurhistorie worden instrumenten aangereikt om op de lange termijn de bijzondere identiteit, en daarmee de hoge ruimtelijke kwaliteit van Heiloo veilig te stellen. De Nota Cultuurhistorie richt zich minder op regels, maar meer op voorlichting en bewustwording van de inwoners van Heiloo.

Met de Nota Cultuurhistorie kiest Heiloo voor een duurzaam behoud van de eigen identiteit. De basis van deze ruimtelijke identiteit van Heiloo wordt, samengevat, door de volgende elementen gevormd:

- contrast bebouwde strandwal en lege strandvlaktes;
- stedenbouwkundige opbouw met sterk noord - zuid gericht wegenpatroon;
- herkenbaar oost - west gericht verkavelingspatroon, houtwallen en hagen;
- bewust gebruik van de (oostelijke) overgang van strandwal naar strandvlakte (door versterkte huizen, buitens, nijverheid en industrie);
- van oorsprong agrarisch karakter met stolpboerderijen, die gelegen zijn op de overgangen van strandwal en strandvlaktes;
- 19^e en 20^e eeuwse tuinderactiviteiten aan de zuidzijde van Heiloo;
- groene scheiding van Alkmaar aan de noordzijde door Nijenburg;
- protestantse en katholieke dorpskernen die gescheiden worden door het gemeentebosje;
- invulling van de historische linten met losse, individuele en niet te grootschalige bebouwing;
- waterputten waar omheen de twee Middeleeuwse kernen van Heiloo zijn ontstaan; bij de Witte Kerk en op het terrein van Onze Lieve Vrouw ter Nood;
- nieuwere 20^e eeuwse uitbreidingswijken, overwegend met groene bermen en zachte overgangen tussen openbaar en privégebied;
- het geheel aan archeologische relictten, dat niet zichtbaar, in de bodem van Heiloo aanwezig is.

Omtrent de belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van Heiloo zijn door het gemeentebestuur beleidslijnen vastgesteld. Hierin is onder andere aangegeven dat vastgehouden dient te worden aan de ontwikkelingsstructuur van Heiloo (wegenpatronen en verkavelingspatronen), het bewust gebruiken van de overgang van strandwal naar strandvlakte en het hanteren van groene bermen als overgang tussen openbaar en privégebied bij de aanleg van nieuwe woonwijken. In de stedenbouwkundige opzet de locatie Zandzoom (zie [subparagraaf 2.3.1](#)) is derhalve zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande structuren.

3.4.4 Groenbeleidsplan Heiloo

Op 6 februari 2012 is het Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In het groenbeleidsplan is beschreven hoe met het groen van Heiloo moet worden omgegaan, zodat de beeldkwaliteit zijn waarde behoudt. Naast een visie op het groen worden uitgangspunten voor de inrichting en acties ten behoeve van beheer benoemd.

Het Groenbeleidsplan uit 2012 is aan vernieuwing toe. In 2022 is een start gemaakt met het opstellen van een nieuw groen beleidsplan. Hiervoor is een traject opgesteld dat is gestart na de zomer in 2022 en in 2023 verder zijn beslag zal krijgen. Het nieuwe Groenbeleidsplan kent een traject dat gelijk oploopt met het onderhavige bestemmingsplan.

De planontwikkeling in Zandzoom zal tot gevolg hebben dat de hoeveelheid groen die de gemeente in beheer heeft, zal toenemen. In het groenbeleidsplan zal de toename aan areaal worden meegenomen in de noodzakelijke exploitatiebudgetten.

3.4.5 Groenbeheerplan 2021-2031

De ambities voor het openbaar groen in de gemeente Heiloo zijn vastgelegd in het Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022 en het Bomenbeleidsplan 2008. Het groenbeheerplan slaat de brug tussen deze op strategisch en tactisch niveau vastgelegde ambities en de operationele realisatie hiervan.

Groen is belangrijk voor de biodiversiteit en het tegengaan of opvangen van effecten van klimaatverandering. Beheer van openbaar groen is een kerntaak van de gemeente. In het groenbeheerplan staat op welke wijze de gemeente het groen beheren. Een kwalitatief goede groenstructuur draagt bij aan het welzijn en de veiligheid van de bevolking. Het groenbeheerplan gaat over het gemeentelijke openbaar groen, zoals bomen, bosplantsoen, heesters, gazon en bermen. Ook bossen, parken en windsingels/bosplantsoen rondom sportvelden in beheer en eigendom van de gemeente vallen eronder.

De belangrijkste bestuurlijke vastgelegde ambities, kaders en aandachtspunten vanuit het huidige groenbeleid zijn:

- Behoud en versterken van het groene karakter: Behoud van landschappelijke kwaliteiten. Ruimschoots compenseren van groen dat moet verdwijnen. Bij gemeentelijke projecten kiezen voor kwalitatief groen dat bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatbestendigheid.
- Basis op orde. De openbare ruimte voldoet aan het gestelde kwaliteitsniveau en wettelijke zorgplicht. Dat wil zeggen: geen kapitaalvernietiging en het is schoon, heel en veilig. Een integrale benadering van de fysieke leefomgeving. Planmatig werken op basis van inspecties en meerjarenplannen.
- Natuurinclusief beheer. Heiloo streeft naar natuurinclusief beheer. Met een zo natuurlijk mogelijke inrichting, beheer en onderhoud van het groen, rekening houdend met de functie en ligging.
- Duurzaam en klimaatbestendig. Verduurzamen van de leefomgeving, samen met andere stakeholders. Onder andere door verbeteren van groen en biodiversiteit. Duurzaamheid als selectiecriteria bij onderhoud, materiaalkeuze en selectie van aannemers;
- Leefbaarheid en participatie. Leefbaarheid betekent onder andere gezond, veilig en schoon en waarbij bewoners en werkkenden zich medeverantwoordelijk voelen voor hun omgeving. Bewoners zijn belangrijke ogen en oren bij het beheer. Het is gemakkelijk voor bewoners om meldingen te doen en de gemeente reageert adequaat.

3.4.6 Bomenbeleidsplan Heiloo 2008

Het karakter van Heiloo wordt voor een groot deel bepaald door de grote hoeveelheid bomen. Er wordt gestreefd naar behoud van dit bomenbestand. Omdat landelijk wet- en regelgeving ontbreekt, is het aan de gemeente om een sturende rol in de omgang met bomen te vervullen. Om hieraan invulling te geven is op 3 november 2008 het Bomenbeleidsplan Heiloo 2008 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In dit bomenbeleidsplan wordt uiteengezet op welke wijze een boom als beeldbepalend of monumentaal wordt bestempeld en hoe de gemeente Heiloo daar de voor- en nadelen van ondervindt. Doel van het bomenbeleidsplan is het waarborgen en verstevigen van de huidige kwaliteit en kwantiteit en het karakter van Heiloo voor de toekomst. Om het voorgaande beleidsmatig in te kaderen worden in het bomenbeleidsplan de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

- herkenbaarheid;
- leefbaarheid;
- veiligheid;
- duurzaamheid.

Specifiek voor (her)inrichtingsprojecten wordt erop gewezen dat bomen vaak onderwerp van discussie zijn. De discussie is vaak 'bomen of bouwen', terwijl beiden goed samen kunnen gaan: een 'volwassen' groene omgeving geeft immers een hoge kwaliteit van de woonomgeving. Het is daarom van belang om het aanwezige groen vroeg in het ontwerpproces te betrekken.

3.4.7 Parkeerbeleidsplan Gemeente Heiloo 2010

De raad van de gemeente Heiloo heeft in 2010 het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 vastgesteld. Het parkeerbeleidsplan vormt samen met de Nota parkeernormen 2022 het actuele beleidskader voor verkeer en parkeren.

In het parkeerbeleidsplan is aan de hand van de huidige parkeersituatie en bijbehorende problemen en opmerkingen een nieuw parkeerbeleid voor de gemeente Heiloo beschreven. Hierbij komen de volgende parkeerthema's aan bod:

- parkeren voor diverse deelgebieden;
- parkeernormen voor inbreiding- en nieuwbouwlocaties;
- parkeren bij scholen;
- grenzen gebied blauwe zone;
- uitgifte parkeerontheffingen;
- systematiek voor het vaststellen van parkeerknelpunten;
- parkeren van grote voertuigen;
- fietsparkeren bij winkelcentra en bij openbare voorzieningen;
- gehandicaptenparkeren;
- de verwijdering van fiets- en/of autowrakken;
- Heilooërfiel.

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. Omdat ruimte schaars is, moet beschikbare (parkeer)ruimte zo efficiënt mogelijk worden benut, voordat er eventueel nieuwe ruimte wordt vrijgemaakt.

Het parkeerbeleidsplan vormt samen met de Nota parkeernormen het kader waaraan bouwplannen en initiatieven getoetst worden om te bepalen of voorzien wordt in voldoende parkeercapaciteit. De laatste Nota parkeernormen is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan parkeernormen zoals dat op 20 februari 2023 is vastgesteld.

Voor de ontwikkeling in Zandzoom geldt dat de planvorming al enkele jaren zijn beslag krijgt. In het kader van het bestemmingsplan zijn inmiddels de benodigde verkavelingsplannen tot op detailniveau uitgewerkt. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden met inachtneming van de normen zoals deze in 2019 van kracht waren. Om de planontwikkeling niet te frustreren met latere gewijzigde normen geldt voor Zandzoom een vaste norm.

Bestemmingsplan Zandzoom kent dan ook een eigen parkeernormentabel en wijkt daarmee af van de generieke regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren 2022'.

3.4.8 Verkeersbeleid Heiloo 2018-2030

De komende jaren staat Heiloo diverse grote ontwikkelingen te wachten op het gebied van woningbouw, de ontwikkeling van bedrijventerreinen en infrastructurele projecten. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat het verkeersbeleid, zoals in 2008 is vastgesteld, actualisatie behoeft. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 28 november 2022 een eerste besluit genomen. Met dit besluit zijn oude grenswaarden vervangen voor nieuwe toetswaarden per wegvak. Ook besloten het verkeersbeleid af te ronden door maatregelenpakket B en enkele aanvullingen hierop aan te nemen. Daarmee is het 'Verkeersbeleid Heiloo 2018 - 2030' zoals vastgesteld in maart 2018 met deze aanvulling definitief.

De effecten van de ontwikkelingen op verkeersstromen in, door en langs Heiloo zijn als uitgangspunt opgenomen in dit beleid. De aansluiting A9 zorgt voor een oplossing van een groot aantal problemen die zijn ontstaan door ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van mobiliteit. Door de veranderingen in de verkeersstromen kunnen echter ook nieuwe knelpunten ontstaan. Het verkeersbeleid beschrijft de visie van de gemeente op verkeer in 2030 en de maatregelen die nodig zijn om de visie in de praktijk te realiseren.

Om de continuïteit in het beleid te waarborgen, zijn een aantal belangrijke uitgangspunten (deels uit het Verkeersplan Heiloo 2008) overgenomen uit het Verkeersbeleid van 2008. Het gaat daarbij om de volgende kaders:

- De categorisering van wegen (welke functie heeft een weg) blijft gehandhaafd;
- De vastgestelde toetswaarden voor de diverse wegen blijven gehandhaafd;
- De grenswaarden voor de Stationsweg om te zetten naar toetswaarden (signaalfunctie);
- De spoorwegonderdoorgang Vennewatersweg is gerealiseerd voordat de aansluiting A9 Heiloo wordt opgesteld;
- De aansluiting A9 Heiloo wordt gerealiseerd.

Binnen deze kaders heeft de planuitwerking verder vorm gekregen. In lijn met de uitspraak van de Raad van State wordt ook een scenario beschouwd waarin Zandzoom wordt gerealiseerd zonder dat er (direct) een aansluiting op de rijksweg A9 is.

3.4.9 Ambities programma klimaat BUCH-gemeenten

De gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo leggen hun gezamenlijke ambitie vast als het gaam om duurzaamheid. Met de 'Ambities programma klimaat BUCH-gemeenten' geven ze inzicht in de ambities die de BUCH-gemeenten willen waarmaken. Het geeft een beeld hoe er programmatisch wordt gewerkt en wat kan worden verwacht van de programma-organisatie en de zichtbare resultaten die 'buiten' worden bereikt. Samen trekken zij op om de doelstellingen te behalen. Met het programma klimaat wordt door de gemeenten t/m 2025 de uit te voeren acties beschreven. De gemeenten werken vanuit 5 pijlers die onderling verbonden zijn:

- energietransitie;
- duurzame mobiliteit;
- circulaire economie;
- klimaatadaptatie;
- duurzame bedrijfsvoering.

De gemeenten streven ernaar in 2030 net zoveel duurzame energie te produceren als naar verwachting wordt verbruikt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling is de ambitie om energieneutraal bouwen. De ambitie 'nul-op-de meter' voor de nieuwbouw in het gebied wordt haalbaar geacht. Dit betekent dat het gebied Zandzoom haar eigen energie opwekt en gebruikt. Tevens kan de elektra-infrastructuur zo worden ingericht dat de overcapaciteit van duurzame energie lokaal kan worden geleverd en opgeslagen in elektrische voertuigen en thuisbatterijen.

De onderstaande uitgangspunten gelden voor de Zandzoom:

- keuze voor hogere kwaliteit woningen t.o.v. bouwbesluit met goede isolatie, laagtemperatuur vloerverwarming en warmteterugwinning op douchewater en ventilatie;
- gebruik van lokale duurzame warmte/ koude bronnen (per woning of aantal woningen);
- gasloze wijk;
- duurzame energieopwekking met zonnepanelen;
- nul-op-de-meterwoningen.

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Er is gekozen om – naast het speerpunt 'nul-op-de meter' – een aantal andere thema's te doorlopen, zoals circulair bouwen (hernieuwbare en gerecyclede materialen), afvalscheiding, waterinfiltratie, geluidsreductie, veiligheid, gezondheid en intensief bouwen. Van de bovenstaande thema's sluiten de thema's circulair bouwen en gezondheid het beste aan bij het karakter van de groene gebiedsontwikkeling in Zandzoom. Voorgesteld wordt om circulair bouwen en gezondheid als tweede en derde speerpunt te benoemen.

De volgende maatregelen dragen bij aan de eerdergenoemde speerpunten:

- isoleren met duurzame bouwmaterialen;
- hergebruik van materialen;
- triple glas met hogere geluidsreductie;
- gebruik maken van bodembronnen voor warmte/ koude levering wat bijdraagt aan een hoog comfort (vloerverwarming / - koeling);
- intelligente ventilatie met warmteterugwinning;
- stille duurzame technieken, zoals zonnepanelen;
- nader onderzoek naar duurzame energieopwekking in openbare ruimte;
- LED-verlichting openbare ruimte;
- waterinfiltratie van hemelwater in het gebied;
- goede fietsverbindingen naar sportvoorzieningen en natuurgebieden.

Vanuit de initiatiefnemers is ook aangegeven welke ambitie wordt nagestreefd. Dit is opgenomen in het Ambitiedocument Duurzaamheid. In deze notitie staat beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de Ambitie voor duurzaamheid zoals deze beschreven is in de vastgestelde Kadernota.

3.4.10 Woonvisie Heiloo

De Woonvisie Heiloo (vastgesteld op 4 februari 2019) 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) en de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar. De richting van de Woonvisie Heiloo wordt ingegeven door de Toekomstvisie 2030, de Structuurvisie 2030, het Woningmarkt onderzoek Heiloo 2017 en het collegeprogramma.

Heiloo biedt een prettig dorps woonmilieu in een groene omgeving. De uitstraling van Heiloo is luxe en groen. Het woonmilieu van Heiloo laat zich typeren als centrum-dorps. Dit zijn kleinere plaatsen met een dorps sfeer, een landelijke omgeving, een hoog voorzieningenniveau en een korte afstand tot een centrumgemeente. Heiloo bouwt in een gewild woonmilieu waar de komende decennia een flinke behoefte naar is. De missie van de gemeente Heiloo op het gebied van wonen is:

- versterking van het dorps 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:
 - voldoende sociale huurwoningen omvat;
 - voldoende betaalbare koopwoningen omvat.

Bij de nieuwbouw van woningen moet een kwaliteitsslag gemaakt worden en inwoners de mogelijkheid geboden worden 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.

Kwaliteit woning en woonomgeving

De gemeente Heiloo streeft naar een gedifferentieerde wijkopbouw met als uitgangspunt dat Heiloo een groene gemeente met een dorps karakter blijft. Op het gebied van wonen, duurzaamheid en levensloopbestendigheid valt nog veel te winnen. Met verduurzaming van woningen wordt bijgedragen aan een betaalbare, aantrekkelijke en toekomstbestendige woningvoorraad. In 2050 moeten alle woningen onafhankelijk van aardgas zijn. Daarom wordt bij nieuwbouw aardgasloos gebouwd.

Woningbouwbeleid

Voor nieuwbouwprogrammering dient gekeken te worden naar de meest recente woningmarktonderzoeken, bevolkingsprognoses en de locatie. Daarom hanteren we geen vooraf vastgelegd woningbouwprogramma. Door geen categorieën met bijbehorende prijsklassen te hanteren wordt de prijs-kwaliteitverhouding beter, kan er gericht voor de actuele vraag worden gebouwd en zal er meer variatie in woningtypen en prijsklassen ontstaan. Door marktconform te bouwen komt er ook meer doorstroming op de woningmarkt op gang.

Het is de taak van de gemeente om de kwetsbare groepen in de samenleving te ondersteunen. Daarom is het van belang om te bepalen om hoeveel en welk type sociale huurwoningen er werkelijk nodig zijn. De prestatieafspraken met corporaties zijn het geëigende middel om dit vast te leggen. Jaarlijks worden deze afspraken geëvalueerd en bijgesteld. Daarbij is het van belang dat de komende jaren door de lopende nieuwbouwprojecten nog veel sociale woningen (huur en koop) worden opgeleverd. Hierdoor voldoet de gemeente ruimschoots aan de regionale afspraak (Regionale Woonvisie) om minimaal 30% in categorie 1 en 2 te realiseren.

In het RAP (zie [subparagraaf 3.3.1](#)) is afgesproken dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Ook is afgesproken dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten. De huishoudensprognose voor Heiloo van 2017 gaat voor de komende 10 jaar (2017 tot 2027) uit van een extra woningbehoefte van 1.540 woningen. Heiloo heeft op dit moment meer woningen in de programmering staan dan dat er volgens de huishoudensprognose voor de komende 10 jaar nodig zijn. Daarom moet de gemeente Heiloo de komende jaren terughoudend zijn met het mogelijk maken van nieuwe woningbouwlocaties. Bij iedere nieuwe locatie zal gekeken moeten worden of er ruimte is in de programmering (RAP en Ladder voor duurzame verstedelijking). Het voorgenomen plan wordt in [subparagraaf 3.1.3](#) en [subparagraaf 3.3.1](#) getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en het RAP. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het voorliggende bestemmingsplan een langere looptijd heeft dan het huidige beleidskader. In de ladderonderbouwing (zie [subparagraaf 3.1.3](#)) is hiermee rekening gehouden.

3.4.11 Waterstructuurplan 18 juni 2017

In juni 2017 is het Waterstructuurplan Zandzoom opgesteld door Sweco en afgestemd met het Hoogheemraadschap. De huidige situatie is niet ingesteld op de ontwikkeling van nieuwe woningen. Daarom zijn voor het ontwikkelen van het gebied structuren nodig die houvast bieden voor het stedenbouwkundig plan en de ontwikkeling van het gebied. In het waterstructuurplan wordt ingegaan op de thema's riolering, water en bouwrijp maken.

Het bestaande rioleringsstelsel is niet toereikend om de toename van de droogweerafvoer te verwerken. Hierdoor is een nieuw stelsel benodigd dat aansluit op het bestaande netwerk, waarmee de afvoer naar de waterzuivering Heiloo wordt gerealiseerd. Naast de afvoer van vuilwater is een stelsel benodigd om het hemelwater en het grondwater te beheersen. Het is van belang om een robuust watersysteem te creëren, waardoor de ontwatering in en de afwatering van het gebied gegarandeerd wordt. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op het stelsel van greppels op de zandrug.

De uitkomsten van het Waterstructuurplan zijn doorvertaald naar de IPOR. De IPOR dient als kader voor de ontwikkelende partijen van de deelpercelen. Onderdeel van het IPOR zijn de randvoorwaarden op het gebied van de thema's riolering, water en bouwrijp maken. Het waterstructuurplan is de onderbouwing van de opgenomen randvoorwaarden in de IPOR.

Uitgegaan wordt van waterberging in het eigen gebied door gescheiden HWA afvoer en drainage/infiltratie/transportriool. Bij forse regenval en hoge grondwaterstand voeren de secundaire oost-west gelegen greppels het overtollige water naar de primaire greppels die afvoeren op Kamer West en Kamer Oost.

De volgende uitgangspunten ten aanzien van de inrichting zijn in de IPOR gehanteerd voor de uitwerking van het waterstructuurplan per exploitatiegebied:

- daar waar in het waterstructuurplan wordt gesproken over 'open water', wordt het bergend oppervlak van de waterstructuren bedoeld; dus in de Zandzoom betreft dit voornamelijk de (veelal droge) greppels;
- alle percentages worden berekend op basis van de totale oppervlakte (m²) van het exploitatiegebied (oppervlakte uitgeefbaar opgeteld bij oppervlakte openbaar);
- het percentage verhard oppervlak en het percentage greppel is aan elkaar gerelateerd; hoe meer oppervlakte (m²) verhard oppervlak er in een exploitatiegebied wordt gerealiseerd, hoe meer oppervlakte (m²) greppel er nodig is;
- het verhard oppervlak wordt berekend door de totaal oppervlakte (m²) van alle verharding van het openbare terrein op te tellen bij het totaal dakoppervlakte (m²); dit betreft ook eventuele bijgebouwen indien deze op de HWA riolering worden aangesloten;
- de oppervlakte van de greppels wordt berekend aan de hand van de breedte van de greppels op de hoogte van het bestaande maaiveldniveau (dus niet ten opzichte van het maaiveldniveau na ophoging);
- dammen in greppels worden niet meegerekend bij de oppervlakte van de greppels.

3.4.12 Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte Zandzoom te Heiloo

Voor het plangebied Zandzoom zijn Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte (verder: IPOR) opgesteld. De doelstelling van de IPOR is meerledig:

- a. Het borgen van de kwaliteit van de openbare ruimte van Zandzoom, zodat deze ook tijdens de bouw en in de toekomst goed onderhouden kan worden. Binnen de velden, erven, buitens en buurtschappen van het plangebied Zandzoom worden eenduidige wegprofielen en materialen toegepast, waardoor de openbare ruimte één uitstraling krijgt. In dit verband kunnen de kenmerkende inrichtingsprincipes en profielen worden gezien als uitwerking/aanvulling op het document RKK Zandzoom.
- b. Het verschaffen van technische kaders en aanwijzingen voor de verdere uitwerking en het aanleggen van de openbare ruimte van Zandzoom. In de IPOR wordt ook het ruimtebeslag vastgelegd.

Voor exploitatiegebieden die geen openbare ruimte hebben (100% uitgeefbaar), is een separate notitie opgesteld en is de IPOR niet van toepassing. Uit het voorgaande volgt dat de IPOR een belangrijke kaderende functie heeft bij het ontwerp, het beoordelen en het toetsen van de verdere planuitwerkingen en verkavelingen van de openbare ruimte van Zandzoom.

Het IPOR bevat criteria voor verkeersstructuren, parkeren, riolering, groen, speel-, nuts- en huisvuilvoorzieningen. Ook is een procesbeschrijving opgenomen waarbinnen de verdere planvorming in relatie tot de IPOR doorlopen wordt. In de planopzet van dit bestemmingsplan is via het verkavelingsplan de IPOR juridisch aangehaakt. Ook via het exploitatieplan en de anterieure overeenkomsten is geborgd dat de openbare ruimte conform de IPOR wordt ingericht. Waar uitvoering geven aan het IPOR niet mogelijk is als gevolg van eisen vanuit het RKK, wordt binnen de kaders van het RKK gekeken naar een gelijkwaardige oplossing.

3.4.13 Nota Omgevingskwaliteit

Op 17 april 2023 is de Nota omgevingskwaliteit door de gemeenteraad van Heiloo vastgesteld. Met deze nota wil de gemeente graag een waardevolle en aantrekkelijke omgeving creëren waar mensen graag willen wonen, ondernemers zich willen vestigen en bezoekers kunnen genieten. Wat van waarde is wil de gemeente Heiloo mooi houden en nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de 'couleur locale' van de gemeente. Het doel van de nota is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied.

De nota is verdeeld in twee delen. Het eerste deel beschrijft het kaderstellend beleid met een algemene toelichting over omgevingskwaliteit, een ruimtelijke analyse, een gebiedsindeling, de welstands-regieniveaus, de gebiedskwaliteiten en de basisprincipes voor een goede omgevingskwaliteit. In dit deel wordt het sectorale beoordelingskader architectuur aangevuld met landschap, stedenbouw en erfgoed. Het tweede deel is een uitwerking met criteria voor het uiterlijk van bouwwerken en vervangt de Welstandsnota.

Planspecifiek

Voor de planontwikkeling van Zandzoom geldt dat het RKK het kwaliteitskader vormt waarbinnen de verdere planvorming gestalte krijgt. Om bouwplannen te toetsen is een specifiek kwaliteitsteam in het leven geroepen die het college adviseert over de ruimtelijke kwaliteit in het kader van af te geven Omgevingsvergunningen. Deze systematiek blijft behouden. Daarmee is de Nota omgevingskwaliteit niet van toepassing op het onderhavige plangebied. In de Nota omgevingskwaliteit is deze werkwijze op pagina 29 beschreven.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. In de gewijzigde Besluit milieueffectrapportage staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit milieueffectrapportage genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Bij de start van de planvorming was nog niet volledig duidelijk of voor het aspect stikstof ja/nee gebruik gemaakt moest gaan worden van externe saldering. Indien gebruik gemaakt wordt van extern salderen ontstaat er via de Wet natuurbescherming de verplichting om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In dat kader is in eerste instantie een Notitie reikwijdte en detailniveau ter inzage gelegd. Deze notitie is het vertrekpunt geweest voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling.

In opdracht van de gemeente Heiloo is door Sweco een Milieueffectrapportage opgesteld (Sweco, 16 november 2023). In de rapportage worden de milieueffecten in beeld gebracht van de ontwikkeling van Zandzoom. Deze milieueffecten kunnen vervolgens door de gemeenteraad van Heiloo meegewogen worden in de besluitvorming omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan.

In een m.e.r. is het verplicht alle 'redelijkerwijs te beschouwen alternatieven' te beschouwen. Met alternatieven wordt bedoeld op grote verschillen in de wijze waarop de voorgenomen activiteiten gerealiseerd kunnen worden. Dit betreft bijvoorbeeld het beoordelen van verschillende locaties waar de voorgenomen activiteit gerealiseerd kan worden of het beschouwen van een significant groter of kleiner programma.

Vanwege het voortraject is het niet realistisch meer om met alternatieven te werken. Andere uitbreidingslocaties (van ongeveer dezelfde omvang) zijn er niet binnen de gemeente en een significant ander programma past niet binnen de doelstellingen van het project. Vanwege de eerdere uitspraak van de Raad van State is het wel opportuun om een alternatief te beschouwen waarbij de ontsluiting van het plangebied via de bestaande infrastructuur gaat plaatsvinden en niet via de nieuwe aansluiting op de A9. Dit is dan ook het enige alternatief wat in het MER is onderzocht.

Uit de MER-beoordeling blijkt dat beide alternatieven vrijwel identiek zijn beoordeeld op alle beoordelingscriteria. Dit is te verklaren door het feit dat de variatie beperkt is tot de verkeersafwikkeling. De enige verschillen in de effectbeoordeling doen zich daarom voor op het gebied van verkeer en vervoer, en ecologie.

Hieronder volgt een beknopte bespreking van de effectbeoordeling per thema. Deze effectbeoordeling maakt inzichtelijk hoe de twee varianten scoren ten opzichte van elkaar.

Verkeer en Vervoer

In de variant Zandzoom zonder aansluiting op de A9 verslechtert de bereikbaarheid, vooral buiten het plangebied. De toetswaarde op de Kennemerstraatweg wordt overschreden. Bij realisatie van de aansluiting op de A9 verbetert de bereikbaarheid, met name rond de Ring Alkmaar. Verkeersveiligheid neemt echter af door een toename van verkeer, wat aanvullende maatregelen vereist.

Geluid en Trillingen

Zowel verkeerslawaaï als spoorweglawaaï overschrijden op locaties de voorkeursgrenswaarde. De toevoeging van woningen verhoogt de geluidsbelasting, met negatieve effecten. Ook op het gebied van trillingen zijn negatieve effecten niet volledig uit te sluiten, wat bij het ontwerp van woningen moet worden overwogen.

Luchtkwaliteit

In de huidige situatie is het woon- en leefklimaat goed, en er wordt niet verwacht dat de luchtkwaliteit substantieel zal veranderen met het planvoornemen.

Externe Veiligheid

Het plaatsgebonden risico van de buisleiding A-562 blijft gelijk in beide varianten. De aanwezigheid van GP Groot Brandstoffen Oliehandel B.V. en de planologische mogelijkheid voor een LPG Tankstation langs de Lagelaan leidt tot een beperkte toename van het groepsrisico, wat een gering negatief effect veroorzaakt.

Gezonde Leefomgeving

Het planvoornemen heeft nauwelijks effect op de milieugezondheidskwaliteit, maar biedt meer mogelijkheden voor wandelen en fietsen, wat gezond gedrag stimuleert.

Archeologie, Cultuurhistorie en Landschap

De ontwikkeling verstoort de landschappelijke scheiding tussen strandwal en strandvlakte, maar houdt rekening met belangrijke cultuurhistorische elementen. De archeologische verwachtingswaarde is hoog, wat kan leiden tot aantasting van archeologische waarden.

Bodem en Water

De algemene bodemkwaliteit is geschikt, met lokale sanering op enkele locaties. De effectbeoordeling is overwegend positief, maar niet alle maatregelen zijn afdwingbaar, waardoor een beperkt negatief effect mogelijk is.

Ecologie

Het planvoornemen draagt licht bij aan de verbetering van de natuurkwaliteit in Natura 2000-gebieden. In het alternatieve scenario neemt echter de stikstofdepositie toe, met negatieve effecten op de natuur. Gebiedsbescherming is overwegend positief, maar het plan kan invloed hebben op beschermde soorten, wat aanvullend onderzoek vereist.

Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

Zandzoom wordt ontwikkeld met hoge duurzaamheidsambities, wat positieve effecten heeft op energietransitie en circulariteit. Hoewel bredere positieve effecten beperkt zijn, neemt het plan stappen om negatieve effecten van klimaatverandering te beperken.

Eindconclusie

Uit de analyse van de effecten van de verschillende alternatieven blijkt dat er weinig onderscheid is tussen de onderzochte mogelijkheden, met of zonder aansluiting A9. De voornaamste dispariteiten doen zich voor op het gebied van verkeer (bereikbaarheid) en natuur (stikstofdepositie in Natura 2000-gebied).

Vanuit het perspectief van bereikbaarheid geniet de ontsluiting van Zandzoom via de Kennemerstraatweg en de Lagelaan naar de A9 de voorkeur. Deze nieuwe ontsluitingsroute, in combinatie met de aanpak van de A9, resulteert echter in een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Bovendien vallen de aanpak van de A9 en de realisatie van een nieuwe aansluiting buiten de reikwijdte van het project. Nu de aansluiting op de A9 geen onderdeel uitmaakt van dit plan mag er, in lijn met de eerdere uitspraak van de Raad van State, nog niet van uitgegaan worden dat de aansluiting op de A9 er daadwerkelijk komt.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen plannen voor woningbouw zijn er een groot aantal vooronderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging in het plangebied. Het plangebied is onderverdeeld in verschillende deelgebieden: de zogenaamde Kamers. Onderstaand is per kamer beschreven wat voor onderzoeken zijn uitgevoerd en wat de resultaten hiervan zijn. De verschillende oplegnotities, waarin de uitkomsten van de verschillende onderzoeken zijn samengevat, en enkele 'losse onderzoeken' zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Deelgebieden bodemonderzoek

Kamer west

In Kamer West zijn 5 onderzoeken uitgevoerd door Prommenz Milieu BV ter plaatse van 15 percelen. Deze zijn beschreven in de samenvatting gemaakt door Prommenz (Prommenz, d.d. 8 november 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5a). De percelen in Kamer West zijn allen geschikt voor de beoogde woonbestemming, omdat slechts lichte bodemverontreinigingen zijn aangetroffen in de bodem. Daarentegen wordt de interventiewaarde voor nikkel in grondwater overschreden ter plaatse van perceel 108. Het sterk verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater wordt vaker in de omgeving van glastuinbouw aangetroffen. De matige tot sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater levert in de huidige situatie geen risico's op voor de volksgezondheid maar de aard, mate en omvang dient in een nader onderzoek te worden bepaald.

Tevens wordt de interventiewaarde voor arseen in grondwater overschreden ter plaatse van percelen 109, 110, 28 en 69. Indien de interventiewaarde overschrijding kan worden toegeschreven aan diffuse bodemverontreiniging van (semi) natuurlijke oorsprong, is geen sprake van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. Er is dus ook geen sprake van een saneringsnoodzaak.

Een aandachtspunt in deze kamer is perceel 112, ter hoogte van Lijnbaan 1 te Heiloo. Onder de asfaltverharding tussen de openbare weg en de ingang van de voormalige loods is asbestverdacht materiaal als funderingsmateriaal gebruikt. Bij het verwijderen van de verharding kan derhalve asbesthoudend materiaal worden aangetroffen.

Centrale kamer west

In Centrale Kamer West zijn 6 onderzoeken door HB Adviesbureau, ter plaatse van 13 percelen, en 8 onderzoeken door Prommenz Milieu BV, uitgevoerd ter plaatse van 18 percelen. Deze zijn beschreven in de samenvatting gemaakt door door Prommenz (Prommenz, d.d. 8 november 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5a).

Er zijn twee asbestverdachte percelen in Centrale Kamer West. Ter plaatse van perceel 2195 is in de zuidoostelijke hoek een deels gesloopte schuur aangetroffen met een dakbedekking van asbestverdacht golfplaat. Om uit te sluiten of dit materiaal op het maaiveld of in de bodem terecht is gekomen wordt aanbevolen om na het verwijderen van de schuur een asbest in grond onderzoek ter plaatse uit te voeren.

Ter plaatse van perceel 600 staat een schuur met een betonvloer. Onder deze betonvloer is asbestverdacht puin aangetroffen. Het puin is destijds niet onderzocht dus wordt aanbevolen om na sloop van de schuur en vloer het puin op asbest te onderzoeken.

Centrale kamer oost

In deelgebied E2 / Centrale Kamer Oost zijn 11 onderzoeken door Prommenz Milieu BV, ter plaatse van 32 percelen, 1 onderzoek door HB Adviesbureau, ter plaatse van twee percelen, en een onderzoek door PJ Milieu BV, uitgevoerd ter plaatse van 1 perceel. Deze zijn beschreven in de samenvatting gemaakt door door Prommenz (Prommenz, d.d. 8 november 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5a).

De percelen in Centrale Kamer Oost zijn over het algemeen geschikt voor het gebruik 'wonen met tuin', omdat slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de grond en het grondwater. De bovengrond van perceel 3212 is lokaal matig tot sterk verontreinigd met koper. Het perceel is daardoor deels niet geschikt voor het gebruik 'wonen met tuin'.

Tevens wordt de interventiewaarde voor arseen in grondwater overschreden ter plaatse van perceel 3208. Indien de overschrijding van de interventiewaarde kan worden toegeschreven aan diffuse bodemverontreiniging van (semi) natuurlijke oorsprong, is geen sprake van bodemverontreiniging volgens de Wet Bodembescherming. Er is dus ook geen sprake van een saneringsnoodzaak. Hierbij wordt wel opgemerkt dat in het geval van hoge concentraties in het grondwater, het bevoegd gezag een gebruikadvies kan afgeven zoals een verbod op het oppompen van grondwater om de tuin te besproeien. Ook kunnen hoge concentraties aan arseen bezwaarlijk zijn bij een bemaling omdat het grondwater niet ongezuiverd mag worden geloosd.

Ter plaatse van percelen 2234 en 2224, ter hoogte van Hoogeweg 54a en 54b is asbest zowel visueel als analytisch aangetroffen. Deze percelen betreffen een loods met opslag voor werkvoertuigen en de oprit daartoe. Aangezien de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden moet de bodem voorafgaand aan de nieuwbouw middels ontgraving worden gesaneerd. Voor de sanering moet een BUS melding bij het bevoegd gezag worden ingediend met een proceduuretijd van vijf weken. De sanering moet onder milieukundige begeleiding worden uitgevoerd. Bij uitvoering van de graafwerkzaamheden onder de CROW-publicatie 400 is voor percelen 2224 en 2234 de veiligheidsklasse 'Zwart Niet-Vluchtig' van toepassing.

Op 3 juli 2023 heeft Prommenz milieu bv voor haar eerder uitgevoerde onderzoeken eveneens bevestigd dat deze eerdere onderzoeken in voldoende mate een actueel beeld geven van de bodemkwaliteit. Prommenz concludeert dat het grootste deel van de onderzoeksgegevens van de grond en het grondwater nog actueel zijn en bij het huidige gebruik en inrichting van het plangebied niet op korte termijn hoeven te

worden geactualiseerd. Ter plaatse van de onderzochte percelen hebben na uitvoering van de bodemonderzoeken geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Voor aanvullend onderzoek en nog niet onderzochte percelen wordt verwezen naar de aanbevelingen van Prommenz Milieu uit 2021.

Kamer oost

Voor Kamer Oost zijn meerdere afzonderlijke bodemonderzoeken uitgevoerd door Prommenz, HB adviesbureau en Dura Vermeer. (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5b, 5c, 5d en 5e). Dit betreft voor de locaties aan de Oosterzijweg 57, Oosterzijweg 120, Projectlocatie Zomerzand. Voor de locatie aan de Oosterzijweg 57 geldt dat de locatie geschikt wordt geacht voor de toekomstige bestemming. Wel is nader asbest onderzoek voor de locatie benodigd. Voor de locatie Oosterzijweg 120 volgt dat het grondwater van het plangebied niet is verontreinigd. Voor de locatie is tevens een aanvullend asbest en puinonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Ter plaatse van projectlocatie Zomerzand, gelegen achter de Kennemerstraatweg 652, blijkt dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden op de locatie.

HB adviesbureau heeft in haar schrijven van 4 augustus 2023 herbevestigd dat de eerder uitgevoerde onderzoeken voor de Oosterzijweg 120 / Ypsteinerlaan 128 te Heiloo nog steeds een actueel beeld geven van de bodemkwaliteit.

Voor het plandeel Zomerzand heeft HB adviesbureau op 20 juli 2023 herbevestigd dat de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken nog een actueel beeld geven van de bodemkwaliteit. Het onderzoek met kenmerk 19HB0546-A1 v2, d.d. 24 september 2020 kan daarmee stand houden. Waarbij opgemerkt wordt dat voor PFAS de zandige bovengrond van MM04 licht verontreinigd is met PFOS, echter geen sanering noodzakelijk. De klasse industrie voor MM04 blijft van toepassing.

Kamer zuid

Door Hunneman Milieu - Advies is er voor Kamer Zuid een rapportage gemaakt waarin een overzicht is gegeven van de uitgevoerde onderzoeken (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5f). Binnen het plangebied zijn meerdere bodemverontreinigingen aangetoond. Op het perceel gelegen aan de Kennemerstraatweg 431 is olieverontreiniging en chroomverontreiniging geconstateerd. De omvang van de olieverontreiniging bedraagt circa 6 m³. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging; De chroomverontreiniging is geconstateerd in de bovengrond van de inrit op het perceel. De omvang bedraagt circa 130 m³ (260 m² x 0,5 m¹). Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging; Op het perceel aan de Hoogeweg 67 t/m 71 is asbestverontreiniging in de bovengrond van het puinpad gevonden. De omvang bedraagt circa 70 m³. Het betreft een sterke bodemverontreiniging, welke valt onder “besluit asbestwegen”. Op het perceel aan de Hoogeweg 67 t/m 71 is sprake van een DDT-verontreiniging in de grond. De omvang bedraagt circa 18 m³. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op het overige onderzochte terrein zijn in de vaste bodem en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De licht verhoogd aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bemonsterde waterbodems zijn vrij toepasbaar of toepasbaar als industriegrond en verspreidbaar op een aangrenzend perceel.

In aan aanvullend schrijven van 14 augustus 2023 is door Hunneman Milieu - Advies herbevestigd dat de eerder uitgevoerde onderzoeken nog een actueel beeld geven van de bodemkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan aangenomen worden dat bodemkwaliteit niet in de weg staat aan de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof, namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen; kinderdagverblijven; verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste, of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede, moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 1.273 extra woningen, naast de herbouw van 5 bestaande woningen. Er zal sprake zijn van een toename van het aantal voertuigbewegingen van en naar het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een NIBM-project; er is geen sprake van een 'groot' project waar meer dan 3% bij wordt gedragen aan de jaargemiddelde norm van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn.

Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. Het 3% criterium betreft:

- ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- ≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De getalsmatige begrenzing van een NIBM project voor woningbouw is 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. De beoogde ontwikkeling betreft een ontwikkeling met meerdere ontsluitingswegen. De verschillende kamers in het plangebied zullen immers allen eigen ontsluitingswegen krijgen, waardoor er ook sprake zal zijn van een gelijkmatige verkeersverdeling. Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van een NIBM-project.

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. In het plangebied zijn meerdere rekenpunten aanwezig. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof PM10 als stikstofdioxide. De hoogste specifieke concentraties over 2020 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in het plangebied bedragen respectievelijk $16,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10, $7,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM2,5 en $15,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden en wordt voldaan aan de door de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie) en GGD bepaalde advieswaarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medische centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling is een geluidsonderzoek uitgevoerd door Adviesburo Van der Boom op 16 oktober 2023. Dit onderzoek omvatte een (her)berekening van de geluidsbelasting op de beoogde geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. In het vorige bestemmingsplan Zandzoom is reeds een besluit genomen over hogere waarden, dat nog steeds van kracht is. Voor het huidige bestemmingsplan is beoordeeld of het eerder afgegeven besluit over hogere waarden afdoende is, of dat er een aanvullend of hernieuwd besluit nodig is.

Uit het onderzoek blijkt dat de eerder afgegeven hogere waarden voor de nieuw beoogde woningen aan de Kennemerstraatweg niet voldoen. De bestaande hogere waarden van 60 dB zijn onvoldoende en dienen te worden verhoogd naar 63 dB.

De eerder afgegeven hogere waarden voor de woningen aan de Vennewatersweg en Ypersteinerlaan voldoen nog steeds en behoeven geen aanpassing.

Ook de eerder afgegeven hogere waarden voor het spoor voldoen nog steeds, waarbij is uitgegaan van een doorlopend geluidsschermb. De realisatie hiervan is geborgd in de planregels.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige bedrijvigheid in het plangebied. Deze bedrijven zijn weergegeven in de tabel die in bijlage [\[3\]](#) is opgenomen. In deze tabel zijn tevens de aan te houden richtafstanden opgenomen. Bij de uitwerking van de bestemmingen zal in beginsel rekening moeten worden gehouden met deze afstanden. Dit is ook als dusdanig opgenomen in de planregels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. De belemmerende werking hiervan zal moeten worden afgewogen mede in relatie tot de al bestaande woningen in de nabijheid van deze bedrijven.

4.5.1 Spuitzones

De gronden in en nabij het plangebied zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijven. Op deze gronden is bollenteelt toegestaan en kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden.

Normering

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (bijvoorbeeld fruitbomen of bollenteelt) in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen

opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers.

Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten (veelal fruitteelt als maatgevende teeltvorm) en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies in acht moet worden genomen. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. Bij de afstand van 50 m wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Deze afstand is echter indicatief. Daarnaast moet hierbij de kanttekening gemaakt worden dat deze zone van 50 m uitgaat van de toepassing van bestrijdingsmiddelen zonder enige vorm van driftreductie.

In de uitspraak in zaak 2015-06413/1/R2 is naar voren gekomen dat locatiespecifieke omstandigheden in de overwegingen dienen te worden betrokken. De uitspraak van de Afdeling d.d. 10 september 2014 betekent in dit verband dat de afstand van 50 m niet overal hoeft te worden toegepast. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waar van deze aan te houden afstand (gemotiveerd) kan worden afgeweken. Het gaat om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op/in de gevoelige functies en de borging van de te nemen maatregelen om tot dit klimaat te komen.

Op grond van artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden. Uitgaande van deze verplichte spuitmethode is te onderbouwen dat de 50 meter als vuistregel in zekere zin achterhaald is. Volstaan kan worden met een kleiner aan te houden afstand voor fruitteelt als maatgevende teeltvorm en daarmee ook voor minder belastende teeltvormen. Hierbij dient de afstand dusdanig te zijn, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie.

Er zijn geen wettelijke eisen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen. Uit jurisprudentie (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 meter tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk acht. De vuistregel van 50 meter betreft geen minimaal aan te houden afstand. Het is mogelijk om gemotiveerd van deze afstand af te wijken. Hierbij dient de afstand dusdanig te zijn, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie.

De ABRvS geeft in haar uitspraak van 31 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2373) aan dat het mogelijk is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel van 50 meter. Bij dergelijke vollegrondsteelt worden gewasbeschermingsmiddelen, in tegenstelling tot boom- en fruitteelt, op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitnevel ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Bij de betreffende uitspraak wordt een afstand van 9,5 meter voldoende geacht, mede omdat het woonerf is afgeschermd door een heg, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden.

In artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit milieubeheer, dat op 1 januari 2018 in werking is getreden, is bepaald dat bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen en op braakliggend land in de open lucht een techniek wordt gebruikt die een driftreductie bereikt van ten minste 75% ten opzichte van een bij ministeriële regeling aangewezen referentietechniek. Daarmee gelden er voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen strengere normen dan waarvan de ABRvS in haar uitspraken is uitgegaan.

Bollenteelt

Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij bollenteelt ontstaat beperkt spuitniveau, omdat spuittechniek neerwaarts is en de spuitkoppen zich relatief dicht bij de grond bevinden. In en nabij het plangebied is geen teeltvorm toegestaan waarbij een niet-neerwaartse spuittechniek wordt toegepast, zoals boom- en fruitteelt. In het westen van het plangebied, nabij de spoorlijn, nabij de Kennemerstraatweg en in het oosten van het plangebied is grenzend aan een woonbestemming bollenteelt toegestaan.

Uit onderzoeken met het ESFA (OPEX)-model is gebleken dat bij de meeste teeltvormen met een afstand van 5 meter voldaan aan de maximaal acceptabele blootstellingsnormen voor individuele gewasbeschermingsmiddelen. De planlocatie en de hierbij voorziene woningen liggen op een grotere afstand van dan 5 meter van bollenvelden die nog bedrijfsmatige geëxploiteerd worden. Het plan voldoet, voor wat betreft dit aspect, aan een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval door activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid wil met haar beleid burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen de effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen bieden en hanteert als basisnorm dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met gevaarlijke stoffen voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}) per jaar. Dit is het zogenaamde plaatsgebonden risico.

Naast de norm voor het plaatsgebonden risico is een norm voor het groepsrisico gedefinieerd. Het groepsrisico geeft inzicht in hoeveel personen worden bedreigd door een calamiteit bij een risicovolle activiteit. Het aantal getroffen personen is per mogelijke calamiteit verschillend, omdat de effecten per type calamiteit verschillen. Een risicovolle activiteit kan leiden tot verschillende soorten calamiteiten met bijbehorende effecten (dus slachtoffers) en kansen. Een ander punt is de aanwezigheid van personen binnen het effectgebied (of invloedsgebied) van de calamiteit. Als er geen personen in het invloedsgebied aanwezig zijn kunnen er geen slachtoffers vallen en is het groepsrisico dan ook 'nihil'. Het groepsrisico kan niet in 1 getal worden uitgedrukt. Maar wordt als een curve weergegeven in een grafiek waarin het aantal dodelijk slachtoffers is uitgezet tegen de kans dat een calamiteit met dit aantal slachtoffers kan optreden. Het groepsrisico kent geen harde grenswaarde. Wel is er een zogenaamde oriëntatiewaarde waarmee het berekende groepsrisico mee moet worden vergeleken. Deze waarde geldt als een richtwaarde waaraan getoetst moet worden en is een soort maat voor wat binnen Nederland nog als maatschappelijk geaccepteerde kans geldt voor calamiteiten waarbij meerdere dodelijke slachtoffers kunnen vallen. De oriëntatiewaarde is zodanig gedefinieerd dat bij iedere factor 10 toename van het aantal slachtoffers de kans hierop met een factor 100 moet afnemen. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat bij een groter aantal slachtoffers het maatschappelijk draagvlak hiervoor snel afneemt aangezien dit tot een ontwrichting van de locale samenleving kan leiden. De oriëntatiewaarde is geen 'saneringswaarde'. Dit betekent dat als deze overschreden wordt dit niet tot een verplichte sanering hoeft te leiden. Wel moet altijd geprobeerd worden om het groepsrisico zo veel mogelijk te beperken. Verder moet iedere verandering van het groepsrisico door risicobronnen of veranderingen in de ruimtelijke omgeving worden verantwoord.

4.6.1 Wettelijk kader

Elk ruimtelijk besluit moet worden getoetst aan de wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid voor risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen.

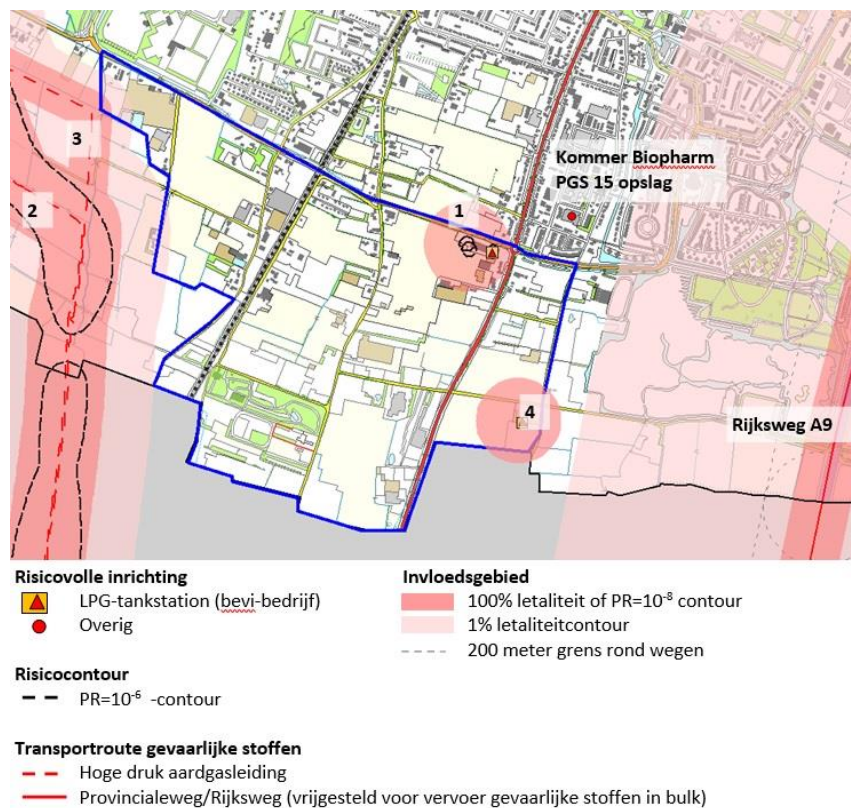
Voor risicovolle bedrijven met gevaarlijke stoffen zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende regeling (Revi). Daarnaast is op 28 juni 2016 de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid' in de Staatscourant gepubliceerd. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations.

Voor transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor gelden de regels zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens de Regeling basisnet in werking getreden. Het basisnet geeft de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

Voor hogedrukaardgastransportleidingen zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico vastgelegd in het Besluit houdende milieuqualiteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

4.6.2 Ligging plangebied en risicovolle objecten

De omgeving van het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale risicokaart van Noord-Holland en gegevens van risicobronnen die bekend zijn bij de gemeente en de Veiligheidsregio. Op de volgende afbeelding is de ligging van het ontwikkelgebied aangegeven met de dichtstbijzijnde risicovolle activiteiten. Opgemerkt wordt dat het LPG verkoopstation bij bron 4 niet meer gerealiseerd wordt.



Ligging plangebied met dichtstbijzijnde risicovolle activiteiten

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat het invloedsgebied van de volgende risicobronnen binnen het plangebied ligt:

1. LPG-tankstation BOHA, Vennewatersweg 2a en 2b te Heiloo. Op grond het Bevi/Revi gelden er normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.
2. Hoge druk aardgas buisleiding van de Gasunie (A-562). Op grond van het Bevb en het Revb gelden er normen voor een belemmeringenstrook, het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.
3. Hoge druk aardgas buisleiding van de Gasunie (W-571-01). Op grond van het Bevb en het Revb gelden er normen voor een belemmeringenstrook, het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

4.6.3 Bevi-inrichtingen (LPG-tankstation BOHA)

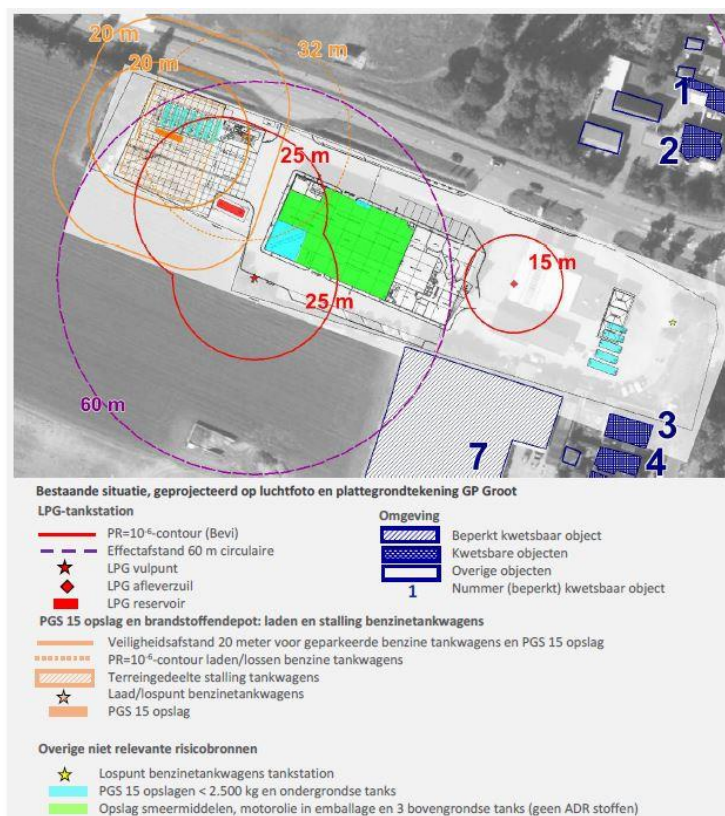
GP Groot brandstoffenhandel en oliehandel B.V. (Boha) is gevestigd aan de Vennewatersweg 2a en 2b te Heiloo. De doorzet aan LPG is in de vergunning gelimiteerd tot 500 m³ per jaar. De opslag van LPG vindt plaats in een ondergrondse tank van 20 m³. Het vulpunt is op minder dan 50 meter afstand gelegen van het reservoir.

Verder worden op het achterterrein tankwagens (benzine/diesel) geparkeerd en worden deze tankwagens gelost of geladen vanuit de aanwezige ondergrondse tanks. Volgens informatie van het bedrijf zelf vindt dit gemiddeld ca. 1 x per werkdag plaats.

Het bedrijf is gelegen in het plangebied. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een rapportage opgesteld waarbij een toetsing is uitgevoerd aan de normen voor het plaatsgebonden risico en waarbij het groepsrisico is berekend, zie bijlage [\[4\]](#).

Plaatsgebonden risico

Op de volgende afbeelding verschillende risicocontouren weergegeven.

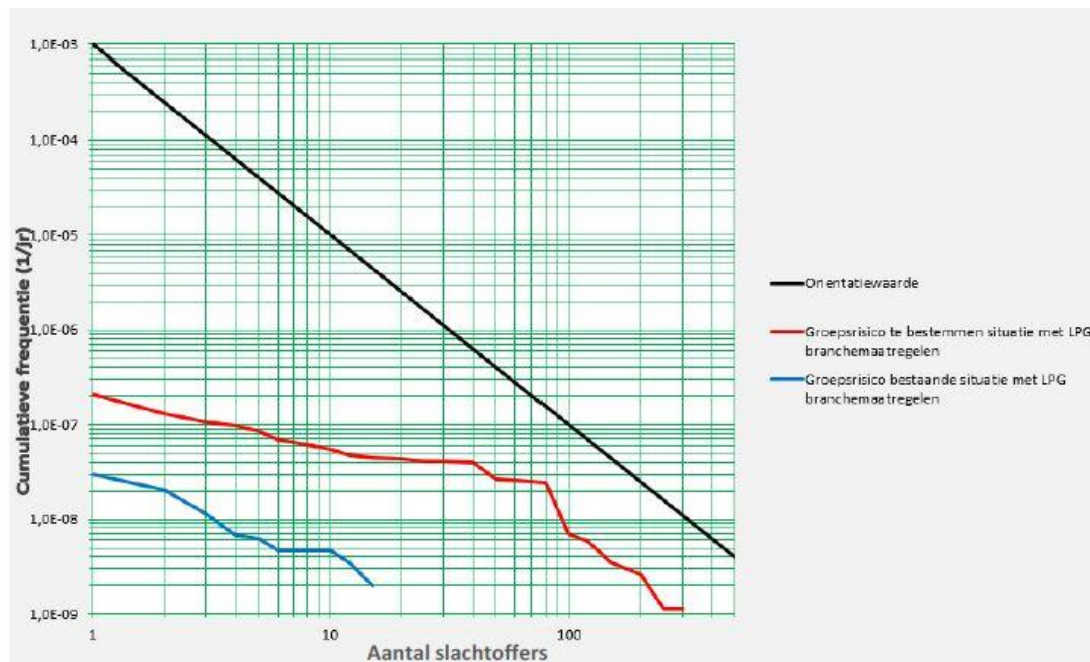


Risicocontouren (bron: Prevent Adviesgroep)

In de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid' d.d. 28 juni 2016 zijn de risicocontouren (de veiligheidsafstanden) verkleind. Voor de huidige situatie van het LPG-station BOHA betekent dit dat de risicocontour is verkleind van 45 meter (zie afbeelding) naar 25 meter rond het vulpunt. Binnen deze veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} -contour) van 25 meter zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig.

Groepsrisico

Op de volgende afbeelding is het door Prevent Adviesgroep B.V. berekende groepsrisico weergegeven.



Berekend groepsrisico

Het groepsrisico is berekend met Safeti^{NL} voor de volgende situaties:

- de bestaande situatie met LPG-branchemaatregelen (blauwe lijn);
- de te bestemmen situatie met LPG-branchemaatregelen (rode lijn).

Het groepsrisico neemt bij een maximaal mogelijke invulling toe, maar blijft bij het treffen van de LPG-branchemaatregelen ruim onder de oriëntatiewaarde. Door de gemeenteraad zal deze toename van het groepsrisico moeten worden verantwoord. Hoe groter de toename van het groepsrisico hoe “zwaarder” deze verantwoording zal moeten zijn. De inhoud van deze rapportage kan gebruikt worden voor het getalsmatige deel (personendichtheden en omvang van het groepsrisico) van deze verantwoording. Verder moet op grond van het Bevi een advies worden gevraagd aan de veiligheidsregio ten aanzien van het groepsrisico, de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Dit advies moet worden betrokken bij de verantwoording en besluitvorming door de raad.

Per 29 juni 2016 gelden de verkleinde veiligheidsafstanden (met LPGbranchemaatregelen) voor zowel bestaande als nieuwe situaties. De veiligheidsafstanden zonder LPG-branchemaatregelen zijn daarmee komen te vervallen.

Effectafstand

De effectafstand van een LPG-tankstation bedraagt, zoals ook al eerder is aangegeven, volgens de circulaire 60 meter voor (beperkt) kwetsbare objecten. Deze afstand is gebaseerd op het ongevalsscenario dat het meest bijdraagt aan het plaatsgebonden risico. Dat is namelijk slangbreuk gevolgd door een fakkelbrand. Dit scenario kan onmiddellijk (dus zonder ontwikkeltijd) optreden. Op de afstand van 60 meter gaat men uit van een warmtestraling van 10 kW/m² (1% letaliteitsgrens voor onbeschermde personen). Zelfredzame personen zijn vanaf 60 meter afstand voldoende beschermd tegen de effecten van dit scenario.

De effectafstand voor zeer kwetsbare objecten bedraagt 160 meter. Onder zeer kwetsbare objecten worden onder andere onder meer ziekenhuizen, zorginstellingen, gebouwen voor onderwijs voor minderjarigen of buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, justitiële inrichtingen en asielzoekerscentra. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen zeer kwetsbare objecten binnen een afstand van 160 meter mogelijk.

In het voorliggende bestemmingsplan is een aanduiding 'veiligheidszone - lpg' tot een afstand van 60 meter van het LPG-tankstation opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. Mits aangetoond wordt dat binnen de effectafstand voldoende maatregelen worden getroffen, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd van dit verbod af te wijken. Afwijken van deze effectafstand is mogelijk als er veiligheidsmaatregelen worden getroffen. Hierbij gaat het om het behoud van de veiligheid van (beperkt) kwetsbare personen als er een fakkelbrand is. Het slim positioneren van vluchtwegen in gebouwen en in de omgeving is een voorbeeld van een maatregel. Hiermee worden vluchtmogelijkheden zo goed mogelijk ondersteund. Ook goede risicocommunicatie en snelle alarmering kunnen een rol spelen.

4.6.4 Buisleidingen

In de volgende tabel zijn de gegevens weergegeven, zoals deze op de risicokaart zijn vermeld, van de hoge druk aardgasbuisleidingen waarvan het invloedsgebied is gelegen binnen bestemmingsplan Zandzoom. Verder is van deze leiding de 100% letaliteitscontour aangegeven die gebaseerd is op de afstandentabel die door de Gasunie is verstrekt.

Gegevens leiding				Risicocontour en effectafstanden		
Buisleiding nummer	Exploitant	Max. werkdruk (bar)	Diameter (inch)	Pr 10 ⁻⁶ -contour (meter)	Letaaliteitscontour	
					1%	100%
A-562	Gasunie	66,2	24,02	ca. 120 meter	310	140
W-571-01	Gasunie	40,00	12,75	niet aanwezig	140	70

Het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitscontour van buisleiding A-562 en binnen de 1% en 100% letaliteitscontour van buisleiding W-571-01.

Leiding en belemmeringenstrook

Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende regeling (Revb) moet de ligging van de buisleiding en de belemmeringenstrook van 5 meter (of 4 meter bij buisleidingen tot en met 40 bar) rond deze leiding worden aangegeven op de verbeelding. De buisleidingen en bijbehorende belemmeringenstroken zijn gelegen buiten het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Hoge druk aardgasbuisleiding W-571-01 beschikt niet over een PR 10⁻⁶-contour. Hoge druk aardgasbuisleiding A-562 beschikt wel over een PR 10⁻⁶-contour maar deze is gelegen buiten het plangebied. De normen voor het plaatsgebonden risico in het BevB vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Groepsrisico

De invloedsgebieden (1% letaliteit) en de 100% letaliteitcontouren van de twee hogedrukaardgasbuisleidingen binnen het plangebied zijn in de bovenstaande tabel weergegeven. Wat het groepsrisico betreft draagt vrijwel alleen de aanwezige bevolking binnen de 100% letaliteitcontour bij aan het groepsrisico. Het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitscontour van buisleiding A-562 en binnen de 1% en 100% letaliteitscontour van buisleiding W-571-01. Door Prevent Adviesgroep B.V. is in het kader van het bestemmingplan voor de bestaande situatie en de te bestemmen situatie voor buisleiding W-571-01 en A-562 het groepsrisico berekend met CAROLA, zie bijlage [\[5\]](#). Voor de beide buisleidingen is bij beide omgevingssituaties met CAROLA geen significant groepsrisico berekend (geen zichtbare FN-curve voor het groepsrisico aanwezig). Dit betekent dat de bestaande bebouwing en de te bestemmen bebouwing geen zichtbare bijdrage levert aan het groepsrisico. De berekeningen zoals door Prevent Adviesgroep uitgevoerd zijn gedaan in augustus 2014. Om te bepalen of het onderzoek nog actueel is, is door Prevent Adviesgroep een actualisatietoets uitgevoerd (Prevent Adviesgroep, 15 november 2023). In deze toets komt Prevent Adviesgroep tot de conclusie dat de normen voor externe veiligheid, zoals aangegeven in het Bevb, geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Een (her)berekening van het groepsrisico is niet vereist. Er is geen sprake van een significant groepsrisico. Op grond van het Bevb kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

4.6.5 Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Ten aanzien van de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation en de buisleidingen moet advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is dit advies ingewonnen en heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord gereageerd, zie [paragraaf 7.3](#).

4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.7.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.7.2 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterplan 2022-2027

Op 15 december 2021 is het Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Waterplan geeft de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023. Het WBP is een wettelijke verplichting die volgt uit de Waterwet (die straks opgaat in de Omgevingswet) en het Bestuursakkoord Water. In het Waterplan 2022 – 2027 zijn de doelen en ambities uitgewerkt in de 'maatschappelijke effecten'. Dit zijn:

- Waterveiligheid;
- Voldoende water;
- Gezond water;
- Schoon water;
- Veilige vaarwegen;
- crisibehersning; en
- bestuur en organisatie.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterplan het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2012 – 2027 gaan uitvoeren. Met het Waterplan wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2022 en 2027. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In 2016 is de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier' vastgesteld door Het hoogheemraadschap. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het bijvoorbeeld verboden om zonder toestemming van het Hoogheemraadschap een steiger in het water aan te leggen of een sloot te dempen.

De regels uit de keur zijn vastgelegd in het keurdocument. De legger uit dit keurdocument bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn.

4.7.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

De waterhuishouding in Zandzoom is van groot belang. Er zal een robuust watersysteem in Zandzoom moeten worden gecreëerd, waardoor de ontwatering in, en de afwatering van het gebied, ook na realisatie van de woningbouwontwikkeling, blijvend gegarandeerd is. In het kader van de Nota van Uitgangspunten voor Zandzoom is een Variantenstudie watersysteem Zandzoom uitgevoerd, zie bijlage [6]. In deze variantenstudie zijn varianten voor het watersysteem van Zandzoom binnen de kaders van het beleid van de gemeente Heiloo en het HHNK beschreven.

Ontwatering plangebied

In de huidige situatie is de ontwateringsdiepte in het plangebied beperkt. In praktisch het hele gebied is deze minder dan 0,7 meter. Uitzondering zijn delen in de groene buffer waar de ontwateringsdiepte groter is dan 0,7 meter.

Om een goede afwatering en ontwatering te realiseren zijn binnen Zandzoom de volgende varianten beschouwd:

- Variant A - Droge greppels;
- Variant B - Infiltratieriolering (in combinatie met greppels);
- Variant C - Natte greppel.

Uit de beoordeling van de verschillende varianten blijkt dat variant B de hoogste score krijgt doordat bij de aanleg van een systeem met greppels en IT-riolering de ontwatering op robuuste wijze en met weinig risico op falen kan worden gerealiseerd. Variant B heeft ook de minste opbolling van grondwater waardoor minder ophoging van het maaiveld benodigd is. Een minpunt van deze variant is de toename van afvoer van water uit het gebied.

Met het oog op de klimaatverandering is robuustheid van het hele watersysteem gewenst. Dit wordt aan de ene kant bereikt door voldoende ontwatering van bebouwingen en wegen en aan de andere kant door aanvullende berging boven- of ondergronds. In de situatie van extreme neerslag wordt de robuustheid gezocht in het aanleggen van overloopgebieden. Deze overloopgebieden kunnen in de groenstructuren worden verwerkt.

Het systeem is eenvoudig en robuust, maar wijkt wel af van het Masterplan Water Zandzoom en Zuiderloo van 2008. In het Masterplan was geen infiltratieriolering voorzien. Het Hoogheemraadschap ondersteunt de aanpak om met een infiltratieriool een robuuster systeem te creëren.

Vanuit beheer en onderhoud heeft het niet de voorkeur om infiltratievoorzieningen bij particulieren in de tuinen te plaatsen om het dakwater te infiltreren. De werking van de particuliere infiltratievoorzieningen is afhankelijk van de inspanning van de bewoners en lastig te controleren door de gemeente. Door het toepassen van een IT-riool kunnen particuliere infiltratievoorzieningen achterwege gelaten worden. Het dakwater kan namelijk op het IT-riool aangesloten worden. Dit systeem wordt onderhouden door de gemeente en is daardoor minder faalgevoelig. Gevolg van deze keuze is wel dat er aanvullende berging benodigd is in het plan. Deze berging kan verwerkt worden in de groengebieden. Ook het toepassen van regentonnen kan bijdragen aan de berging. Uitgangspunt is dat het regenwater in de tuinen ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Het heeft daardoor de voorkeur dat verharding in de tuinen wordt beperkt. Dit is echter niet afdwingbaar.

De mogelijkheid bestaat om meerdere varianten in het plangebied toe te passen. Dit is afhankelijk van meerdere factoren zoals een stedenbouwkundig plan en de daarop te baseren hydraulische berekeningen. In de centrale kamer ligt het voor de hand om variant B Infiltratierolering toe te passen. In de flanken bestaat de mogelijkheid om de variant A zonder infiltratierolering toe te passen. Voor het toepassen van variant C moet per deelgebied de haalbaarheid worden beschouwd. Deze variant is wellicht minder effectief en is alleen in de uiterste randen van de flanken mogelijk. Daarbij moet rekening gehouden worden met extra civiele kunstwerken in het bestaande watersysteem om de watervoerendheid te regelen (bijvoorbeeld diepere duikers).

Uitgangspunt is dat het regenwater in de tuinen ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Het heeft daardoor de voorkeur dat verharding in de tuinen wordt beperkt. Dit is echter niet afdwingbaar.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Planspecifiek

Rondom het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden, waarvan de volgende binnen een afstand van tien kilometer van het plangebied:

- Noordhollands Duinreservaat (circa 1,7 kilometer);
- Eilandspolder (circa 6 kilometer);
- Noordzeekustzone (circa 7 kilometer);
- Schoorlse Duinen (circa 9,5 kilometer);
- Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder (circa 9,5 kilometer).

Het plangebied heeft geen relatie met deze omliggende Natura 2000-gebieden. Voor vrijwel alle mogelijke externe effectfactoren zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid, trillingen e.d. geldt dat gezien de afstand en de tussenliggende elementen, geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. In de ecologische voortoets, zoals opgesteld door Endemica (Endemica, 15 november 2023), is geconcludeerd dat, gezien de gepaste afstand van de ontwikkeling tot het Natura-2000 gebied, de genoemde storingsfactoren geluid, licht, trilling en verstoring die tijdens of na de voorgenomen werkzaamheden tot stand komen zullen de Natura 2000-gebieden niet bereiken en daarmee niet aan de orde zijn.

Evenmin zijn verontreiniging of verdroging van toepassing. Het Natura 2000-gebied ligt buiten de verstoringsafstand van deze factoren. Tevens wordt het voornemen binnen de bestaande milieuregels afgewikkeld, waardoor verontreiniging geen relevant effecttype is.

Voor de omliggende Natura 2000-gebieden dient daarmee uitsluitend beoordeeld te worden of de voorgenomen activiteiten leiden tot negatief effect, waarbij alleen de storingsfactoren vermeting en verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, een negatief effect kunnen hebben.

Effecten stikstof

Om te beoordelen of er negatieve effecten optreden als gevolg van depositie van stikstof is door Langelaar Milieuadvies een stikstof berekening opgesteld. Omdat de eventuele aansluiting van de A9 geen onderdeel uitmaakt van deze planvorming is, in overeenstemming met de eerdere uitspraak van de Raad van State, uitgegaan van het scenario dat Zandzoom wordt gerealiseerd met ontsluiting op het bestaande wegennet.

Uit de studie van Langelaar blijkt dat het planvoornemen, in vergelijking met de huidige situatie, leidt tot een afname van de stikstofdepositie in 8 Natura 2000-gebieden. De meest significante daling doet zich voor in het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat, met een afname van 1,05 mol N/ha/jaar. Het planvoornemen resulteert niet in een toename van stikstofdepositie voor enig habitatype of voor stikstofgevoelige leefgebieden van kwalificerende soorten.

Veel van de stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden overstijgen momenteel de Kritische Depositiewaarde. Het planvoornemen draagt bij aan een vermindering van de stikstofdepositie in deze gebieden en draagt zo positief bij aan het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen.

Op basis van deze bevindingen kan met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve effecten veroorzaakt als gevolg van stikstofdepositie. Daarom kan geconcludeerd worden dat er geen verplichting is voor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb).

4.8.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van de ontwikkeling van Zandzoom is een Omgevingsscan voor de locatie uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Endemica (OmgevingsScan flora en fauna, 15 november 2023). In de omgevingsscan is in beeld gebracht welke beschermde plant- en diersoorten in het plangebied voorkomen. In het kader van het onderzoek is het plangebied opgedeeld in vijfdeelgebieden. Deze deelgebieden zijn vervolgens meerdere malen bezocht.

In de rapportage is vervolgens per kamer in beeld gebracht wat aangetroffen is en welke vervolgstappen nodig zijn. Nader onderzoek is op onderdelen noodzakelijk, als ook mogelijk het verkrijgen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. Hieronder is een samenvatting per kamer opgenomen.

Kamer West

Dit deelgebied bestaat voor een groot deel uit agrarisch land, maar ook uit boomgaarden met houtwallen en woonerven plus bebouwing. Op meerdere plaatsen zijn geschikte plekken voor overwinterende Rugstreeppadden aanwezig. Er zijn Huismussen waargenomen aan de west- en oostkant van het deelgebied en mogelijk het aanwezige groen in gebruik nemen als leefgebied of mogelijk zelfs als broedlocatie. Onderzoek uitgevoerd conform kennisdocument Huismus dient dit aan te tonen/uit te sluiten. Ten oosten ligt een zandlichaam die vestiging van Oeverzwaluwen mogelijk maakt. Indien nestelende oeverzwaluwen aanwezig zijn, dient deze plek met rust te worden gelaten, anders moet de zandlichamen worden afgevlakt/verwijderd om stijlranden te voorkomen. Eveneens zijn in dit deelgebied enkele boomholtes aangetroffen geschikt voor vleermuizen en lijnvormige structuren die als vliegroutes kunnen dienen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het Vleermuisprotocol 2021. Ook zijn verspreid over het gebied bomen aanwezig die mogelijk in bezit zijn van jaar rond beschermde nesten van roofvogels zoals de Sperwer en de Ransuil. Door onderzoek uit te voeren op basis van de telrichtlijnen van SOVON, kan het voorkomen van deze soorten worden vastgesteld. De overige aanwezige bomen (zonder functie voor vleermuizen of jaar rond beschermde nesten) kunnen gekapt worden, mits er een kapvergunning is van de gemeente Heiloo, voordat er vogels gaan broeden. Voorafgaande aan de kap dient eerst door een ecoloog vastgesteld te worden dat er geen vogels aan het broeden zijn. Beseft moet worden dat bepaalde soorten, zoals de Ekster en Houtduif, al in februari kunnen broeden. Tot slot zijn er elementen of holten in de grond aanwezig die door marterachtigen gebruikt kunnen worden als rust- en/of verblijfplaats. In de oevers langs het de Kruisdijk komen, gezien de verspreiding volgens de Zoogdieratlas, misschien Noordse Woelmuizen voor. Het is belangrijk om te kunnen uitsluiten dat Noordse Woelmuizen aanwezig zijn aangezien deze oevers waarschijnlijk aangetast worden. Dit kan bijvoorbeeld door uitgebreid muizenkeutels te verzamelen en op DNA van de Noordse Woelmuis te laten testen. Zekerheidshalve wordt aangeraden om gelijktijdig ook te testen op DNA van de Waterspitsmuis.

Centrale kamer West

Het centrale deel bestaat veelal uit agrarisch gebied met kascomplexen, schuren en woonhuizen. Hier en daar zijn ook (kleine) boomgaarden en woonerven aanwezig. Geschikt voortplantingshabitat is ten oosten aangetroffen en ook biedt het deelgebied ten oosten overwinteringshabitat voor de Rugstreeppad. Voordat dit gebied vergraven wordt, dient eerst te worden vastgesteld dat hier geen Rugstreeppadden aanwezig zijn. Dit onderzoek dient conform het kennisdocument Rugstreeppad van BIJ12 plaats te vinden. Mochten er Rugstreeppadden aangetroffen worden dat is het nodig om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen om de dieren te verplaatsen. De boomgaarden in dit deelgebied vormen o.a. 'rommelige' plekken binnen dit deelgebied, die mogelijk verblijfplaatsen van kleine marterachtigen herbergen. Daarom is het noodzakelijk om vooraf en de handreiking wezel, hermelijn en bunzing van de OD-NHN vast te stellen of de kleine marterachtigen aanwezig zijn of niet. Tot slot dient aan de randen van in dit deelgebied, conform kennisdocument Huismus en op basis van de telrichtlijnen van SOVON, de functie van het gebied voor de Huismus en mogelijke broedplekken van de Ransuil worden onderzocht. Verdere werkzaamheden in dit deelgebied kunnen uitgevoerd zolang er geen broedende vogels aanwezig zijn.

Centrale Kamer Oost

Voordat werkzaamheden hier kunnen plaatsvinden moet ook in dit deelgebied naar meerdere soortgroepen onderzoek worden uitgevoerd. Ruigtes en rommelhoekjes rondom de kascomplexen en de opgaande begroeiing in dit deelgebied maken het mogelijk om verblijfplaatsen van kleine marterachtigen te herbergen. Daarom is het noodzakelijk om vooraf en conform de handreiking wezel, hermelijn en bunzing van de OD-NHN vast te stellen of de kleine marterachtigen aanwezig zijn of niet. Met name ten zuiden zijn elementen die voor de Rugstreeppad geschikt zijn om in te overwinteren en zijn kleine poelen aangetroffen geschikt als voortplantingslocatie. Conform het kennisdocument Rugstreeppad dient nader bepaald te worden of hier Rugstreeppadden aanwezig zijn. Ook de westzijde van dit deelgebied kan deel uitmaken als functioneel leefgebied van de Huismus en wellicht enkele broedlocaties herbergen. Helemaal ten zuiden van dit deelgebied ligt mogelijk een essentiële vliegrouete en moet vastgesteld worden of de aanwezige holte in een boom dient als vaste rust- en verblijfplaats. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden volgens de richtlijnen genoemd in het Vleermuisprotocol 2021 en het kennisdocument Huismus.

Kamer Oost

Aandachtspunt zijn de aanwezige zandlichamen waarin Oeverzwaluwen kunnen gaan broeden en Rugstreeppadden kunnen verblijven. Voordat deze zandlichamen worden verwijderd dient te worden vastgesteld dat hier geen vogels in aan het broeden zijn. Ook hier geldt dat mochten er Rugstreeppadden in de zandlichamen aangetroffen worden dat is het nodig om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen om de dieren te verplaatsen. Wegens de aanwezigheid van potentiële nestlocaties van de Ransuil dienen kapwerkzaamheden niet verricht te worden voordat onderzoek hiernaar is gedaan, conform de telrichtlijnen van SOVON. Het kappen van overige bomen en verwijderen van vegetaties is tevens pas mogelijk als er geen broedende vogels aanwezig zijn. Noordse woelmuizen bevinden zich mogelijk alleen in oevers die niet aangetast worden maar voorkomen moet worden dat (marginale) verbindingroutes richting het Die verdwijnen en daardoor eveneens lokaal aanwezige Noordse Woelmuizen. Daarom is het belangrijk om te kunnen uitsluiten dat Noordse Woelmuizen aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld door uitgebreid muizenkeutels te verzamelen en op DNA van de Noordse Woelmuis te laten testen.

Voor de ontwikkeling van 'Koningshof' gelegen in Kamer Oost is op 16 maart 2021 een ontheffing Wet natuurbescherming door de omgevingsdienst verleend. Deze ontheffing is afgegeven voor de bouw van zes woningen waarvoor bosschages, bomen, ruigte en greppels worden verwijderd.

Kamer zuid

Aangrenzend aan de Zuidflank bevindt zich het Kapelbos met veelal oudere bomen, geschikt voor vele vogelsoorten. De aanwezige bomen aan de west- en noordzijde van het 'Zuidflank' bevatten dan ook potentiële nestgelegenheid voor soorten als de Ransuil en de Sperwer, waarnaar onderzoek moet worden gedaan op basis van de telrichtlijnen van SOVON. Daarnaast dient de noordkant van dit deelgebied geïnspecteerd te worden op het voorkomen van Huismussen en moet worden vastgesteld (middels het kennisdocument Huismus) welke functie het deelgebied heeft voor deze soort. Ten oosten van dit

plangebied moet conform het Vleermuisprotocol 2021 onderzocht of de bomenrijen een essentiële vliegroute vormen. De grenzen van het plangebied herbergen geschikt habitat voor kleine marters, waarvan de aanwezigheid moet worden aangetoond conform de handreiking wezel, hermelijn en bunzing. Tot slot vormen de open gedeeltes ten zuiden van het deelgebied geschikt overwinteringsmogelijkheden voor de Rugstreeppad en ten noorden is een mogelijke voorplantingsplek vastgesteld. Daarom is het noodzakelijk om vooraf onderzoek te doen naar het voorkomen van deze soort conform het kennisdocument Rugstreeppad. Omdat het openbaar groen voor alle algemene vogels broedgelegenheid biedt, mag verwijdering hiervan alleen indien broedende vogels niet aanwezig zijn.

Vervolg onderzoeken

Zoals in [subparagraaf 3.1.4](#) is toegelicht zijn aan bestemmingsplannen vaak hoge onderzoekslasten verbonden, doordat deze plannen meerdere mogelijkheden bieden waarop een gebied ingevuld kan worden. Bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is er de mogelijkheid om dit probleem aan te pakken en door fasering de onderzoekslasten te verlagen. Bij het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is het op grond van artikel 7c, lid 9, onder a, sub 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet mogelijk af te wijken van artikel 3.1.6, lid 1, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarmee kan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ook op een later moment aangetoond worden.

Door verschillende marktpartijen is parallel aan dit bestemmingsplan traject nader onderzoek gedaan naar beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. Dit is nog niet voor alle locaties uitgevoerd. Voor de plandelen waarvoor dit onderzoek is uitgevoerd en is afgerond zijn inmiddels ontheffingen aangevraagd. Voor het plandeel Koningshof is reeds in maart 2021 een ontheffing afgegeven.

Nader veldonderzoek naar beschermde soorten van de Wet natuurbescherming zal uitgevoerd worden wanneer zich concrete initiatieven aandienen. Met dit nadere veldonderzoek kan de uitvoerbaarheid voor de verschillende deeluitwerkingen van het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt worden, waarbij de reeds uitgevoerde quickscan flora en fauna een eerste verkenning vormt. Waar er verblijfplaatsen aanwezig zijn of er aanleiding bestaat ontheffing aan te vragen in het kader van de Wet natuurbescherming zal dit per ontwikkeling worden aangevraagd.

Zorgplicht

Voor alle in het plangebied aanwezige soorten, dus ook de algemene soorten, maar met uitzondering van de Huismuis en Bruine rat, geldt de Zorgplicht. Dit houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel;
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of;
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde en/of onbeschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Op 9 mei 2011 is de Nota Cultuurhistorie vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In de Nota Cultuurhistorie is tevens het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie opgenomen. De archeologische waarde van een gebied wordt door de gemeente bepaald door het te toetsen aan aspecten zoals geomorfologie, historische wegen, en bekende archeologische vindplaatsen. Het plangebied bevindt zich grotendeels op de strandwal. Het gebied is sinds de prehistorie in gebruik genomen door nomaden. Op basis van deze feiten heeft 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.

Dit bestemmingsplan beoogt nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Ter behoud van de archeologische waarde van het gebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Dit houdt in dat voor werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 50 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Voor enkele locaties binnen het plangebied zijn op basis van uitgevoerde onderzoeken reeds nieuwe selectiebesluiten genomen, waardoor de dubbelbestemming hier niet is opgenomen.

4.10 Cultuurhistorie

Door recente wijzigingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de, in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Planspecifiek

Zoals in de vorige paragraaf reeds aangegeven is op 9 mei 2011 de Nota Cultuurhistorie vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In de Nota Cultuurhistorie beschrijft de gemeente Heiloo de belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van Heiloo en heeft het op basis daarvan beleid vastgesteld. De identiteit van het dorp is door de eeuwen heen gevormd en bepaald door die kenmerken die passen bij haar historie; het zijn de elementen die laten zien waar de historie uit bestaat en hoe deze het dorp hebben gemaakt tot wat het is.

Een aantal van de beleidsuitspraken zijn specifiek op Zandzoom van toepassing. Vasthouden aan het contrast tussen de bebouwde strandwal en de lege strandvlaktes betekent zo veel mogelijk bebouwing concentreren op en rond de strandwal en de strandvlaktes zo open mogelijk houden. Vasthouden aan de ontwikkelingsstructuur van Heiloo (noord-zuid gericht wegenpatroon en oost-westgerichte verkaveling) houdt bovendien in dat bij nieuwbouw onderzocht wordt hoe kan worden aangesloten op het historisch gegroeide wegenpatroon en het bijpassende verkavelingspatroon. Concreet betekent dit voor Zandzoom:

- doorgaande wegen noord-zuid;
- dwarsverbindingen oost-west;
- verkaveling haaks op de Hoogeweg;
- stimuleren van het toepassen van houtwallen en hagen.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet (zie [subparagraaf 2.3.1](#)) is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met bovenstaande. Daarnaast zijn verschillende waardevolle elementen als behoudenswaardig opgenomen aangemerkt in het ruimtelijke kwaliteitskader. Deze behoudenswaardige elementen dienen ingepast te worden in de nog op te stellen verkavelingsplannen. Via deze verkavelingsplannen is het behoud van deze elementen geborgd.

4.11 Trillingen

Voor trillingen bestaan geen wettelijke normen. Wel is door de Stichting Bouwresearch (SBR Richtlijn) een richtlijn opgesteld die een handvat biedt voor de vaststelling en beoordeling van trillingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat trillingen en mogelijke trillingshinder meegewogen dient te worden.

Planspecifiek

Er is een onderzoek naar trillingen van gevolg van railverkeer uitgevoerd, zie bijlage [\[7\]](#). Uit het onderzoek blijkt dat trillinghinder aan de hand van de meetresultaten niet zonder meer uitgesloten kan worden op de mogelijke woningbouwlocaties aangezien er op maaiveld niet op alle meetposities wordt voldaan aan de grenswaarden voor nieuwe situaties uit de Richtlijn B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR Richtlijn B). Middels een goed gedimensioneerde fundering kan hier wel aan voldaan worden. Omdat het plan zich nog in de bestemmingsplanfase bevindt, zijn er nog geen specifieke bouwplannen bekend. Geadviseerd wordt specifieke bouwplannen door te rekenen op dempend vermogen van de fundatie en om opslinging van trillingen door aanstoting van eigenfrequenties van vloeren te voorkomen.

Het uitgevoerde onderzoek dateert van 24 januari 2019. Daarmee is het onderzoek ouder dan twee jaar en dient verantwoord te worden waarom het onderzoek nog voldoende actueel is ter onderbouwing van het voorliggende bestemmingsplan. Door Peutz is overleg gevoerd met ProRail. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat uiterst beperkt er wel goederentreinen kunnen rijden. Daarnaast is aangegeven dat er geen aanpassingen in de rijsnelheid, aantal (passagiers)treinen of aanpassingen aan het spoor worden voorzien. Dit kan uiteraard in de toekomst zich wel voordoen. Nu er geen wijzigingen op handen zijn is het gedane onderzoek nog voldoende actueel.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting voor het bouwen van woningen opgenomen. Hierin wordt verwezen naar Richtlijn B van Stichting Bouwresearch.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor de planontwikkeling heeft Goudappel een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (Goudappel, 15 november 2023). In dit verkeerskundig onderzoek zijn de verkeerseffecten onderzocht die ontstaan als gevolg van de beoogde planontwikkeling.

In het verkeerskundig onderzoek zijn twee varianten onderzocht: de realisatie van Zandzoom zonder aansluiting op de A9 en de realisatie van Zandzoom met een aansluiting op de A9. De achtergrond van deze onderzoeksopzet is dat voor de aansluiting op de A9 een zelfstandig planproces wordt doorlopen. Hierdoor kan in het kader van dit bestemmingsplan niet met zekerheid worden gesteld of de aansluiting op de A9 er daadwerkelijk komt.

Ten tijde van het ter inzage leggen van dit ontwerp bestemmingsplan is nog geen absolute duidelijkheid of de aansluiting op de A9 daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Hoewel een nieuwe aansluiting op de rijksweg A9 wel de voorkeur geniet en hierover ook afspraken zijn gemaakt met de regio en hogere overheden is ook onderzocht of de ontwikkeling van Zandzoom binnen het bestaande wegennetwerk, met eventueel te treffen maatregelen, voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Omdat er nog geen volledige zekerheid is over de nieuwe aansluiting is vooralsnog uitgegaan van dit scenario.

Zonder aansluiting op A9

Uit het onderzoek van Goudappel, zie ook het rapport dat deel uitmaakt van de bijlagen bij de plantoelichting, blijkt dat Zandzoom zonder aansluiting te realiseren is. Zonder de uitvoering van de A9-aansluiting en de bijbehorende maatregelen zullen de bestaande verkeersproblemen op het wegennet van Heiloo wel verder verergeren, en zullen er nieuwe problemen ontstaan als gevolg van de Zandzoom-ontwikkelingen. Door het implementeren van aanvullende maatregelen worden de nadelige gevolgen van de Zandzoom-woningbouwontwikkeling gedeeltelijk verminderd en gedeeltelijk tenietgedaan. De te nemen maatregelen zijn beschreven in de rapportage van Goudappel. Met het treffen van deze maatregelen is het plan verkeerskundig inpasbaar en wordt voldaan aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

In juridische zin zijn de maatregelen, zoals benoemd in de rapportage van Goudappel, geborgd in de planregels middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Deze regeling is terug te vinden in hoofdstuk 3 van de planregels.

Met aansluiting A9

Een scenario van de ontwikkeling van Zandzoom met, al dan niet gedurende de realisatie van Zandzoom, een aansluiting op de A9 is ook denkbaar. Hoewel hiervan nu niet van wordt uitgegaan, omdat een vastgesteld en onherroepelijk ruimtelijk kader er nog niet is, heeft Goudappel dit scenario ook getoetst.

Voor het scenario waarin wel een aansluiting op de A9 wordt gerealiseerd, stelt Goudappel vast dat de A9-aansluiting, samen met passende maatregelen, ervoor zal zorgen dat Heiloo conform het lokale verkeersbeleid kan functioneren zoals beoogd. De overschrijding van de vastgestelde grenswaarden op de Kerkelaan en de Stationsweg, zoals die nog steeds zullen voorkomen in het scenario met de A9-aansluiting, wordt niet veroorzaakt of verergerd door het plan Zandzoom.

Met de ontwikkeling van Zandzoom ontstaat een nieuwe overschrijding op de Zevenhuizerlaan tussen de Werkendelslaan en de Kennemerstraatweg. Gelukkig wordt in het herinrichtingsplan voor de Zevenhuizerlaan extra ruimte gecreëerd om het verkeer veilig te laten verlopen, waardoor deze overschrijding wordt opgelost.

Ook met een aansluiting op de A9 is Zandzoom goed inpasbaar. Voor een meer uitgebreide beschouwing wordt verwezen naar de rapportage van Goudappel.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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

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

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootsschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Opbouw regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Bestemmingen

Algemeen

Dit bestemmingsplan kent een mengvorm aan verschillende bestemmingen en bestemmingssystematiek. Voor de bestaande woningen is het plan conserverend van aard en sluit de opgenomen regeling aan op hetgeen gebruikelijk is binnen de gemeente Heiloo. Het betreft dan in hoofdzaak de bestemmingen Gemengd, Groen, Wonen, Verkeer, Verkeer en Verblijf.

Voor de te ontwikkelen woongebieden, de vijf kamers, zijn de bestemmingen Woongebied en Woongebied - Lint opgenomen. Met een specifieke aanduiding binnen deze vijf kamers is het maximale woningaantal per kamer opgenomen. Dit woningaantal per kamer wordt verdeeld tussen de bestemming Woongebied en Woongebied - Lint.

De bestemming Woongebied - Lint wijkt af van de bestemming Woongebied waar het betreft een verplichte voorgeveloriëntatie, de maximale goot- en bouwhoogten en het niet toestaan bij recht van gestapelde bebouwing binnen het bestaande lint.

Inleidende regels

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt worden 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.

Bestemmingsregels

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 mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

De opgenomen enkel bestemmingen zijn opgenomen voor de huidige bestaande situatie en voorzien in die zin niet in een nieuwe ontwikkeling. De bestemmingsregelingen zijn in overeenstemming met de standaard bepalingen van de gemeente Heiloo en behoeven in die zin geen nadere toelichting.

Voor de bestemming Agrarisch wordt opgemerkt dat deze bestemming conserverend is ingestoken. De achtergrond van deze insteek is dat met dit bestemmingsplan voorzien wordt een in actuele bestemming. De bestemming laat uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven toe. Bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de huidige planologische regeling.

De bestemmingen Woongebied voor de verschillende kamers zijn de ontwikkelgebieden binnen dit bestemmingsplan. Het nieuw aantal te realiseren woningen zal binnen deze bestemmingen gerealiseerd worden. Alle Omgevingsvergunningen worden getoetst aan het bestemmingsplan en het exploitatieplan. De verbeelding van het bestemmingsplan is relatief gedetailleerd. Een verdere detaillering en toetsing zal via het verkavelingsplan gaan welke onderdeel uit maakt van de vereisten vanuit het exploitatieplan. Met de verdere detaillering van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is tegemoet gekomen aan de eerdere uitspraak van de Raad van State. Voor het 'middendeel' van het bestemmingsplan is het plan nog wel globaler gehouden. Hierbij heeft de gemeente nog wel de wens nader te kunnen sturen op de inrichting van het gebied. Dit kan middels de verkavelingsplannen.

Middels een specifieke aanduiding is het woningaantal per kamer geregeld. Uitwisseling van woningen tussen kamers is beperkt mogelijk, hiervoor is een afwijkingsbepaling opgenomen. Van deze mogelijkheid kan gebruik gemaakt worden indien dit ruimtelijk inpasbaar is en alle betrokken partijen (o.a. grondeigenaren) hiermee kunnen instemmen.

Voor hoofdgebouwen kent de bestemming Woongebied en de bestemming Woongebied - Lint een maximale bouwdiepte. Hiermee wordt voorkomen dat na oplevering van de woning bewoners aan de oorspronkelijke achtergevel over meerdere lagen uitbouwen. Denkbaar is dat voor specifieke woningtypen of bepaalde architectuur de opgenomen diepte maat te beperkt is. Daarom is het mogelijk bij de initiële bouw een ruimere bouwdiepte toe te passen. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Na oplevering van de woning aan een bewoner kan geen gebruik meer gemaakt worden van deze bepaling.

Een andere bestemming die een nadere aanvulling behoeft is de nader uit te werken bestemming Cultuur en ontspanning. Op locatie, Kapellaan 140, is nu een hoveniersbedrijf aanwezig. Voor deze locatie is een vergunning afgeven voor het houden van 40 tuindiners per jaar (april tot september) voor maximaal 60 personen. Sinds 2014 vinden deze diners plaats. Voornemen is het hoveniersbedrijf te beëindigen en de bedrijfsmatige exploitatie meer om te vormen naar een bezinningslocatie waar naast de diners ook meerdaagse mindfulness/yoga cursussen worden gegeven.

Dubbelbestemmingen

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

Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene Regels' worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld. Het gaat hier om de volgende regels:

Anti-dubbelregel:

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

Binnen de algemene bouwregels is voor het plangebied overkoepeld voor de bestemmingen Woongebied en Woongebied - Uit te werken de gemiddelde woningdichtheid per hectare en het maximaal aantal te realiseren woningen geregeld.

Algemene gebruiksregels

Hoewel in de Wet ruimtelijke ordening al is bepaald dat strijdig gebruik verboden is, is in het bestemmingsplan toch een artikel 'Algemene gebruiksregels' opgenomen. Hierin wordt een aantal voorbeelden gegeven van gevallen die worden aangemerkt als strijdig gebruik.

Specifiek voor het bestaande hinderveroorzakende bedrijf is een regeling opgenomen dat woningbouw pas mogelijk is indien de geurzone is komen te vervallen.

Algemene aanduidingsregels:

Hierin is een regeling opgenomen voor LPG. Met deze regeling wordt voorkomen dat er nieuwe gevoelige objecten binnen de opgenomen zone gerealiseerd worden.

Algemene afwijkingsregels:

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen een aantal algemene afwijkingen opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels:

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen en het artikel 'Algemene afwijkingsregels', een aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft de oprichting van wat grotere nutsvoorzieningen, een enigszins andere situering en/of begrenzing van in het plan opgenomen grenzen en de mogelijkheid voor het (gedeeltelijk) laten vervallen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotbepaling is de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatieplan

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

‘Anderszins verzekerd’ betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Daarvan is sprake als:

1. de gemeente eigenaar is van de grond;
2. er (in beginsel) op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij.

In het eerste geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifteprijs. In het tweede geval is voor die gronden voldaan aan het criterium ‘anderszins verzekerd’. Aangezien niet alle gronden in het bezit van de gemeente zijn, is de inzet om met de grondeigenaren tot minnelijke afspraken over de grondverwerving of over de realisatie te komen op een wijze dat het kostenverhaal verzekerd is.

Exploitatieplan

Naast onderhavig bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan is opgesteld voor de situatie dat niet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan tot definitieve afspraken met de andere grondeigenaren gekomen kan worden over de grondverwerving, of de realisatie met bijbehorend kostenverhaal.

In het exploitatieplan is aangegeven wat de verhaalbare kosten zijn voor de ontwikkeling van het exploitatieplangebied Zandzoom en hoe deze kosten worden verhaald op de grondeigenaren wanneer sprake is van zelfrealisatie. Met het opstellen van een exploitatieplan is het voor de gemeente mogelijk, op basis van een wettelijke grondslag, te vragen om een exploitatiebijdrage.

Voor meer dan 80% van het grondoppervlak waarop nieuwe woningen worden gerealiseerd is reeds een anterieure overeenkomst afgesloten. Voor nog enkele kleinere locaties in het plangebied is nog geen anterieure overeenkomst afgesloten. Hieruit volgt de verplichting een exploitatieplan op te stellen. Initiatieven op gronden waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten worden via het exploitatieplan in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning 'afgerekend'.

Grondexploitatie

De gemeente voert geen grondexploitatie voor haar grondeigendommen in het bestemmingsplangebied Zandzoom. Voor de gemeentelijke gronden zijn inmiddels overeenkomsten tot verkoop getekend.

6.2 Sturing

Het exploitatieplan, zoals opgesteld, vormt samen met dit bestemmingsplan ook het kwaliteitsinstrumentarium. Het bestemmingsplan borgt, tezamen met het exploitatieplan, de ruimtelijke kwaliteit van het te ontwikkelen woongebied.

Het bestemmingsplan kent een mix van gedetailleerde en meer globale eindbestemmingen. In aansluiting op bestaande woningen is het bestemmingsplan gedetailleerd, waardoor voor zittende bewoners duidelijk is wat er naast of achter hun gebouw gaat worden. Het middengebied is van globalere aard. De nadere sturing op deze delen van het plangebied krijgt vorm in het exploitatieplan en middels een regeling van nadere eisen. Via deze twee instrumenten kan ook voor de meer globale gebieden de ruimtelijke kwaliteit worden geborgd. Overigens dient te worden opgemerkt dat ook de globale plandelen in principe 'uitverkaveld' zijn en deze verkavelingen zijn goedgekeurd door het Kwaliteitsteam. Door deze verkavelingen nog globaal te houden, blijft de mogelijkheid bestaan om in de toekomst kleine bijstellingen te doen als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde marktinzichten.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Participatie

De planontwikkeling rondom Zandzoom loopt al langere tijd. In dat kader, en ook gedurende de ter inzagelegging van het voorliggende bestemmingsplan waarvan het vaststellingsbesluit is gesneuveld, is veelvuldig overleg geweest vanuit de initiatiefnemers met omwonenden. Het aantal contactmomenten is talrijk. Naast dat er overleggen hebben plaatsvonden op initiatief van de initiatiefnemers zijn er ook overleggen met omwonenden door de gemeente geïnitieerd. Gezien deze vele overleggen wordt in het kader van dit bestemmingsplan volstaan met de wettelijke inspraak momenten.

7.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan naar de overlegpartners gestuurd. De verschillende vooroverlegreacties en de gemeentelijk reactie daarop zijn in een bijlage bij deze paragraaf opgenomen.

7.4 Verslag inspraak

nader in te vullen

7.5 Verslag zienswijzen

nader in te vullen