



Bestemmingsplan

Toelichting

Ter Coulsterlaan 1 - 21

Vastgesteld

DNS Planvorming BV
Amsterdam,

NL.IMRO.0399.BPTerCoulsterlaan-0401



Ter Coulsterlaan 1 - 21

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk2 Projectbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Planbeschrijving	7
Hoofdstuk3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Water	15
4.2 Bodem	16
4.3 Archeologie	16
4.4 Cultuurhistorie	17
4.5 Geluid	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Bedrijven en milieuzonering	20
4.8 Externe veiligheid	20
4.9 Natuur	21
4.10 Verkeer en parkeren	23
4.11 Trillingshinder	24
4.12 Milieueffectrapportage	24
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	25
Hoofdstuk5 Wijze van bestemmen	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Dit bestemmingsplan	27
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Kennemer Wonen heeft het voornemen om het bestaande woongebouw aan de Ter Coulsterlaan 1 - 21 te Heiloo (21 appartementen) te vervangen door een nieuw appartementengebouw met 46 appartementen. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Met de nieuwbouw kan een toekomstbestendig gebouw met betaalbare en duurzame woningen worden gerealiseerd, waar binnen Heiloo een grote behoefte aan bestaat.

Het project past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Heiloo Middengebied'. In paragraaf 1.3 wordt hier verder op ingegaan. Het onderhavige bestemmingsplan geeft een planologisch kader - bouw- en gebruiksregels - waarbinnen het project planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen nabij de dorpskern van Heiloo aan de Ter Coulsterlaan 1 - 21. Aan de noordzijde van het plangebied is een voormalig schoolgebouw aanwezig dat thans in gebruik is bij sportvereniging 'Dojo 't Loo' en een kinderdagverblijf. Ten oosten hiervan bevinden zich de woonpercelen aan de Bergeonstraat. Aan de westzijde ligt de spoorlijn Amsterdam - Alkmaar en aan de oostzijde de Ter Coulsterkerk. Aan de zuidzijde zijn enkele langgerekte percelen aanwezig van woningen die aan de Holleweg staan. Ten zuiden van deze percelen bevindt zich de Algemene Begraafplaats Heiloo.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

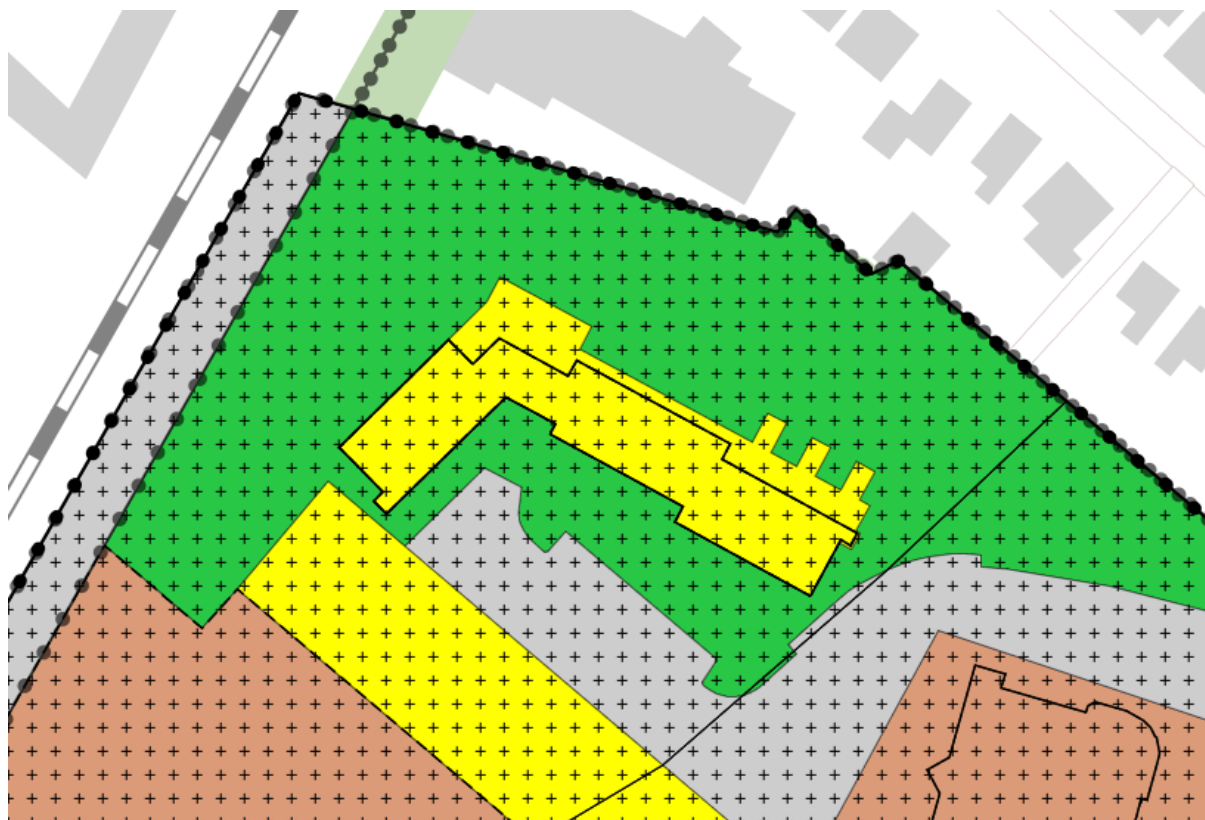
- Heiloo Middengebied zoals vastgesteld op 01-03-2010;
- Parapluplan parkeren zoals vastgesteld op 07-10-2019.

1.3.1 Heiloo Middengebied

In dit bestemmingsplan Heiloo Middengebied zijn de gronden van het plangebied waar het huidige gebouw staat bestemd als 'Wonen'. De omliggende gronden zijn bestemd als 'Groen - 2' en 'Verkeer'.

Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'gestapeld'. Een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en dient te bestaan uit gestapelde woningen. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 9 meter. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Met het voorgenomen bouwplan wordt de grens van de woonbestemming en het bouwvlak overschreden. Er worden meer woningen toegestaan en de maximale bouwhoogte wordt deels overschreden. De nieuwbouw is deels voorzien in de bestemming Groen - 2. Dit geldt ook voor een deel van de nieuwe parkeerplaatsen.

Tevens zijn de gronden aangewezen met de bestemming Waarde – Archeologie – 1 ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.



Afbeelding 1.2: uitsnede uit het geldende bestemmingsplan

1.3.2 Paraplubestemmingsplan parkeren Heiloo

Op 20 februari 2023 is een nieuw paraplubestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in een regulering voor parkeren, laden en lossen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante actuele beleidskader. Hoofdstuk 4 bevat een omgevingsanalyse waarin wordt nagegaan welke functies en bouwwerken zich voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan in het plangebied bevinden en in hoeverre het nieuwe project hierin past. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de plankaart en in de voorschriften is opgenomen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied vormde in het verleden de beëindiging van een zichtas vanaf/naar het ongeveer 1 kilometer oostwaarts gelegen landgoed Ter Coulster (nu boerderij Ter Coulster Hof), waar van 1404 tot 1788 kasteel Ter Coulster heeft gestaan.

Op topografische kaarten is deze zichtas nog duidelijk herkenbaar, in de praktijk wordt het zicht op een aantal punten onderbroken door beplanting en bebouwing bijv. bij de Holleweg en de Heerenweg. De groenverbinding is echter nog duidelijke aanwezig. Ook het boomrijke gebied van het landgoed Ter Coulster zelf is nog een duidelijk herkenbaar element in Heiloo

Direct grenzend aan het plangebied is in de jaren '60 van de vorige eeuw de Ter Coulsterkerk gebouwd. Daarachter, tussen de kerk en de spoorlijn, is in 1974 het bestaande woongebouw gerealiseerd. Dit gebouw wordt via de nieuw aangelegde Ter Coulsterlaan ontsloten naar de Holleweg.

Het pand binnen het plangebied bestaat aan de westzijde uit 3 bouwlagen en voor het overige uit 2 bouwlagen. In het pand zijn 21 woningen aanwezig. De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Ze zijn klein, matig geïsoleerd (zowel qua energie als geluid) en de indelingen zijn niet geschikt voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn. Woningstichting Kennemer Wonen heeft besloten om het pand te slopen en een nieuw woongebouw op te richten.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

2.2 Planbeschrijving

Woningstichting Kennemer Wonen is voornemens het bestaande woongebouw met 21 appartementen te vervangen door een toekomstbestendig gebouw met 46 appartementen. Daarmee voegt woningstichting Kennemer Wonen 25 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad in Heiloo toe. Betaalbare en zeer duurzame woningen waaraan in Heiloo grote behoefte is. De wacht- en zoektijden lopen op en het aantal ingeschreven woningzoekenden groeit. In Heiloo kwamen in 2022 slechts 96 bestaande huurwoningen vrij. Op elke vrijkomende sociale huurwoning in Heiloo reageerden in 2022 gemiddeld 291 woningzoekenden.

Het nieuwbouwplan is grotendeels voorzien op de locatie van het bestaande gebouw. Het programma bestaat uit 38 driekamerappartementen van ongeveer 70 m² en 8 tweekamerappartementen van ongeveer 55 m². De nieuwbouw bestaat uit een V-vormig gebouw met 4 woonlagen, richting het oosten aflopend naar 3 bouwlagen en 2 bouwlagen. Hierdoor ontstaat een open en welkom karakter. Middenin de 'V' komt een gezamenlijke tuin. De woningen op de etages hebben een galerij aan de binnenzijde en een balkon aan de buitenzijde.

Het gebouw krijgt een hoofdentree voorzien van een lift voor de etages. In het pand zijn op de begane grond ook de individuele bergingen en is inpandig ruimte voor het stallen van scootmobielen. De begane grondwoningen hebben hun eigen entree via de binnentuin.

De bewoners van de huidige woningen zijn allen akkoord met het nieuwbouwplan en mogen terugkeren

"Ter Coulsterlaan 1 - 21" (vastgesteld)

naar de nieuwbouw, als de woning past bij het inkomen en de gezinsgrootte. De overige woningen worden als sociale huurwoning verhuurd via SVNK (Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). De 8 tweekamerappartementen worden verhuurd via directe bemiddeling.

Uitgangspunt in het plan is het zoveel mogelijk handhaven van bestaande bomen. In dit kader is een bomeninventarisatie en bomeneffectanalyse uitgevoerd (zie Bijlage 1). Binnen het gebied zijn 99 bomen geïnterviewd. Er zijn geen bomen aanwezig die op de lijst van monumentale en beeldbepalende bomen van Heiloo staan. Bij de gekozen ontwerpvariant zijn 18 bomen niet te handhaven (hiervan is één te verplanten) en dienen 14 bomen in meer of mindere mate te worden gesnoeid om behoud mogelijk te maken. De overige bomen kunnen bij voorzichtig werken worden behouden. Een beeldbepalende eik, die midden op het terrein staat, kan worden behouden.

Er worden duurzame woningen gerealiseerd met als uitgangspunt 'nul op de meter'.



Afbeelding 2.1: Situatietekening toekomstige situatie



Afbeelding 2.2: Visualisatie toekomstige situatie vogelvlucht



Afbeelding 2.3: Visualisatie toekomstige situatie aanzicht

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven.

Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend project sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het kleinschalige woningbouwplan wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van verschillende doelgroepen binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen minimaal voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen. Uitgangspunt is nul-op-de-meterwoningen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Dit is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. In het Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“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.”

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 46 woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar nu 21 woningen aanwezig zijn. De ontwikkeling kan als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het plan geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.3 en 3.4.4 is dit toegelicht.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied maakt gelet op de ligging en de bestemming onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig

"Ter Coulsterlaan 1 - 21" (vastgesteld)

ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De gemeenten in de regio Alkmaar hebben een regionale woningprogrammering opgesteld. Deze wordt enkele malen per jaar geactualiseerd. Het project 'Ter Coulster' is met 46 woningen opgenomen in deze programmering.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 4.2) is hier onder het kopje 'klimaatadaptatie' invulling aan gegeven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan de provincie.

3.2.2 Woonagenda 2020-2050

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de grote vraag naar betaalbare woningen in de gemeente Heiloo. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op de het regionaal Woonakkoord.

3.2.3 Woonakkoord regio Alkmaar

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar, waar de gemeente Heiloo onderdeel van uit maakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

Betekenis voor het project

Het plan sluit aan bij de afspraken die in de regio zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van betaalbare woningen. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op het feit dat het sociale woningbouw betreft in de vorm van levensloopbestendige en energiezuinige 2 en 3 kamerappartementen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030, koers in beeld

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

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

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

Betekenis voor het project

Het voorgenomen plan past binnen het beleid zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Heiloo. Het plan wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast ter plaatse van de te slopen, verouderde bebouwing. Het initiatief is in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Heiloo en Prestatieafspraken

Op 4 februari 2019 is de Woonvisie Heiloo vastgesteld. De Woonvisie Heiloo schetst de visie van de gemeente op het wonen in de gemeente Heiloo voor de komende vijf tot tien jaar.

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

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

Het is de taak van de gemeente om de kwetsbare groepen in de samenleving te ondersteunen. De de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen wordt jaarlijks vastgelegd in prestatieafspraken met woningstichting Kennemer Wonen.

Betekenis voor het project

In 2021 heeft bureau Companen in opdracht van de gemeente Heiloo en woningstichting Kennemer Wonen een woningmarktonderzoek uitgevoerd. De uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen wordt door Companen geraamd op 295 tot 335 sociale huurwoningen in de periode tot 2030. Deze behoefte is exclusief de behoefte als gevolg van een verhoogde instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten, mensen uit Oekraïne en andere spoedzoekers. Voor gemeente Heiloo zou deze extra instroom kunnen leiden tot een extra woningbehoefte van nog eens 150 sociale huurwoningen.

Gemeente Heiloo heeft o.a. op basis van het onderzoek van Companen meerjarige Prestatieafspraken met woningstichting Kennemer Wonen gemaakt voor de periode 2021-2024. Hierin is de nieuwbouw van 46 sociale huurwoningen aan de Ter Coulsterlaan opgenomen. Dit nieuwbouwplan impliceert een toevoeging van 25 sociale huurwoningen omdat het huidige complex met 21 woningen wordt gesloopt.

De totale voorraad aan concrete plannen in de Prestatieafspraken 2021-2024 omvat 108 woningen waardoor 87 woningen worden toegevoegd. Het voorliggende nieuwbouwplan aan de Ter Coulsterlaan vormt met een toevoeging van 25 woningen dus een belangrijk deel van deze Prestatieafspraken. Voor de periode 2025-2030 resteert dan, op basis van het Companen-onderzoek, een opgave van circa 228 sociale huurwoningen vermeerderd met circa 150 sociale huurwoningen veroorzaakt door de extra instroom.

Geconcludeerd wordt dat het woningbouwaanbod in de lijn van de Woonvisie ligt en invulling geeft aan de Prestatieafspraken.

3.3.3 Westandsnota Heiloo 2013

In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Betekenis voor het project

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het welstandgebied 'Buitengebieden (agrarisch gebied en bossen/parken)' met de aanduiding 7d 'Ter Coulster'. De Ter Coulsterlaan verscheen rond 1865 op de kaart en heeft een stedenbouwkundige waarde omdat het precies in het verlengde ligt van de oprijlaan van het voormalige kasteel. Het in drieën gelede gebied Ter Coulster heeft zijn groene karakter behouden en is tevens van belang vanwege zijn rationele aanleg die loodrecht staat op het oude wegenstelsel dat juist de natuurlijke richting van de strandwal volgt. Sinds de realisatie van het huidige woongebouw loopt de Ter Coulsterlaan echter niet meer door tot aan de spoorlijn. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Water

4.1.1 Algemeen

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

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

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

4.1.2 Watertoets

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl (zie bijlage 2 Watertoets). Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkering

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

Oppervlaktewater

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid aanwezige oppervlaktewater. Er is in de huidige situatie al geen oppervlaktewater aanwezig op het perceel.

Verharding en compenserende maatregelen

De toename aan verharding bedraagt circa 211 m². Uitgangspunt is dat nieuwe parkeerplaatsen bestaan uit gras in combinatie met twee verharde uitstapstroken aan beide lange zijdes per parkeerplaats. De parkeervakken worden licht aflopend vanaf de weg aangelegd, zodat het water dat niet kan infiltreren niet richting de compleet verharde weg stroomt.

HHNK adviseert om het groen tussen de voetpaden verlaagd aan te leggen en de regenpijpen van het gebouw hierop af te koppelen, zo worden wadi's gecreëerd. Om de hevigste bui die eens in de 100 jaar valt (regenduurlijnen uit 2014) op te vangen in deze wadi's moet de inhoud 96 m³ zijn (uitgaande van de verharding voor het gebouw en de voetpaden). Echter, door het gebied slim in te richten en mogelijk ook een koppeling met het hemelwaterriool te maken kan ook met minder toegegaan worden. Wadi's zorgen voor lokale infiltratie van regenwater. Dit is gunstig voor de waterstand in de bodem en daarmee voor het groen. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het plangebied verhoogd. Het advies van HHNK wordt meegenomen in de uitwerking van het plan.

"Ter Coulsterlaan 1 - 21" (vastgesteld)

Waterkwaliteit en riolering

HHNK is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Het uitgangspunt van HHNK is dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakken gescheiden worden. Afvalwater kan worden gekoppeld aan het bestaand gemeentelijk riool nabij het plangebied.

Met betrekking tot het afstromend hemelwaterwater is het advies van HHNK om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink.

Vergunningen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van meer dan 800 m² extra verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Toetsing

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek) uitgevoerd. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

In de bovengrond en het grondwater zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.3 Archeologie

4.3.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten

4.3.2 Toetsing

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Dit betekent dat er een onderzoeksverplichting geldt voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bij plannen die groter zijn dan 75 m² en werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld.

Door Hollandia Archeologen is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4 Archeologisch onderzoek). In dit onderzoek zijn de relevante bodemkundige, historische en archeologische gegevens in kaart gebracht. Bekende archeologische en historische gegevens tonen aan dat er een hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten afkomstig uit het neolithicum tot en met de (vroeg) middeleeuwen. Het plangebied is onderdeel van landgoed 'Ter Coulster' waar vanaf de 14de eeuw een kasteel heeft gestaan. Ook zijn er in de omgeving meerdere archeologische vindplaatsen vrijgelegd.

"Ter Coulsterlaan 1 - 21" (vastgesteld)

Door de mogelijke recente verstoringen binnen het plangebied en het ontbreken van bebouwing op het historisch kaartmateriaal kan er echter een middelhoge verwachting worden aangenomen voor resten afkomstig uit het de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Eventuele bewoningsniveaus/lagen uit de Romeinse tijd, late middeleeuwen en nieuwe tijd bevinden zich al direct onder het maaiveld.

Aan de hand van de onderzoeksresultaten is een vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek met verkennend boringen (zie bijlage 5 Archeologisch inventariserend veldonderzoek). In totaal zijn tijdens het inventariserend veldonderzoek 8 boringen gezet tot een diepte van 2,5 m onder maaiveld. In het plangebied is onder matig siltig grijs/grijsbruin gevlekte lagen een pakket van bruin, sterk siltig zand aangetroffen gelegen op een lichtgrijze homogene zandlaag. Deze onderzoeksresultaten wijzen op de aanwezigheid van afzettingen van de Jonge en Oude Duinen.

In het noordelijke deel hebben er relatief veel (sub)recente vergravingen plaatsgevonden. Als zodoende wordt verwacht dat eventuele archeologische waarden daar grotendeels verstoord zullen zijn. In het zuidelijke deel zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, maar is de mate van verstoring ook minder.

4.3.3 Conclusie

Door de beperkte (sub)recente vergravingen in het zuidelijke deel van het plangebied en de middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden afkomstig uit de late middeleeuwen wordt een aanvullend archeologisch onderzoek geadviseerd in de vorm van een karterend booronderzoek. Met een dergelijk onderzoek wordt er specifiek gezocht naar archeologische indicatoren en wordt er een beter beeld gevormd over de eventuele aan- of afwezigheid van een archeologische vindplaats.

Het onderzoek is door het bevoegd gezag geaccordeerd. Het voorgestelde onderzoek wordt voor de specifieke archeologische verwachting, met name voor de vroegere perioden (bronstijd – vroege middeleeuwen), niet toereikend geacht om de aan- of afwezigheid van eventuele vindplaatsen afdoende vast te stellen. Om die reden zal een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) plaatsvinden, voor zover dat niet overlapt met de bestaande bebouwing. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat voorafgaand aan het veldwerk door de bevoegde overheid (gemeente Heiloo) moet zijn goedgekeurd.

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond zijn archeologische dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan opgenomen.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan 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.

4.4.2 Toetsing

In de gemeentelijke Nota Cultuurhistorie is het te slopen pand niet als monument of karakteristiek pand aangewezen. Zoals in paragraaf 2.1 is aangewezen vertegenwoordigd het grotere gebied een cultuurhistorische waarde. Doordat sprake is van sloop-nieuwbouw waarbij de nieuwbouw grotendeels op de bestaande footprint plaatsvindt en het groene karakter van het terrein behouden blijft, is geen sprake van een aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.4.3 Conclusie

Er is bij het plan geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

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

4.5.2 Toetsing

Er is onderzoek uitgevoerd naar geluid van railverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï (zie bijlage 6 Akoestisch onderzoek). Het plangebied ligt op een afstand van circa 35 meter van een spoorlijn (Amsterdam – Alkmaar). Deze spoorlijn is opgenomen in het Geluidregister Spoor. Op basis van het vastgestelde geluidproductieplafond (maximaal 61 dB) is de geluidzone 300 meter van het spoor. Het plangebied ligt binnen deze zone, en daarom wordt het spoorgeluid nader onderzocht.

Alle wegen in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/u en hebben geen geluidzone. Wel is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting van deze wegen. Wegen aan de overzijde van het spoor, met een geluidsbelasting die ten opzichte van het railverkeerslawaaï verwaarloosbaar is, zijn hierbij niet betrokken.

Hogere waarden

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ten opzichte van de spoorlijn Amsterdam – Alkmaar. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 62 dB ter plaatse van de noordwestgevel op de 3e etage. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht, maar de toetsing aan het gemeentelijk hogere-waardebeleid voor de twee appartementen op de 3e etage met een hoge geluidsbelasting dient hiervoor wel nader te worden beschouwd.

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg. Het verlenen van een hogere waarde wegverkeerslawaaï is niet van toepassing.

Cumulatie

Aangezien railverkeerslawaaï de enige gezoneerde geluidsbron is waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is cumulatie op basis van de wet Wgh niet nader onderzocht. Wel is in het kader van de benodigde gevelwering en het woon- en leefklimaat de geluidbelasting van weg- en railverkeerslawaaï gecumuleerd.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

De gecumuleerde geluidbelasting van weg- en railverkeer bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de noordwestgevel op de 3e etage. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal $62 - 33 = 29$ dB. Er zal ten behoeve van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen nader onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels.

Woon- en leefklimaat

De cumulatieve geluidbelasting van weg- en railverkeer staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

4.5.3 Conclusie

Het onderdeel akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

"Ter Coulsterlaan 1 - 21" (vastgesteld)

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.6.2 Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 46 appartementen ter plaatse van een te slopen gebouw met 21 appartementen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

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

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

4.7.2 Toetsing

Onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als een rustig woongebied.

Externe werking

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

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? Naast woningen zijn in de directe omgeving van het plangebied een kerk en een begraafplaats aanwezig.

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor een kerk een richtafstand van 30 meter tot woningen opgenomen. Voor een begraafplaats bedraagt de richtafstand 10 meter. Aan deze richtafstanden wordt voldaan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

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

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen. Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor

het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van deze grenswaarde.

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

4.8.2 Toetsing

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied van de risicobronnen ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk. Over de nabijgelegen spoorlijn vindt geen structureel bulktransport plaats van gevaarlijke stoffen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Natuur

4.9.1 Algemeen

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

4.9.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur uitgevoerd (zie bijlage 7 Quickscan natuur). De resultaten zijn hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied – met stikstofgevoelige habitats – is op een afstand circa 3,5 km ten westen van het plangebied gelegen. Dit betreft het gebied 'Noordhollands Duinreservaat'.

Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Geluid en beweging die met de werkzaamheden gepaard gaat reiken enkele honderden meters ver. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten van geluid en beweging op de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten. De werkzaamheden in het plangebied resulteren niet in een oppervlakteverlies van het Natura 2000-gebied, evenmin veroorzaakt het versnippering voor aangewezen soorten, verontreiniging en verdroging. Ook leiden de werkzaamheden niet tot verstoring door verlichting en door mechanische effecten.

Er is een stikstofberekening met het programma Aerius uitgevoerd. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en de aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Voor de aanlegfase is interne saldering toegepast met de verkeersbewegingen in de referentiesituatie. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie ook sprake is van stikstofuitstoot als gevolg van de gasgestookte verwarming van de woningen. Deze uitstoot komt

met het project te vervallen. Ook zonder de verrekening van deze bestaande stikstofuitstoot (interne saldering) is geen sprake van een toename van stikstofdepositie.

De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Soortenbescherming

Het projectgebied en de directe omgeving herbergen mogelijk functies voor de volgende beschermde diersoorten: de boommarter, broedvogels, bruine eikenpage, gierzwaluw, huismus, kleine marterachtigen en vleermuizen. Omdat door de geplande ontwikkelingen mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van gierzwaluw, huismus en vleermuizen verloren gaan, is voor deze soorten aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8 Aanvullend natuuronderzoek). Uit het onderzoek volgt dat binnen het projectgebied geen nestlocaties van de gierzwaluw en de huismus zijn aangetroffen. Er is wel een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis vastgesteld binnen het projectgebied. Binnen het projectgebied zijn geen essentiële vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen aangetroffen.

Tijdens het amoveren van de bebouwing in het projectgebied gaat de paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren. Hiermee worden de verbodsbepalingen uit artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming overtreden. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag is een Activiteitenplan opgesteld (zie bijlage 9 Activiteitenplan ontheffing Wet natuurbescherming). Op 16 mei 2022 is ontheffing verleend van de Wet natuurbescherming voor het verstoren van de ruige dwergvleermuis en het beschadigen of vernielen van voorplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de ruige dwergvleermuis (zie bijlage 10 Ontheffing ruige dwergvleermuis). Bij de uit te voeren werkzaamheden dienen de voorschriften uit de ontheffing in acht te worden genomen. Hiervoor is een ecologisch werkprotocol opgesteld.

Voor het realiseren van de nieuwbouw zullen groenstructuren nabij het te slopen gebouw worden verwijderd. In de quickscan is omschreven dat wanneer er groenstructuren worden verwijderd er mogelijk onderzoek naar de bruine eikenpage, boommarter, jaarrond beschermde nesten en kleine marterachtigen moeten worden uitgevoerd. Uit een uitgevoerde habitatscan (zie bijlage 11 Habitatscan marterachtigen) volgt dat er mogelijk potentiële verblijfplaatsen van marterachtigen verloren gaan bij het verwijderen van de groenstructuren. De takkenril naast het projectgebied blijft met de geplande werkzaamheden volledig intact, maar enkele dichte braamstruiken worden verwijderd. Het onderzoek naar marterachtigen is in augustus tot en met oktober 2022 uitgevoerd (zie bijlage 12 Aanvullend natuuronderzoek marterachtigen). Vastgesteld is dat er geen verblijfplaatsen van marterachtigen in het projectgebied aanwezig zijn. Ondanks deze conclusie is in het kader van een 'worst-case scenario' ontheffing aangevraagd voor het vernielen van verblijfplaatsen van marterachtigen. Deze ontheffing is op 13 oktober verkregen (zie bijlage 13 Ontheffing marterachtigen). De werkzaamheden dienen conform de maatregelen uit de ontheffing te worden uitgevoerd. Hiervoor is een ecologisch werkprotocol opgesteld.

De aanwezigheid van beschermde functies voor de bruine eikenpage in het projectgebied is op basis van een extra veldbezoek in 2022 uitgesloten. Geconcludeerd is dat aanvullend onderzoek naar de bruine eikenpage niet noodzakelijk is (zie bijlage Bijlage 14 Verklaring Bruine Eikenpage).

Het is in het algemeen wenselijk om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren (globaal maart - augustus), om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Deze periode is niet leidend, ook buiten deze periode zijn broedgevallen beschermd. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn in de groenstructuren in het projectgebied mogen deze niet worden verstoord of vernietigd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaats zullen vinden, dient er door een ter zake kundig ecooloog een broedvogelcheck te worden uitgevoerd om de werkzaamheden passend te begeleiden.

4.9.3 Conclusie

Het onderdeel ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. De ontheffingen van de Wet natuurbescherming voor de paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis en marterachtigen zijn reeds verleend.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Uitgangspunt van de gemeentelijke nota parkeerbeleid is dat een bouwplan voorziet in zijn eigen parkeervraag en dat, indien er een netto tekort is aan parkeerplaatsen, dit wordt gecompenseerd door aanleg en/of afkoop. Het aantal parkeerplaatsen dat volgens de parkeernormen bij het huidige gebruik past, kan worden afgetrokken van het nieuwe benodigde aantal parkeerplaatsen

4.10.2 Toetsing

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. In de huidige situatie zijn 21 sociale huurappartementen aanwezig, in de toekomstige situatie zijn dit er 25 meer. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van het plan is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. De CROW hanteert voor woningen in de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) in een matig stedelijke omgeving in de categorie 'rest bebouwde kom' een gemiddelde autoverkeersgeneratie van 3,6 verkeersbewegingen per woning. De te verwachten extra verkeersgeneratie als gevolg van het woningbouwplan bedraagt circa 166 verkeersbewegingen per dag (25 x 3,6). De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer op een goede wijze af te wikkelen.

Parkeren

In het bouwplan worden 46 sociale huurappartementen gerealiseerd. In de gemeentelijke Nota Parkeernormen Heiloo 2022 is de parkeernorm voor een sociaal huurappartement afhankelijk van het woonvloeroppervlak. Van het totaal aantal woningen hebben 6 woningen een woonvloeroppervlak groter dan 50 m². Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,4 per woning. Voor de overige woningen geldt een parkeernorm van 1,2. Deze normen zijn inclusief 0,2 parkeerplaats per woning voor bezoekers. De totale parkeerbehoefte komt hiermee op 57 parkeerplaatsen (6 x 1,4 + 40 x 1,2). In het plan zijn 59 parkeerplaatsen opgenomen. Er is sprake van een overschot van 2 parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeerbehoefte. Er wordt voldaan aan de vereiste parkeernormen van de gemeente Heiloo.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat conform het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Heiloo voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen.

4.10.3 Conclusie

Het onderdeel parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Trillingshinder

4.11.1 Algemeen

Voor de beoordeling van trillingen is in Nederland geen wetgeving van toepassing. Wel heeft de SBR (Stichting Bouwresearch) richtlijnen uitgebracht op het gebied van trillingen (meet- en beoordelingsrichtlijnen). Dit zijn landelijk geaccepteerde richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingen in gebouwen. De SBR richtlijn – deel A "schade aan gebouwen" geeft een procedure voor het meten van trillingen en geeft grenswaarden met betrekking tot schade. De SBR richtlijn – deel B "Hinder voor personen in gebouwen" geeft een procedure voor het meten van trillingen en geeft streefwaarden met betrekking tot hinder. De SBR richtlijn – deel C "Storing aan apparatuur" geeft een procedure voor het meten van trillingen aan opgestelde apparatuur en geeft streefwaarden met betrekking tot het voorkomen van storingen aan deze apparatuur.

4.11.2 Toetsing

Door middel van trillingsonderzoek (zie bijlage 16 Onderzoek trillingen) is de mogelijke hinder van trillingen als gevolg van treinverkeer op het nabijgelegen spoortraject Amsterdam - Alkmaar onderzocht. Uit het onderzoek volgt dat de optredende trillingniveaus op maaiveld bij de beoogde gevellijn in beginsel (net) niet voldoen aan de streefwaarden A1, A2 en A3. De trillingen in de bestaande bebouwing zijn lager in sterkte dan op maaiveldniveau. Een zwaar en stijf gebouw leidt in het algemeen tot een reductie van trillingen op maaiveld. Als de gemeten reductie mee wordt genomen in de beoordeling wordt wél voldaan aan de streefwaarden. Aldus bestaat er zekerheid dat woningbouw op de planlocatie kan voldoen aan de streefwaarden voor de maximaal toelaatbare trillingniveaus. Wel dient er tijdens het constructieve ontwerp bij de keuze van vloertypen en overspanningen voor te worden gezorgd dat aanstoting van eigenfrequenties van vloeren wordt voorkomen, zodat er geen sprake is van ontoelaatbare opslingering van trillingen (ook wel resonantie genoemd). De maatgevende aanstootfrequenties voor de meest maatgevende passages liggen tussen de 10 Hz en 16 Hz. De eigenfrequenties van vloeren dienen niet binnen dit frequentiegebied uit te komen.

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat als rekening gehouden wordt met bovenstaande dat voelbare trillingen in het te realiseren appartementengebouw voldoen aan de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn, waarmee een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd.

4.12 Milieueffectrapportage

4.12.1 Algemeen

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

4.12.2 Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 46 appartementen op een locatie in het bestaand stedelijk gebied van Heiloo ter vervanging van een te slopen appartementengebouw met 21 appartementen. Uit de voorgaande paragrafen en de opgestelde aanmeldnotitie m.e.r. (zie bijlage 17 Aanmeldnotitie m.e.r.) blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

"Ter Coulsterlaan 1 - 21" (vastgesteld)

4.12.3 Conclusie

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

4.13 Conclusie milieu-en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduidingen

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die

ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden 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 een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

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

Bestemming 'Groen'

Het plangebied valt binnen de hoofdgroenstructuur van Heiloo. Voor een groot deel van het plangebied is de bestemming Groen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden beperkt gehouden.

Bestemming 'Verkeer'

De gronden met de bestemming Verkeer zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en openbare nutsvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen. Een overkapping is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overkapping' met een maximum bouwhoogte van 4,5 meter.

Bestemming 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het deel van het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd. Met de functieaanduiding 'gestapeld' is bepaald dat alleen gestapelde woningbouw is toegestaan. Er zijn maximaal 46 woningen toegestaan. Middels een bouwvlak is de locatie van het woongebouw vastgelegd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en bedraagt respectievelijk 13 m, 10 m en 7 m.

Bestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'

Conform het bestemmingsplan Heiloo Middengebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' binnen het plangebied. De gronden zijn behalve voor de daar

voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Het regime is toegeschreven op de plaatselijke verwachtingswaarde.

5.2.3 Algemene regels

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

Parkeren

In de algemene gebruiksregels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is hiervoor een specifieke regeling opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan (woningstichting Kennemer Wonen). Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het draagvlak dat in de maatschappij en bij andere (overheids-) instanties leeft voor de ontwikkeling. Het moet aannemelijk zijn dat er voldoende draagvlak is, waarbij opgemerkt wordt dat het niet mogelijk is iedereen tevreden te stemmen. Bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

6.2.2 Participatie

In september 2020 heeft woningstichting Kennemer Wonen een informatieavond georganiseerd voor omwonenden van het plangebied aan de Ter Coulsterlaan. Vervolgens heeft woningstichting Kennemer Wonen enkele malen overleg gehad met een afvaardiging van Werkgroep 'Red de Rimboe' waarin een aantal omwonenden zich heeft verenigd. Mede door de inbreng van omwonenden tijdens de informatieavond en het overleg met de Werkgroep, is het oorspronkelijke ontwerp aangepast. Het ontwerp is aangepast van vijf naar vier bouwlagen, waarbij de voorgevels van de vierde bouwlaag 2 meter naar binnen zijn teruggelegd. Daarnaast is op verzoek van de Werkgroep de nieuwbouw verder naar het spoor verschoven, waardoor meer bomen behouden kunnen blijven. Tenslotte zijn de lange en de korte vleugel van het ontwerp "omgewisseld" waardoor de beeldbepalende eik centraal in het plangebied behouden kan blijven.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 29 september 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor inspraak. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft er op 14 september 2022 een inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden, waarbij het actuele plan is toegelicht. Aan een ieder is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. De ontvangen inspraakreacties zijn van reactie voorzien in de 'Reactienota inspraak en vooroverleg' (zie bijlage 24 Reactienota inspraak en vooroverleg).

6.2.3 Overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan naar de vaste overlegpartners gezonden. Van ProRail is een overlegreactie ontvangen. Deze is van reactie voorzien in de 'Reactienota inspraak en vooroverleg' (zie bijlage 24 Reactienota inspraak en vooroverleg).

6.2.4 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 aoruk 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Omdat de coördinatieregeling is toegepast heeft tegelijkertijd ook de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning waren in te zien op het gemeentehuis van Heiloo. Ook waren de stukken digitaal raadpleegbaar via de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. In de Reactienota Zienswijzen (zie Bijlage 25) zijn alle tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning ingediende zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarnaast wordt aangegeven of de inhoud aanleiding heeft gegeven tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan dan wel het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Tevens is aangegeven welke ambtelijke wijzigingen zijn verwerkt.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent onder andere dat bij het instellen van beroep op dit bestemmingsplan het beroep versneld wordt behandeld door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast is indienen van een zogenaamd pro forma beroepschrift niet mogelijk en geldt een relativiteits-eis. Dat betekent dat het bestemmingsplan niet wordt vernietigd wegens strijd met geschreven of ongeschreven rechtsregels of algemene rechtsbeginselen, indien deze kennelijk niet strekken tot bescherming van de belangen van diegene die zich erop beroept.