

bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a,
Heiloo

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Kennemerstraatweg 436-436a, Heiloo

vastgesteld 27-05-2024

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleid	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.5 Conclusie beleid	27
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	29
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.2 Bodem	30
4.3 Ecologie	31
4.4 Externe veiligheid	32
4.5 Bedrijfshinder en milieuzonering	33
4.6 Spuitzonering	34
4.7 Geluidhinder	39
4.8 Luchtkwaliteit	40
4.9 Water	40
4.10 Verkeer en parkeren	41
4.11 Kabels en leidingen	45
4.12 M.e.r.-verantwoording	45
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	47
5.1 Algemeen	47
5.2 Toelichting op de regels	47
5.3 Toelichting op de bestemmingen	48
5.4 Bestemmingsplanprocedure	49
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige wasserij 'Hollands Roem' aan de Kennemerstraatweg 436 en 436a in de gemeente Heiloo. De initiatiefnemer is voornemens om de locatie te transformeren naar acht woningen (1 vrijstaand, 2 twee-onder-een-kapwoningen, 1 hoekwoning en vier beneden-bovenwoningen). Op grond van het geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Hoewel de functie wonen momenteel mogelijk is binnen de huidige bestemming, valt de voorgenomen ontwikkeling buiten het bouwvlak. Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op voormalig fabriekspand van wasserij 'Hollands Roem'. Het plangebied is gelegen aan de Kennemerstraatweg 436 en 436a. Het perceel grenst aan de oostzijde aan de woonwijk op het terrein van de voormalige Campina fabriek, ook wel Melco-terrein genoemd, en aan de noordzijde bevindt zich het landgoed Ter Coulster dat zich als een groene scheg aan de Kennemerstraatweg manifesteert.

In het plangebied staan momenteel een stolpboerderij, het voormalig fabriekspand van de Wasserij met bijbehorende bijgebouwen, opslagruimten en schuren. Het plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen 3010, 3024 en 3027 sectie B van de kadastrale gemeente Heiloo. Het plangebied omvat circa 1.693 m². Op figuur 1 is een overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied (bron topotijdreis.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het 'Bestemmingsplan Zuid-oost' (vastgesteld 11 juli 2011) is op het plangebied van toepassing. Ter verduidelijking is er een uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven op onderstaand fragment.



Figuur 2: uitsnede plankaart Bestemmingsplan Zuid-oost (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van dit bestemmingsplan is het plangebied voor het grootste deel bestemd met de Enkelbestemming 'Gemengd' en met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Deze gronden zijn bestemd voor diverse functies waaronder 'Wonen' en 'Dienstverlening'. Het bouwvlak is met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' aangeduid. De gronden aan de westzijde, grenzend aan de Kennemerstraatweg, zijn bestemd als 'tuin'.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan is ten hoogste het bestaande aantal woningen toegestaan en is daarmee het realiseren van acht woningen niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bestaande bouwvlak geeft onvoldoende mogelijkheden voor de realisatie.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk twee de uitwerking van het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk drie is vervolgens ingegaan op relevant overheidsbeleid. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk vier. Hoofdstuk vijf betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan en de beschrijving van de bestemmingen zelf. Tenslotte is in hoofdstuk zes zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een stolpboerderij (bedrijfswoning) en het voormalige bedrijfsgebouw van de textielwasserij Hollands Roem met bijbehorende schuren en garages. De stolp en de bedrijfsgebouwen worden ontsloten op de Kennemerstraatweg door twee uitwegen.

Direct ten noorden van het plangebied ligt grasland dat zich uitstrekt tot de oprijlaan van het landgoed Ter Coulster. Dit eeuwenoude landgoed is van hoge cultuurhistorische waarde. Het verwijst naar de historie van Heiloo, waar langs noord- zuid georiënteerde linten op de strandwal boerenerven en landgoederen gelegen waren.

De stolp in het plangebied heeft een beeldbepalende waarde in relatie tot dit landgoed met haar weide. De stolp ligt over de rooilijn van de Kennemerstraatweg. Daarmee valt deze op als hoekpunt van dit gedeelte van het lint Kennemerstraatweg en de achtergelegen wijk op het voormalige Melco-terrein en vormt een mooie begrenzing van het landgoed. Het heeft daarnaast een beeldbepalende waarde als stolp langs het lint van de Kennemerstraatweg. Historische kaarten van 1879 laten zien dat ter plaatse van het plangebied 'Eva's Hof' gevestigd was. In Heiloo waren vele boerenbedrijven aanwezig, vaak in directe relatie tot de landgoederen die in Heiloo te vinden waren. Stolpen lagen daarbij vaak op de overgang tussen strandwal en strandvlakte, zoals hier ook het geval was. Als zodanig is de bestaande stolp in het plangebied cultuurhistorisch waardevol: ze duidt op een belangrijk kenmerk van de ontstaansgeschiedenis van Heiloo. De stolp zelf heeft verder geen monumentale waarde aangezien deze vrij recent herbouwd is.

Ten noorden van de stolp staan leilindes. Deze zijn behoudenswaardig en worden bij voorkeur opgenomen op de bomenlijst van Heiloo. Achter de stolp ligt het fabriekscomplex van de voormalige wasserij Hollands Roem. Op deze locatie was gedurende 90 jaar de wasserij Hollands Roem gevestigd, een bedrijf dat lokaal bekendheid kent.

Het plangebied wordt aan de noordwestkant begrensd en ontsloten op de Kennemerstraatweg. Zoals reeds aangegeven wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door de graslanden behorende bij het landgoed Ter Coulster. Ten oosten van het plangebied ligt het parkeerterrein voor de recent gerealiseerde woonwijk op het voormalige Melco-terrein. Op dit parkeerterrein liggen 19 parkeervakken. Het plangebied grenst aan de zuidwestkant aan het fietspad tussen de Kennemerstraatweg en de nieuwe woonwijk. Dit fietspad vormt tevens een calamiteitenroute.



bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a, Heiloo

Figuur 3. Vooraanzicht bestaande situatie (bron: googlestreetview 2023)



Figuur 4. De leilindes in het plangebied (bron Mediahuis 2023)



Figuur 5. Bovenaanzicht huidige situatie met rooilijnen (bron Enzo architecten)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de bestaande gebouwen in het plangebied gesloopt en vervangen door een gevarieerd woningbouwprogramma met 8 woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- twee twee-onder-een-kapwoningen in de vorm van een stolp;
- een vrijstaande woning;
- vier beneden-bovenwoningen;
- een hoekwoning.

De stolp en de vrijstaande woning zijn georiënteerd op de Kennemerstraatweg. De beneden-bovenwoningen en de daaraan geschakelde hoekwoning richten zich op het Melco-terrein.

In de nieuwe situatie komt er dus een nieuw stolpvolume terug waarmee invulling wordt gegeven en tegemoet wordt gekomen aan de cultuurhistorische waarden van deze locatie op de strandwal. De nieuwe stolp ligt in vergelijking met de bestaande stolp meer in de richting van landgoed Ter Coulster. Ook is de nieuwe stolp in de rooilijn van de Kennemerstraatweg geplaatst. Op deze manier ontstaat er meer ruimte op het perceel om de stolp en de vrijstaande woning aan de Kennemerstraatweg te realiseren en om de

bestaande bomenrij met leilindes te behouden.

In de nieuwe situatie is net als in de bestaande situatie sprake van twee uitwegen. Deze uitwegen ontsluiten de beide twee-onder-een-kapwoningen in de stolp. De twee-onder-een-kapwoningen krijgen elk een garage aan de zijkant van de stolp die als onderdeel van de architectuur is uitgewerkt ('langhuisstolp'). Voor beide garages komt één parkeermogelijkheid op eigen erf waardoor de rest van het voorerf van de stolp vrij blijft en het zicht op de stolp niet wordt ontnomen door geparkeerde auto's. De tweede benodigde parkeerplaats ten behoeve van de twee-onder-een-kapwoningen in de stolp worden aan de zijde van het Melco-terrein gerealiseerd. De vrijstaande woning krijgt een garage en twee parkeerplaatsen op eigen erf aan de achterzijde. Deze woning wordt dus ontsloten aan de zijde van het Melco-terrein. De beneden-bovenwoningen met de daaraan geschakelde hoekwoning zijn zodanig gesitueerd dat er voldoende ruimte ontstaat voor het realiseren van parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van de beneden-bovenwoningen. De bergingen worden als één volume met de garage van de vrijstaande woning gerealiseerd. Een bestaande, niet meer vitale, beuk die ter hoogte van de geprojecteerde hoekwoning staat, zal op advies van gemeentelijk groenbeheer verdwijnen.

De vier beneden-bovenwoningen met elk een oppervlakte van ca. 60 m² BVO worden gerealiseerd in de categorie sociale koop. Het bestaande parkeerterrein op het Melco-terrein zal worden aangepast. Om ruimte te creëren voor de ontsluiting van het plangebied aan de achterzijde worden drie parkeerplaatsen op het parkeerterrein verplaatst. In totaal worden elf parkeerplaatsen aan het parkeerterrein toegevoegd, zowel binnen het plangebied als in de openbare ruimte. Deze in totaal 30 parkeerplaatsen blijven/worden allemaal openbaar en zullen in beheer en onderhoud komen van de gemeente. In paragraaf 4.9 wordt verder ingegaan op de nieuwe parkeersituatie.

Het planvoornemen zal qua bestemmingsplansystematiek aansluiten bij de huidige gehanteerde systematieken in bestemmingsplan Zuid-oost. Zo krijgen de woningen grenzend aan de Kennemerstraatweg de bestemming 'Gemengd' en de woningen op het achtergebied de bestemming 'Wonen' in overeenstemming met de woningbouw aan de Melkrijdersweg.

Zie figuren 6 t/m 10 voor de situatietekening en impressies planvoornemen.



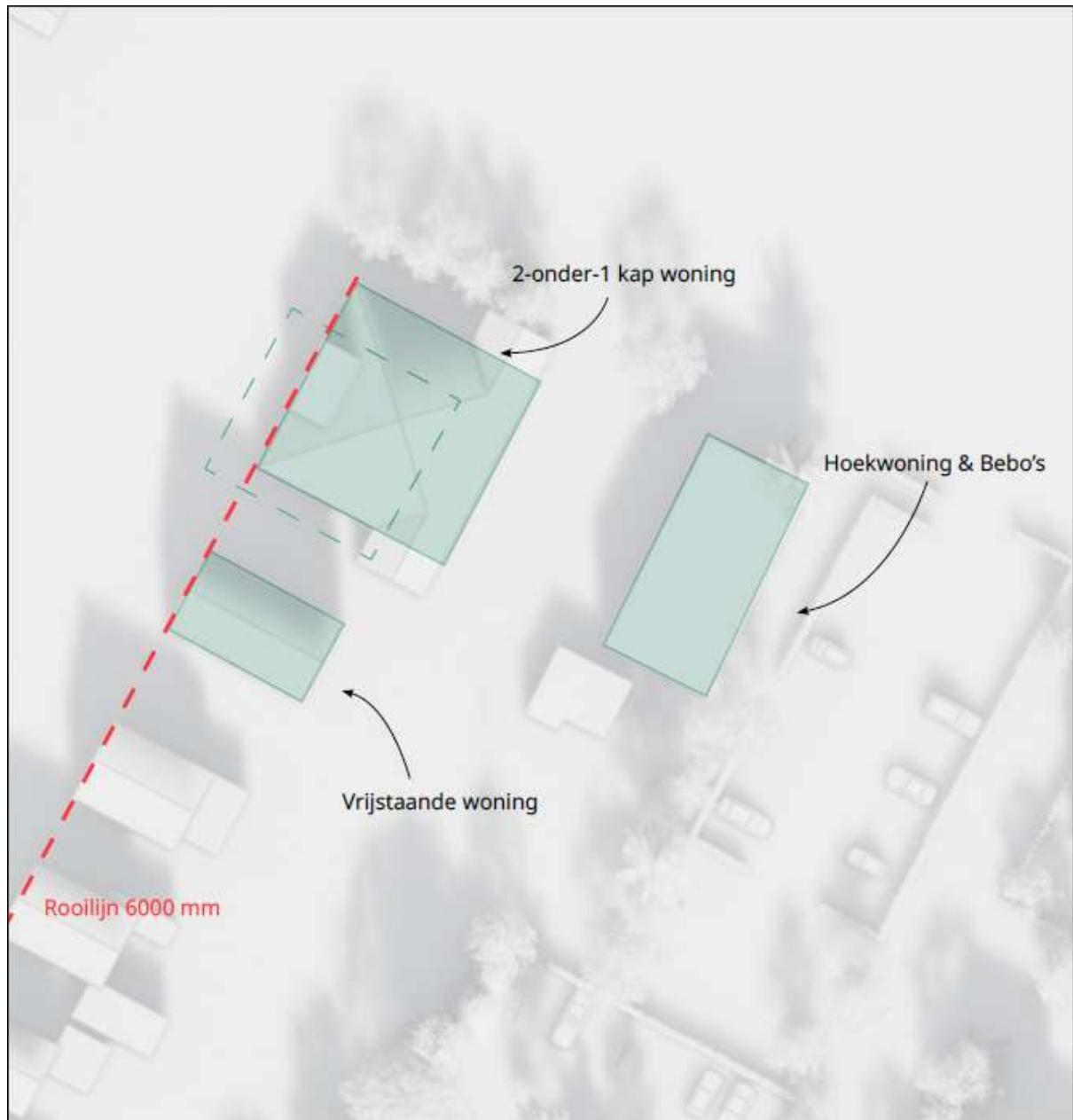
Figuur 6. Impressie nieuwe situatie stolpwoningen



Figuur 7. Impressie nieuwe situatie benedenbovenwoningen en hoekwoning



Figuur 8. Plattegrond impressie nieuwe situatie (bron Enzo architecten)



Figuur 9. Overzicht nieuwe situatie



Figuur 10. Massa's nieuwe situatie (bron Enzo architecten)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen van Nederland hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die 1 januari 2024 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die 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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-winsituaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt de rijksoverheid naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor het bepalen van de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan, nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: "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." De Ladder is onder andere van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Afweging

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. In dit geval betreft het 'wonen'. Als een plan met overige functies, zoals wonen, wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men aan de hand van de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit rechtspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Vanaf 12 woningen is dan sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Met het planvoornemen worden de bestaande gebouwen (voormalig wasserij en bedrijfswoning) in het plangebied gesloopt, waarna er acht woningen worden teruggebouwd. Het plan is derhalve niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Aangezien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hoeft de laddertoets niet te worden doorlopen.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

In de Omgevingsvisie NH2050 zet de provincie in op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid, zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. De Omgevingsvisie bevat provinciaal beleid op het gebied van economische transitie. De provinciale ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die de provincie maakt.

In de Omgevingsvisie NH 2050 zijn verschillende ambities en doelstellingen gedefinieerd. Met name de ambitie 'Wonen en werken' is van toepassing op het planvoornemen. In de hiernavolgende passages wordt nader ingegaan op deze ambitie. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes.

Om de verschillende kernen en regio's te versterken worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Zo worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt om de woningbouw af te stemmen op de vraag.

Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan. Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil ontwikkelingen als woningbouw en windenergie mogelijk maken en het waardevolle Noord-Hollandse landschap beschermen. Bij de omgevingsverordening zit een digitale kaart waarbij de regels direct in beeld komen op een specifieke locatie.

In deze verordening worden regels gegeven over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking.

Toetsing

Kennemerstraatweg 436 ligt in het Bijzonder Provinciaal Landschap Noord-Kennemerland. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Heiloo en grenst aan de noordzijde aan werkingsgebied Landelijk Gebied en het NNN-gebied 'Ter Coulster, Nijenburg & Heilooër Bos'. Hieronder wordt beschreven welke invloed het planvoornemen heeft op deze gebieden.

De aardkundige en landschappelijke karakteristiek van de Kennemerstraatweg 436 valt onder het strandwallen- en strandvlaktenlandschap. De kennemerstraatweg is een noord-zuid georiënteerde weg op een dergelijke strandwal. Het direct naastgelegen landgoed van voormalig Slot ter Coulster bestaat uit oud bos en open extensieve graslanden op de voormalig strandvlakte.

NNN-gebied 'Ter Coulster, Nijenburg & Heilooër Bos'.

Het plangebied grenst aan het NNN-gebied 'Ter Coulster, Nijenburg & Heilooër Bos' wat bestaat uit bos, open graslanden en de landgoederen Nijenburg en Ter Coulster. De ecologische kernkwaliteiten van dit gebied die de basis vormen voor het behoud van biodiversiteit die (inter)nationaal en/of regionaal van belang is zijn:

- Open watterijk landschap met extensieve graslanden voor weidevogels (N10.02 Vochtig hooiland en N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland).
- Besloten bos- en parklandschap (N17.03 Park- of stinzenbos) op circa 200 meter van het plangebied.

De invloed van het planvoornemen, het transformeren van voormalig wasserij 'Hollands Roem' naar acht nieuwe woningen blijven bovengenoemde kernkwaliteiten van het BPL onaangetast. De voetprint in de nieuwe situatie blijft gelijk met de sloop-nieuwbouw. Dit is ook zo gesteld in de door Els & Linde opgestelde memo Ecologie (zie Bijlage 8). Met de bouwverlichting en gebruiksverlichting -in het kader van de zorgplicht- wordt rekening gehouden met het naastgelegen NNN, zoals geborgd in de 3.4.2 van de regels van onderhavig bestemmingsplan.

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. Dit bestemmingsplan past binnen de afspraken. In 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.3 Woonagenda 2020-2025

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. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.

Deze speerpunten zijn vertaald in het regionale woonakkoord. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022

De Focusagenda Regio Alkmaar is opgesteld door zeven gemeenten rondom Alkmaar, gemeente Heiloo maakt hier onderdeel van uit. De Regio Alkmaar wil de bestaande samenwerking strategisch versterken. De bedoeling is om van een brede ambitie en visie naar een bundeling van krachten te komen. Dit om de regio sterker te positioneren. Hiervoor is intensivering van de samenwerking nodig, maar ook focus zodat de schaarse tijd en capaciteit gericht kunnen worden ingezet om resultaten te boeken. In dit kader is een door de hele regio gedragen strategische samenwerkingsagenda inclusief concrete project- en uitvoeringsplannen in het leven geroepen. De focusagenda definieert drie agendapunten:

1. Bereikbaarheid;
2. Wonen;
3. Energie-innovatie

Voor dit bestemmingsplan is met name het agendapunt 'Wonen' relevant. Regio Alkmaar wil een aantrekkelijk en gevarieerd woonklimaat bouwen, waarbij iedere kern zijn eigen woonkwaliteit heeft. Het planvoornemen sluit hier op aan, doordat de herontwikkeling een nieuwe woonkwaliteit toevoegt aan de kern Heiloo. Het plan voorziet in een gevarieerd woningaanbod in verschillende woningcategorieën. Op deze manier wordt er een aantrekkelijk en gevarieerd woonklimaat gecreëerd dat bijdraagt aan de woonkwaliteiten van de kern Heiloo. De uitvoerbaarheid van het planvoornemen is in overeenstemming met de Focusagenda Regio Alkmaar.

3.3.2 Woonakkoord Regio Alkmaar 2021-2025

Regio Alkmaar heeft samen met de provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. In dit akkoord is aangegeven welke woonopgaven er liggen, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen. Regio Alkmaar bestaat uit zeven gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

Het woonakkoord heeft als hoofddoel om voldoende woningen te realiseren. In paragraaf 3.2.3 is aangegeven dat de provincie Noord-Holland in de Woonagenda 2020-2025 aan haar regio's vraagt om samen met de provincie Woonakkoorden op te stellen, met daarin afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied. Ook wil de provincie verduurzaming van de woningvoorraad stimuleren en inspelen op het veranderde klimaat. Regio Alkmaar ziet het Woonakkoord als een goede basis om woningbouw versneld te realiseren. Het Woonakkoord is de opvolger van de Regionale Actie Programma's (RAP) en is tevens in veel opzichten een voortzetting van bestaand beleid of eerdere regionale samenwerkingsafspraken.

In het Woonakkoord komt naar voren dat het tekort aan woningen groot is met tal van ongewenste (maatschappelijke) effecten. De bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland (2019) raamde een totale woningbehoefte van 11.300 woningen tot 2040. Partijen zien dat de druk op de woningmarkt blijft toenemen en dat deze bevolkingsprognose een absolute ondergrens is. In 2020 sloot Regio Alkmaar in het samenwerkingsverband Noord-Holland Noord de Woondeal 2.0. Hierin werd afgesproken dat in Regio Alkmaar circa 20.000 extra woningen moeten worden gebouwd. Dit vertaalt zich door in het feit dat er op zijn minst begonnen moet worden met de jaarlijkse bouw van 2000 woningen tot 2030. De woningvoorraad zou tot 2040 nog verder moeten toenemen met circa. 25.400 - 33.600 woningen. Derhalve is de afspraak gemaakt om tot 2040 circa. 25.000 - 33.000 woningen toe te voegen.

Op korte termijn is er behoefte aan alle type woningen. Van betaalbaar tot duur. Van eengezinswoning tot appartement. De woning schaarste vergroot de noodzaak om snel veel meer woningen toe te voegen. De regio merkt dat betaalbare koopwoningen in een overspannen markt bij het aantreden van de markt al in prijs zijn gestegen. Op grond van het voorgaande ziet regio Alkmaar vier toekomstperspectieven als richtingwijzers:

1. Fijn wonen in een diverse regio met voldoende woningen.
2. Woonmilieus geven een impuls aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio.
3. Voor iedereen een passende woning vraagt een rijk palet aan woonvormen.
4. Meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving.

Het planvoornemen heeft betrekking op toekomstperspectieven 1 t/m 4. In het onderstaande wordt hier nader op ingegaan.

De voorliggende herontwikkeling realiseert acht woningen van verschillende omvang en typologie, welke aansluiten op de huidige omliggende woonmilieus. Het palet aan woningen is bestemd voor verschillende doelgroepen en wordt binnen het bestaand stedelijk gebied op een locatie die gunstig is gelegen aan de hoofdinfrastructuur. Het plangebied ligt in de nabijheid van de ecologische hoofdstructuur van Heiloo en is daarmee voorzien van een groene leefomgeving. Bovendien sluit de herontwikkeling aan bij de behoefte die er bestaat aan versnelling in realisatie van woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in overeenstemming is met de Provinciale Woonvisie en met de uitgangspunten en afspraken uit het regionaal woonakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Voorontwerp Omgevingsvisie Heiloo 2040

De gemeente Heiloo heeft een omgevingsvisie opgesteld, aangezien er veel aanleidingen voor de gemeente zijn om koers te bepalen. Er is een grote druk op de ruimte, veel vraag naar woningen, er is noodzaak tot een andere manier van gebruik van de ruimte met het oog op gezondheid, de energievoorziening en het inspelen op veranderingen van het klimaat. De visie beschrijft hoe de gehele gemeente er in de toekomst uit zou moeten zien en is tegelijkertijd een koersbepaling die aangeeft wat belangrijk is en waarvoor de gemeente zich in wil zetten.

In de omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in vier doelen:

- leefbaar dorp;
- buitengebied in balans;
- gezond, veilig en inclusief;
- duurzaam en bereikbaar.

In de omgevingsvisie worden vanuit de doelen drie speerpunten uitgewerkt:

1. we ontwikkelen met respect voor onze waarden;
2. ons dorp is vitaal en aantrekkelijk met goede voorzieningen;
3. in ons dorp kunnen jong en oud een woning krijgen.

Deze speerpunten vertalen zich vervolgens tot gebiedsgerichte keuzes. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het dorp, het buitengebied en de verbindingen. Het planvoornemen maakt onderdeel uit van het deelgebied oorspronkelijke wegen/linten. Bij alle soorten ontwikkeling van herinrichting van de openbare ruimte tot het bouwen van woningen of voorzieningen wil de Omgevingsvisie de bestaande waarden als inspiratiebron gebruiken.

In de omgevingsvisie is een fragment opgenomen met een samenvatting van de landschapsbiografie waarin de geschiedenis van de gemeente wordt toegelicht, hier onder volgt een passage welke van toepassing is op het planvoornemen:

"Op de strandwallen liepen noordzuidlopende Herenwegen. De Herenwegen zijn tot op de dag van vandaag belangrijke noord-zuidaders. Ze moesten beschermd worden. Dit kwam tot uiting in de stichting van Slot ter Coulster en Cranenbroeck. Ook de religieuze betekenis van Heiloo kan niet los worden gezien van de strategische ligging en loop van de Heerenweg. Genoemde kastelen en sloten zijn allemaal gesloopt, maar in het landschap zijn nog sporen zichtbaar. Ter Coulster is tegenwoordig een landgoed. Van recentere datum (18de eeuw) is Nijenburg, waar omheen het Heilooër Bos is gelegen. De Kennemerstraatweg scheidt tegenwoordig het landhuis van het bos.

In de 18e en 19e eeuw zijn diverse stolpboerderijen gebouwd. Deze boerderijen boden plaats voor de boerenfamilie, het vee, het hooi en de werktuigen. Ze werden op de overgangen tussen strandwallen en strandvlakten gebouwd."

De twee-onder-een-kap woningen die in een stolpvolume aan de Kennemerstraatweg worden gerealiseerd sluiten hiermee aan bij het eerste speerpunt, het ontwikkelen met respect voor waarden. De beneden-bovenwoningen in de categorie sociale koop dragen bij aan het doel dat er voor jong en oud woningen gerealiseerd worden en vinden hiermee aansluiting bij het derde speerpunt. Derhalve past het plan binnen de omgevingsvisie.

3.4.2 Prestatieafspraken Heiloo 2021 - 2024

Gemeenten Bergen (NH), Uitgeest, Castricum en Heiloo, de huurdersorganisaties en Kennemer Wonen zijn volkshuisvestelijke partners die de komende jaren voor een aantal uitdagingen staan. De partijen willen met oog op de toekomst de kwaliteit van wonen en leefbaarheid garanderen en zorgen dat de gemeenten toegankelijk en aantrekkelijk blijven voor alle doelgroepen. Er liggen belangrijke opgaven op het terrein van wonen: er is een toenemend tekort aan sociale huurwoningen, het aanbod voor de lagere middeninkomens is beperkt, het aantal kwetsbare bewoners neemt toe en onder bepaalde groepen bewoners is sprake van armoede en betaalbaarheidsproblemen. In dit kader vinden de eerder genoemde partijen intensief partnerschap cruciaal om de opgaven op te pakken en ambities te realiseren.

De BUCH-gemeenten (in dit geval Heiloo) hebben de regierol op de woningbouwopgave. De gemeenten zijn medeverantwoordelijk om appartementen en betaalbare woningen te realiseren. In de prestatieafspraken wordt aangegeven dat gemeenten hun instrumentarium inzetten om de bouw van betaalbare woningen op bouwlocaties van derden te bevorderen.

Het planvoornemen voorziet in een kleinschalig herontwikkelingsplan waarbij onder meer vier kleine woningen worden gerealiseerd. Hiermee worden op kleine schaal betaalbare woningen aangeboden, wat aansluit op de ambities van de gemeente. Daarnaast draagt de realisatie van de overige vier koopwoningen bij aan de ambitie om het aanbod voor verschillende doelgroepen, waaronder middeninkomens, te versterken. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen de prestatieafspraken.

3.4.3 Woonvisie Heiloo 2019

De woonvisie Heiloo geeft invulling aan het gemeentelijke woonbeleid voor de komende vijf a tien jaar. Als gevolg van de crisis op de woningmarkt is Wetgeving aangepast om overproductie te voorkomen. Nut en noodzaak moet worden aangetoond en consumentgericht bouwen is belangrijker geworden. De vraag naar nieuwe woningen neemt fors toe en de woningprijzen zijn op hoger niveau dan voor de crisis.

De kaders van de woonvisie worden bepaald door het rijksbeleid, de Provinciale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma (RAP), de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar en de regionale woonprogrammering.

Woonkwaliteit

De gemeente wil nieuwbouw duurzamer en toekomstbestendiger bouwen dan de landelijk vastgestelde normen. Een diverse wijkopbouw, prijsklassen en woningtypen draagt bij aan de uitstraling van een wijk of buurt. Uitgangspunt is dat Heiloo een groene gemeente met een dorpskarakter blijft. Het planvoornemen voorziet in duurzame, toekomstbestendige nieuwbouw met diverse woningtypen. Bij de planuitwerking is rekening gehouden met de landschapshistorie van de linten langs de strandwallen. De twee-onder-een-kap woningen worden daarom als stolpvorm gerealiseerd. De leilindes blijven behouden in het planvoornemen. De voorgenumen ontwikkeling sluit daarmee aan op het onderdeel woonkwaliteit uit de woonvisie.

Nieuwbouwopgave

De gemeente geeft in de woonvisie aan meer woningen in de programmering te hebben staan dan dat er volgens de huishoudensprognose nodig zijn. De gemeente geeft daarom aan om terughoudend te willen zijn in het mogelijk maken van nieuwe woningbouwlocaties. Nieuwe locaties kunnen niet zonder meer worden toegevoegd. In vrijwel alle gevallen zal de gemeente een bestemmingswijziging moeten faciliteren. De gemeente heeft daardoor invloed op het programma en de mogelijkheid om op benodigde aantallen appartementen en betaalbare koopwoningen te sturen.

Bij iedere nieuwe locatie wil de gemeente kijken of er ruimte is in de programmering. Ook moet gekeken worden of er genoeg appartementen of levensloopbestendige woningen in de woningbouwprogrammering staan om in de actuele behoefte te voorzien. Daarnaast moet aandacht zijn voor voldoende betaalbare

koopwoningen.

Het planvoornemen voorziet in vier kleine woningen, een vrijstaande koopwoningen, een hoekwoning en twee twee-onder-een-kapwoningen. Er is geen actueel woningbouwprogramma voor Heiloo. Uit paragraaf 3.4.2 blijkt overigens dat het aanbod voor lagere middeninkomens beperkt is. Bovendien wil de gemeente aantrekkelijk blijven voor alle doelgroepen. Op langere termijn is er behoefte aan appartementen.

Het planvoornemen voorziet in vier kleine woningen in de sociale categorie, hiermee draagt het bij aan het langere termijn doel. Daarnaast draagt de realisatie van vier vrije sector koopwoningen bij aan de ambitie om aandacht te besteden aan extra (betaalbare) koopwoningen. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in lijn met de nieuwbouwopgave uit de woonvisie.

Vanuit de woonvisie Heiloo zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.4.4 Beleidsplan en Uitvoeringsprogramma 2023-2026 'Op weg naar klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeenten' januari 2023

Dit beleidsplan geeft invulling aan de Rijksopdracht uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) en aan de ambities voor klimaatadaptatie uit het ambitiesdocument programma Klimaat 2021-2025, dat is vastgesteld in 2020. Nederlandse overheden dienen klimaatbestendigheid en waterrobuustheid te verankeren in hun beleid. Met het vaststellen van de klimaatadaptatiestrategie en uitvoeringsagenda Regio Alkmaar in 2021 is hier deels invulling aan gegeven. Het beleidsplan van de gemeente Heiloo is een lokale invulling. De gemeentelijke ambities en doelstellingen ten aanzien van klimaatadaptatie komen aan bod, dit is inclusief het thema natuurinclusief en biodiversiteit. In het plan staat hoe de gemeenten hier in de periode van 2023-2026 invulling aan geven.

De uitgangspunten voor een klimaatbestendige, waterrobuuste en natuurinclusieve gebouwde omgeving omvatten vijf thema's. Dit zijn: wateroverlast, droogte, hitte, overstroming en 'natuurinclusief en biodiversiteit'.

De uitgangspunten definiëren wat klimaatbestendig, waterrobuust en natuurinclusief inhouden. Ze zijn hiermee een invulling van de doelstellingen voor de openbare en private ruimte. Ze zijn gebaseerd op de klimaatscenario's van het KNMI in 2050 en zijn daarmee voor de gemeente ondergrenzen voor basisveiligheid. Dit betekent dat wanneer de gebouwde omgeving aan deze uitgangspunten voldoet de inwoners een veilige en leefbare woonomgeving wordt geboden, geënt op het weer dat verwacht wordt in 2050. Zo verminderen potentiële schade door overlast als gevolg van klimaatverandering.

De uitgangspunten zijn algemeen. Op deze manier wil de gemeente creatieve en kosteneffectieve oplossingen stimuleren. Op basis van de uitgangspunten die de gemeente eveneens hanteert in dit beleidsplan ontwikkelt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Dit doen ze samen met de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

De gemeente Heiloo heeft op schaalniveaus verschillende activiteiten geformuleerd die ze zal uitvoeren in de periode van 2023-2026, om bij te dragen aan de doelstellingen en ambities. Dit zijn de schaalniveaus 'huis en pand' (aansluiten bij koplopers en voorlichten, promoten en stimuleren van inwoners en bedrijven), 'straat, gebied en wijk' (gemeente geeft het goede voorbeeld bij de start van elk project met klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen) en 'de regio' (gemeente werkt samen met regio Alkmaar).

Voor nieuwbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen heeft de gemeente een puntensysteem ontwikkeld dat ze willen gaan hanteren. Met als doel om te komen tot een klimaatbestendige, waterrobuuste en natuurinclusieve gebouwde omgeving. Dit is ten behoeve van soortenrijkdom, meer kwalitatief groen, en

voorkoming van droogte, hitte en wateroverlast.

Onderstaande klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen worden bij de ontwikkeling van dit plan meegenomen:

Afname verharding.

In de huidige situatie is vrijwel het gehele plangebied verhard. In de nieuwe situatie is sprake van circa 200 m² tuinbestemming. Daarnaast worden de nieuw toe te voegen parkeerplekken in het openbaar gebied uitgevoerd met half-verharding. Door afname van verharding in het plangebied wordt de kans op wateroverlast bij hevige buien verkleint.

Groen

De bestaande vier Leilindes in het plangebied blijven met het planvoornemen behouden. Tevens worden drie nieuwe bomen (soort nog nader te bepalen) aangeplant welke aansluiten bij de ecologische structuur rondom het plangebied. Daarnaast biedt deze extra toevoeging van groen schaduw in de zomer. I.c.m. de afname van verharding en toevoeging van tuinen levert dit ene positieve bijdrage aan het voorkomen van hittestress.

Hemelwaterberging

Het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater. Met toepassing van infiltratiekratten wordt het hemelwater opgevangen conform het gemeentelijk beleid van 40l/m² bebouwd oppervlakte. Hiermee wordt de riolering ontzien en worden extra punten voor afwatering gecreëerd.

Met bovenstaande maatregelen wordt er conform gemeentelijk beleid bijgedragen aan een klimaatbestendige, waterrobuuste en natuurinclusieve gebouwde omgeving.

3.5 Conclusie beleid

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het belangrijk om aandacht te besteden aan erfgoed. In welke mate er in een plangebied sprake is van erfgoed, dient aan de hand van onderzoek te worden bepaald. Vervolgens moet worden aangegeven op welke manier met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het gebied van cultureel erfgoed. Het belangrijkste onderdeel van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de aanwezige archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Indien dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet elk ruimtelijk plan een analyse bevatten van de overige cultuurhistorische waarden in relatie tot het plangebied.

4.1.1 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen 'Waarde - Archeologie - 2'. Omdat de voorgenomen nieuwbouw dusdanig van aard is dat het een bedreiging kan vormen voor eventueel aanwezige archeologische resten is door Buro de Brug een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Bijlage 2). Daarnaast is er door Archol een verkennend booronderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). In het onderstaande wordt nader ingegaan op de resultaten van het onderzoek.

Archeologisch onderzoek

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er verschillende verwachtingen binnen het plangebied gelden voor archeologische vindplaatsen. Een vervolgonderzoek zal moeten worden uitgevoerd om deze verwachting verder te toetsen. Daarom adviseert Buro de Brug in het plangebied een verkennend booronderzoek uit te voeren conform KNA 4.1 protocol 4002, om de bodemopbouw gedetailleerder in beeld te krijgen. Naar aanleiding van dit advies is er november 2023 een verkennend booronderzoek door Archol uitgevoerd.

Het booronderzoek heeft een eenduidig beeld geleverd van de lithostratigrafische opbouw van het plangebied. Deze stemt in grote lijnen overeen met de verwachtingen op basis van het bureauonderzoek. Er is een beter beeld verkregen van het verloop van de verschillende lithostratigrafische eenheden en de kenmerken daarvan en van de mate van bodemverstoring.

De vooraf gestelde hoge archeologische verwachtingen voor de verschillende lithostratigrafische niveaus kunnen op basis van de veldbevindingen voor wat betreft de top van het veen en de afdekkende duinafzettingen naar middelhoog worden bijgesteld. Het veenpakket toont mogelijk een potentieel archeologisch niveau in de veraarde top, maar geenduidelijke cultuurlaag (middelhoge verwachting). In het "afgetopte" stuifzandpakket daarboven ontbreken aanwijzingen voor oude bodemhorizonten of loopoppervlakken maar kunnen in het westen nog wel diepere delen van grondsporen verwacht worden (middelhoge verwachting). In het centrale en oostelijke deel is dat door de vermoedelijk grotere verstoringsdiepte waarschijnlijk niet het geval (lage verwachting). Alleen de hoge verwachting van de onderliggende top van de strandwal blijft gehandhaafd (westelijk deel plangebied). Aan de vastgestelde strandvlakte kan een lage verwachtingswaarde worden toegekend.

Een volgende stap in het proces van de Archeologische Monumentenzorg is voor het westelijke deel een proefsleuvenonderzoek. Doel hiervan is het opsporen en waarderen van archeologische resten in de strandwalflank (ca. 2 m -mv) en de hoger gelegen archeologische niveaus. Om deze reden wordt de bestemming 'Waarde-Archeologie' overgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.

4.1.2 Cultuurhistorie

Om te kunnen bepalen wat voor cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in het plangebied, is de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie met bijbehorende kaart en informatie gehanteerd. De Leidraad maakt onderscheid in verschillende deelgebieden. Het plangebied valt onder het deelgebied 'Noord-Kennemerland'. De ruimtelijke opbouw van dit deelgebied is al van oudsher sterk structurerend. Nederzettingen zijn ontwikkeld op de verschillende strandwallen. De Kennemerstraatweg N203 vormt de drager voor de nederzettingen op de middelste strandwal. Langs de weg staan veel bomen die voor veel schaduw zorgen.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Het planvoornemen voorziet in sloop van de bestaande niet monumentale maar beeldbepalende stolpboerderij en voormalige bedrijfsbebouwing. Bij de bouw van de nieuwe woningen komt de stolpvorm weer terug. Dit komt tegemoet aan de cultuurhistorische waarden van deze locatie op de strandwal. Naast de stolp komt een woning welke qua karakteristiek past in de lintbebouwing van de Kennemerstraatweg en zodoende dit lint versterkt.

Bij de nieuwbouw wordt tevens rekening gehouden met het landschap. De karakteristieke leilindebomen blijven behouden. Daarnaast bevindt het plangebied zich aan de Kennemerstraatweg. Dit is, gezien de ligging ervan op een strandwal, een belangrijke ruimtelijke drager in Kennemerland. Het plangebied is helder gepositioneerd ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Al met al staat het planvoornemen in lijn met de algemene ambities voor ruimtelijke ontwikkelingen uit de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

Conclusie

Het planvoornemen kan voor het aspect cultuurhistorie betreft uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Bodem

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Als gevolg van bodemsanering kan de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan belemmerd worden. Daarom is het van belang om na te gaan of de bodem schoon is. In het kader van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid wordt daarom onderzocht of de bodem voldoende schoon is.

Op deze locatie is een textiel- en kledingreinigingsbedrijf (oftewel wasserij) in bedrijf geweest. Na raadpleging van het bodemloket blijkt dat hierbij zuren en/of basen op locatie zijn opgeslagen. In 1994 is er door Reus & Leeuwenkamp een nulsituatieonderzoek opgesteld. Waarna door Sijs een saneringsplan is vervaardigd.

Op 18 juni 2020 is er door Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4). Uit de resultaten blijkt onder andere dat de locatie niet als asbest onverdacht kan worden aangeduid. Er is een verkennend asbestonderzoek noodzakelijk. De overige onderzoeksresultaten vormen volgens Grondslag geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op 21 juni 2023 is door Omgevingsdienst NHN een beoordeling van bovenstaande onderzoek uitgebracht. Uit de beoordeling blijkt dat het bodemonderzoek conform de NEN 5740 is uitgevoerd. Een (verkenning) asbest in grond onderzoek overeenkomstig de NEN 5707 is niet noodzakelijk gebleken. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. In de Wet natuurbescherming (Wnb) is zowel de bescherming van de flora- en faunasoorten vastgelegd, alsook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). Naast de Wnb zijn ook de provinciale omgevingsvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) geregeld. Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig.

SOORTENBESCHERMING

Het planvoornemen betreft het slopen van de huidige bebouwing en nieuwbouw van woningen. Voor het project is eerder een ecologische quickscan uitgevoerd, zie Bijlage 5 (Els & Linde 2020). In dat onderzoek is als aannemelijk gesteld dat binnen de bebouwing op het terrein, vleermuizen, huismus en gierzwaluwen voorkomen. Uit de resultaten is gebleken dat een afdoend onderzoek naar het voorkomen vleermuizen, huismus en de gierzwaluw binnen de planlocatie noodzakelijk is om de effecten van de ruimtelijke plannen te kunnen bepalen.

Dit afdoend onderzoek is uitgevoerd door Els & Linde op 6 september 2021 en bijgevoegd aan de toelichting, zie Bijlage 6. Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen, huismus of gierzwaluw zijn aangetroffen. Bij de burens, Kennemerstraatweg 434 en 438, zijn paarverblijven aangetoond. Deze mogen niet worden verstoord door verlichting. Ook het naastliggende grasland (NNN) mag niet worden verlicht.

In de rapporten (quick scan ecologie en een afdoend onderzoek) behoort een kaartje te staan met het onderzoeksgebied. Per abuis is deze niet in de rapporten geplaatst. In Bijlage 7 is deze als addendum opgenomen. In het onderzoeksgebied zijn alle soorten en soortgroepen beoordeeld en waar nodig geïnventariseerd.

Na advies van de Omgevingsdienst is door Els & Linde op 11 oktober 2023 een nadere onderbouwing opgesteld betreffende ongeschiktheid van het plangebied voor marterachtigen, amfibieën en insecten. Deze memo is als Bijlage 8 toegevoegd aan de toelichting. Hierin wordt geconcludeerd dat het plangebied in de huidige situatie zodanig verhard is dat er van biotopen voor marters, amfibieën en insecten geen sprake is in het plangebied. Daarbij is de rugstreeppad niet in de omgeving van het perceel aangetroffen. Het naastgelegen weiland is geen geschikt habitat voor de soort, doordat het te sterk begroeid is en er geen sprake is van voortplantingswater voor deze soort.

Voor het planvoornemen is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk wat betreft soortenbescherming.

GEBIEDSBESCHERMING

Weidevogelleefgebied

De belangrijke gebieden voor weidevogels zijn in Noord-Holland beschermd. Binnen de gebieden gelden strikte regels, de weidevogels mogen niet verstoord worden. Het weidevogelleefgebied kent geen externe werking. De weidevogelleefgebieden liggen op grote afstand van de planlocatie en vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op enkele meters afstand van de onderzoekslocatie. Het natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Het is wel noodzakelijk te zorgen dat het open gebied naast het perceel niet wordt verlicht of betreden. Andere effecten op de het Natuurnetwerk Nederland worden in de resultaten van de ecologische quickscan uitgesloten.

Natura 2000

De planlocatie betreft een perceel met daarop een woning met aansluitend bedrijfspand met een wasserij. Het perceel bevindt zich binnen de bebouwde kom van Heiloo. De locatie is in de directe omgeving omsloten door weilanden, vrijstaande woningen en de Kennemerstraatweg. De Natura 2000-gebieden liggen op vrij korte afstand. Op 3,7 kilometer van de onderzoekslocatie ligt het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat, op 6,2 kilometer de Eilandspolder en de Schoorlse Duinen op 9,3 kilometer afstand.

Stikstofdepositie

Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitatten en planten en dieren. Deze Natura 2000 gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor functies waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NOx en NH3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS op (8 november 2023). Deze berekening is als Bijlage 9 toegevoegd aan dit document.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit geldt voor zowel de sloopfase, aanlegfase, gebruiksfase alsmede het totale plan. Met betrekking tot de invoergegevens van de AERIUS-berekening is uitgegaan van gedeeltelijke inzet van stage V materieel, het gebruik hiervan is geborgd in de regels. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

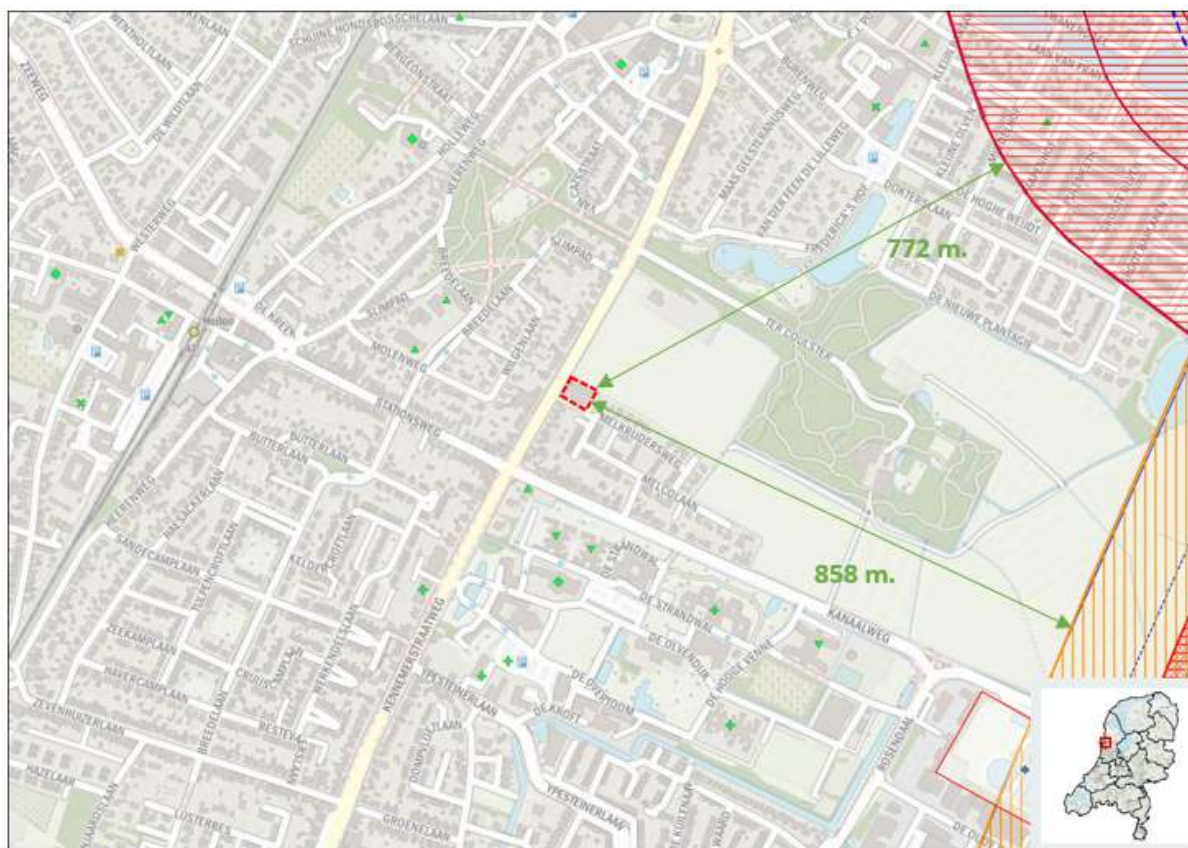
Conclusie

Bij de burens, Kennemerstraatweg 434 en 438, zijn paarverblijven van vleermuizen aangetoond. Deze mogen niet worden verstoord door verlichting. Ook het aanliggende natuurgebied NNN mag niet worden verlicht. Voor het planvoornemen is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk wat betreft het aspect ecologie.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is de ev-signaleringskaart ontwikkeld. Op deze risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is op de ev-signaleringskaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Op basis van deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid van voorgenomen ontwikkeling. Zie figuur 11. Ook maakt de voorgenomen ontwikkeling geen risicoveroorzakende inrichtingen mogelijk in het plangebied.



Figuur 11. Ligging plangebied en risicovolle objecten (ev-signaleringskaart.nl)

Conclusie

De normen voor externe veiligheid zoals aangegeven in het Bevi, het Bevt en het Bevb vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het planvoornemen kan wat het aspect externe veiligheid betreft uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Bedrijfshinder en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is. Om te bepalen welke afstand noodzakelijk is, kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden die zijn opgenomen in de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Als aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan, is er veelal geen sprake van bedrijfshinder.

Toetsing

Externe werking

Bij externe werking gaat het voornamelijk om de vraag of het plan leidt tot een situatie die, vanuit hinder of

gevaar gezien, in strijd kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is sprake indien het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor bedrijven uit de omgeving. Het planvoornemen voorziet niet in realisatie van een milieubelastende functie. Op grond hiervan is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende functies.

Interne werking

Bij interne werking gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval worden er acht nieuwe milieugevoelige objecten gerealiseerd. Nabij het plangebied is behalve de ten noorden gelegen agrarische gronden geen hinder veroorzakende functie aanwezig. In paragraaf 4.6 wordt ingegaan op het vraagstuk spuitzonering.

Conclusie

De aspecten bedrijfshinder en milieuzonering vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.6 Spuitzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van eventuele gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:3524) volgt dat als uit de representatieve invulling van de maximale planologische situatie blijkt dat het niet aannemelijk is dat de gronden gebruikt zullen worden voor een vorm van agrarisch gebruik (waaronder het scheuren van gronden) waarbij gewasbeschermingsmiddelen zullen worden gebruikt er in redelijkheid geen rekening gehouden hoeft te worden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden. Bij dit plan is dat het geval. In een dergelijke situatie kan dan gemotiveerd worden dat, zonder dat daarvoor een specifiek driftonderzoek nodig is, het aannemelijk is dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Hierin voorziet onderstaande onderbouwing.

Plangebied en omgeving

Het plangebied grenst direct aan de percelen van melkveebedrijf op het landgoed Ter Coulster adres: Kennemerstraatweg 432, zie figuur 12.



Figuur 12: Ligging plangebied (rode contour), ligging melkveebedrijf (speld) en ALN gebied (oranje contourvlak).

Bestemmingsregels agrarische gronden

Voor de agrarisch in gebruik zijnde gronden geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied Heiloo 1997 (zie figuur 13). De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch Gebied alsmede gebied met landschappelijke en natuurwaarden (ALN)'.

Deze gronden zijn bestemd voor:

- Behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde kwetsbare natuurwaarden;
- Behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden eigen zijnde landschapswaarde, openheid en sloten-/kavelpatroon;
- Kleinschalige landschapselementen;
- De agrarische bedrijfsvoering;

Alsmede voor:

- Extensief recreatief medegebruik

Hoofdlijnen van beleid

Voor de bestemming is het beleid primair gericht op het behoud van de graslandvegetaties mede met het oog op de vogelkundige waarde van het gebied. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Heiloo 1997 is gericht op ontwikkeling van die bedrijfsvoering die aansluit bij de beleidsdoelstellingen van de gebiedsbestemming. Voor de agrarische bedrijfsactiviteiten wordt daarbij uitgegaan van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (graasdierbedrijven). Het beleid is gericht op het behoud van graasdierbedrijven met behoud van de gebiedseigen natuur en landschapswaarden.

In het kader van het streven van agrarische bedrijven te komen tot een eigen ruwvoedervoorziening op bedrijfsniveau en het opbouwen en instandhouden van een gunstige mineralenbalans kan medewerking worden verleend aan het tijdelijk scheuren van een gedeelte van de bij het bedrijf behorende graslanden ten behoeve van het (al dan niet gedeeltelijk) voorzien in de behoefte aan de voor het bedrijf benodigde ruwvoerders.

Het tijdelijk scheuren van grasland anders dan voor normaal onderhoud is aanlegvergunningplichtig (artikel

III.3 lid D). Het is verboden de gronden blijvend om te zetten van grasland naar bouwland. Het scheuren van graslanden voor de gronden gelegen binnen zone van 50 m uit de grenzen van de bestemming 'Natuurgebied Nr' en 'Natuurgebied b' is verboden.

Een aanlegvergunning is slechts toelaatbaar indien de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

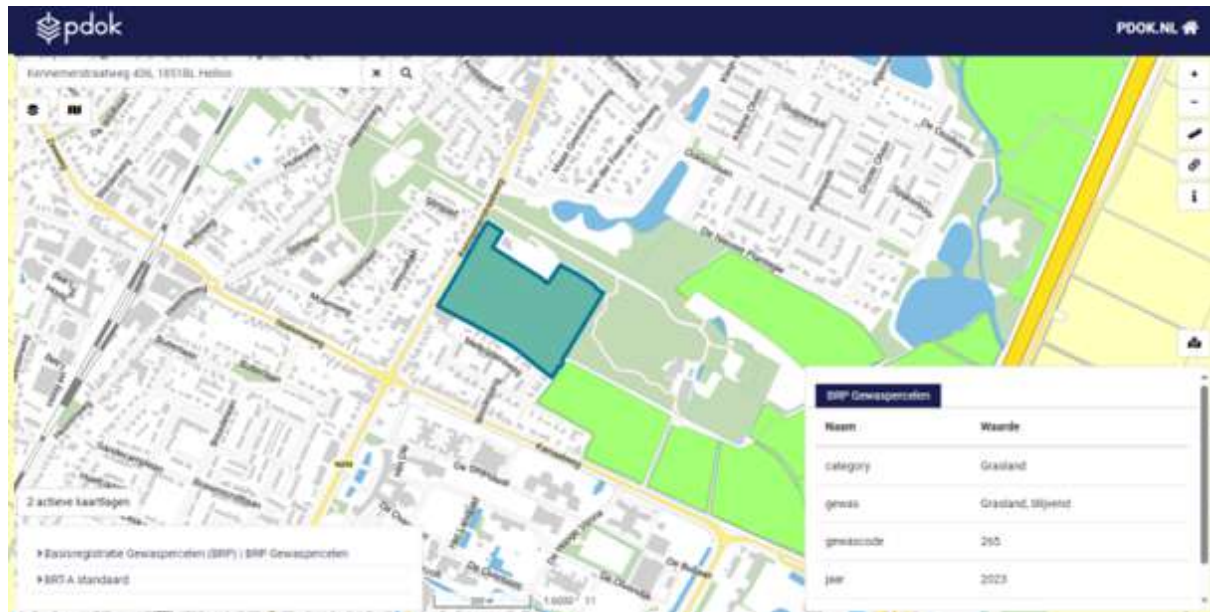
Het tijdelijk scheuren ten behoeve van een bedrijfsgebonden ruwoedervoorziening is uitsluitend toelaatbaar indien voor het bedrijf geen andere mogelijkheden (buiten de Aln-bestemming) voorhanden zijn en per bedrijf niet meer dan 10% van de in de bestemming, tot een maximum van 2 ha per bedrijf wordt geploegd ten behoeve van dit doel.



Figuur 13. Bestemmingsplan: Landelijk Gebied Heiloo 1997, plangebied aangeduid met rode cirkel (bron ruimtelijkeplannen.nl).

Agrarisch grondgebruik

Het agrarisch grondgebruik volgens de basisregistratie gewaspercelen 2023 van de gronden van dit bedrijf is: 'grasland, blijvend', gewascode 265 (zie figuur 14).



Figuur 14. Grondgebruik basisregistratiegewaspercelen 2023 (bron PDOK.nl)

Ten zuidoosten van de aan het plangebied grenzende gronden liggen meer gronden met agrarische bestemming. Deze zijn niet meegenomen in de beoordeling, aangezien de afstand van deze percelen tot de gevoelige locatie (veel) groter is dan 50 meter. Bovendien geldt voor die percelen dezelfde waardering: 'grasland, blijvend'.

Ligging in Natuurnetwerk Nederland

De aan het plangebied grenzende agrarische gronden zijn gelegen in het NNN-gebied Ter Coulster, Nijenburg & Heilooër Bos zoals opgenomen door de Provincie Noord-Holland in de Omgevingsverordening NH2020. Het gebied Ter Coulster, Nijenburg & Heilooër Bos bestaat uit bos, open graslanden en de landgoederen Nijenburg en Ter Coulster. De volgende ecologische kernkwaliteiten worden onderscheiden, die de basis vormen voor het behoud van biodiversiteit die (inter)nationaal en/of regionaal van belang is:

- Besloten bos- en parklandschap
- Open waterrijk landschap met extensieve graslanden voor weidevogels

Als groene buffer tussen Alkmaar en Heiloo zijn de gebieden ook als recreatief uitlooph gebied van belang. Het Heilooër Bos en de landgoederen worden vooral gebruikt voor extensieve recreatie zoals wandelen en fietsen. De graslanden zijn deels in extensief agrarisch beheer en deels regulier agrarisch beheer.

De graslanden worden deels beheerd als Vochtig hooiland en Kruiden- en faunarijk grasland. Een deel aangrenzend aan Heiloo wordt nog regulier agrarisch beheerd. De aan het plangebied grenzende gronden vallen hier ook onder. De potentie ligt hier vooral in de uitbreiding van het areaal extensieve beheerde vochtige hooilanden ten behoeve van weidevogels en botanische waarden.



Figuur 15. Ter Coulster, Nijenburg & Heilooër Bos (bron: Omgevingsverordening NH2020)

Toepassing gewasbeschermingsmiddelen.

Uit contact met de veehouderij blijkt dat er geen tot zeer gebruikt gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. De veehouder houdt er sinds 2004 een natuurgerichte bedrijfsvoering op na, zoals ook blijkt op hun website (<https://www.boerderijtercoulster.nl/onze-boerderij-in-de-media>).

Bedrijfsgebonden ruwvoederteelt

Daarnaast voorziet het melkveebedrijf in de behoefte aan ruwvoerders op gronden die elders zijn gelegen dan het plangebied. Mede doordat de afstand van 50 m die aangehouden moet worden tot de natuurgebied bestemmingen er voorzorgt dat het voorzien in ruwvoederteelt op de grond grenzend aan het plangebied onpraktisch is, worden deze gronden niet gescheurd.

Overwegingen

De bestemming van de agrarische gronden is nauwkeurig omschreven: het behoud van graasdierbedrijven met behoud van de gebiedseigen natuur en landschapswaarden. Voor het tijdelijk scheuren van grasland ten behoeve van bedrijfsgebonden ruwvoedervoorziening geldt een vergunningplicht. Hoewel gebruik voor teelt voor ruwvoer ten behoeve van veeteelt onder strikte voorwaarden planologisch is toegestaan is het niet aannemelijk dat de gronden hiervoor gebruikt gaan worden gezien de afstand van 50 m die aangehouden moet worden tot de natuurgebied bestemmingen en gezien het feit dat de ruwvoederteelt van de veehouder elders plaatsvindt. Bovendien blijkt uit de gegevens van de basisregistratie gewaspercelen dat hier sprake is van blijvend grasland.

Toekomstige situatie

Aangezien de bestemming van de grond nauwkeurig is omschreven: gebruik als grasland uitsluitend toegestaan ten behoeve van veeteeltbedrijven, is er geen risico op de vestiging van een akkerbouwbedrijf (fruit- of bloembollenteelt) waar wel gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.

Op grond van het bestemmingsplan is het in het kader van het veeteelt bedrijf wel mogelijk om onder

voorwaarden de gronden tijdelijk te scheuren tbv teelt ruwvoedergewassen en is er in beginsel een risico op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het scheuren van grasland tbv ruwvoederteelt is weliswaar op basis van het bestemmingsplan mogelijk maar dat is niet waarschijnlijk is dat dit gaat gebeuren gezien de gestelde voorwaarden die hiervoor gelden en dus de conclusie getrokken kan worden dat het niet aannemelijk is dat er sprake is van een vorm van agrarisch gebruik waarbij gewasbeschermingsmiddelen zullen worden gebruikt.

Er zal geen sprake zijn van een ingrijpende omschakeling in de bedrijfsactiviteiten. Mede gezien de huidige ontwikkelingen rond boerenbedrijven in Nederland kunnen we uitgaan van twee scenario's: 1. het huidige bedrijf wordt voortgezet, waarbij de bedrijfsvoering wordt geëxtensieerd 2. Het bedrijf wordt aangekocht door de overheid (bijvoorbeeld Natuurmonumenten) voor natuurontwikkeling, om het gebied Ter Coulster, Nijenburg & Heilooër Bos meer aaneengesloten en robuuster te maken. In beide gevallen zal er geen sprake zijn van een agrarisch bedrijf waar gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt als grasland ten behoeve van een veehouderij en kan op grond van de uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:3524 (r.o. 36.1 en 36.2) afgeleid worden dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden.

De aanwezigheid van de agrarische gronden vormen daarmee geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en staan daarmee de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. De 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan een in de wet bepaalde norm. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder gaat in op zowel wegverkeerslawaai, spoorweglawaai als industrielawaai. Voor dit plan is alleen wegverkeerslawaai relevant. Derhalve wordt uitsluitend hierop ingegaan.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wgh noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Bij wegverkeerslawaai geldt een uitzondering voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en/of wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Wel dient er sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Onderzoek

Op 30-08-2023 is door Geluidszaken een akoestisch onderzoek opgesteld, die als Bijlage 10 bij deze bestemmingsplantoelichting is gevoegd. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat alle woningen in het planvoornemen binnen de wettelijke zones liggen van de Kennemerstraatweg en de Kanaalweg/Stationsweg welke samen een doorgaande verbinding vormen. De woningen liggen niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein waarmee deze aspecten buiten beschouwing blijven.

Uit de rekenresultaten met het opgestelde rekenmodel blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Kennemerstraatweg op de twee-onder-een-kap woningen, de vrijstaande woning en de hoekwoning hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB (61 dB) maar niet hoger dan de maximale hogere waarde van 63 dB. Voorgesteld wordt om, waar van toepassing, hogere waarden vast te stellen waarbij wordt overwogen dat bron- en overdrachtsmaatregelen in redelijkheid niet mogelijk zijn, er geen sprake is van cumulatie van geluid en elke woning tenminste één geluidluwe gevel heeft.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling mits er hogere waarden vastgesteld worden voor geluidshinder van de Kennemerstraatweg voor de twee-onder-een-kap woningen, de vrijstaande woning en de hoekwoning. Het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden is in Bijlage 11 opgenomen.

4.8 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten, in geval van één ontsluitingsweg, met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De voorgenomen ontwikkeling blijft met acht woningen ruimschoots onder bovengenoemde grens en is dan ook te beschouwen als nibm-project.

Wijzigingen in de luchtkwaliteit als gevolg van het planvoornemen zullen dan ook niet optreden. Het planvoornemen draagt NIBM bij aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit zit de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

Conclusie

Het planvoornemen kan wat het aspect luchtkwaliteit betreft uitvoerbaar worden geacht.

4.9 Water

Op grond van de Bro (artikel 3.1.6) moet aandacht worden besteed aan de waterhuishouding een waterparagraaf worden opgenomen in de toelichting van ruimtelijke plannen. Hierin wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op zowel het grondwater als het oppervlaktewater. Het is een schriftelijke weergave van de zogenoemde watertoets. De watertoets heeft als doel om waterhuishoudkundige doelstellingen te betrekken bij relevante besluiten en ruimtelijke plannen. Voorliggend plangebied valt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Onderzoek

Op 7 juni 2023 is middels de digitale watertoets advies opgevraagd bij Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het advies is als bijlage bij de toelichting te raadplegen Bijlage 12. Uit het advies blijkt dat de korte procedure van toepassing is op het planvoornemen. Dit betekent dat het plan een beperkte invloed heeft op het watersysteem en/of de afvalwaterketen. Wel moet het plan voldoen aan een aantal standaard maatregelen. In het onderstaande wordt daarop ingegaan.

Toename verharding en compenserende maatregelen

In de bestaande situatie is er 1.538 m² verhard oppervlak (gebouwen en terreinverharding) aanwezig in het plangebied. In de toekomstige situatie bedraagt deze oppervlakte circa 1.479 m². Er is dus een afname van verharding. Het Hoogheemraadschap heeft in haar advies geconstateerd dat een dergelijke afname van verharding geen gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie. Er hoeven daarom geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Gescheiden stelsel

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan daarom als schoon worden beschouwd. Het is om deze reden niet doelmatig om het hemelwater af te voeren naar de rioolzuiveringsinrichting (RWZI). Het Hoogheemraadschap adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen. Dit aspect zal bij de nadere

planuitwerking met de initiatiefnemer worden overlegd.

Waterkwaliteit en riolering

Het Hoogheemraadschap adviseert om de mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Voorwaarde is hierbij dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Conclusie

Het planvoornemen kan wat het aspect water betreft uitvoerbaar worden geacht.

4.10 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt getoetst of er geen onevenredige belasting plaatsvindt op de omliggende infrastructuur van het plangebied. Daarnaast wordt getoetst of er voldoende parkeerruimte aanwezig is in verband met de nieuw te realiseren functies.

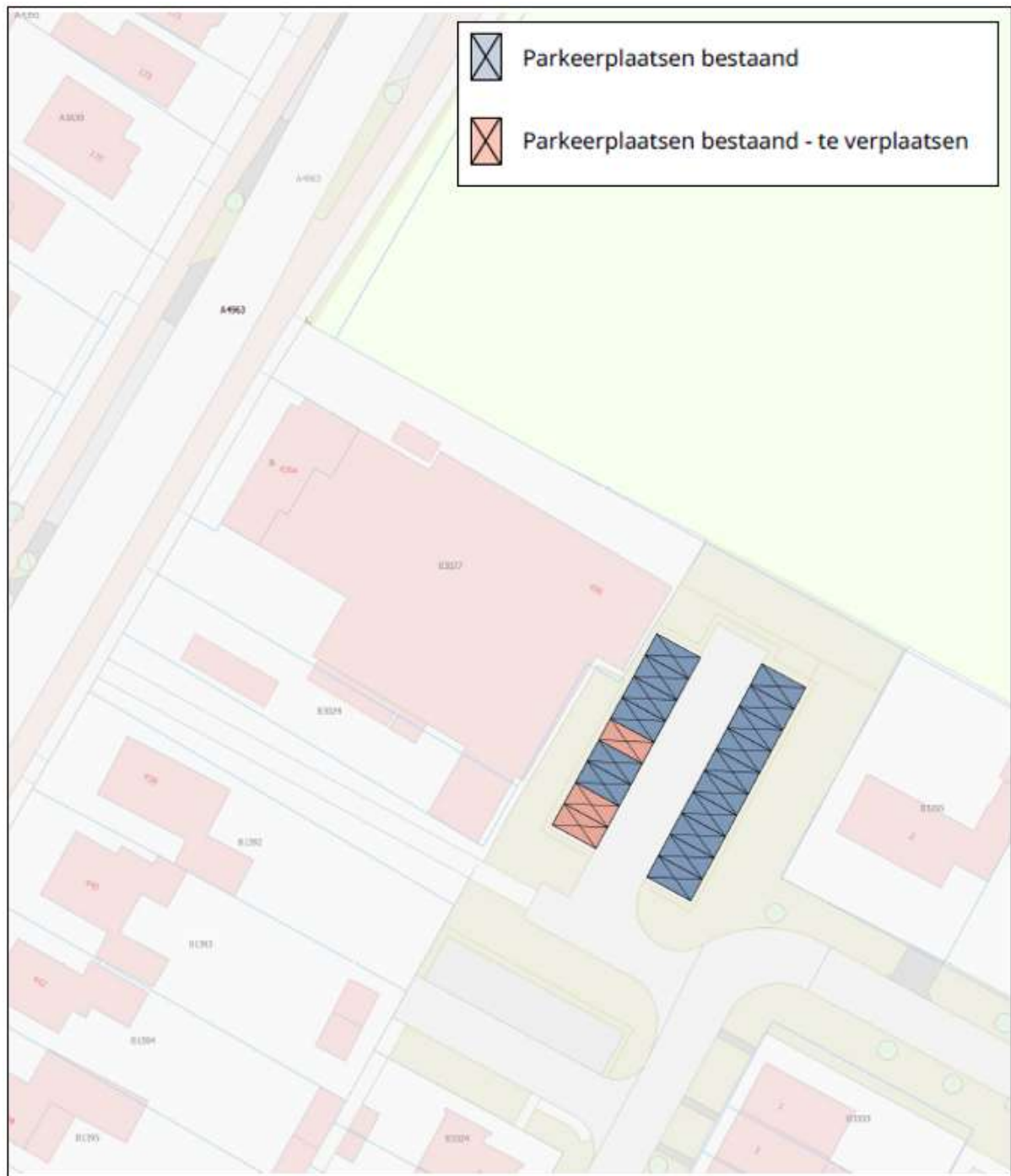
Parkeren

Conform de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente zijn er afgerond vijftien parkeerplekken benodigd voor het planvoornemen (tabel 1). Het planvoornemen voorziet in dit aantal: er worden elf parkeerplaatsen aangelegd in aansluiting op het bestaande parkeerterrein, de twee twee-onder-een-kapwoningen krijgen elk een parkeerplaats op eigen erf en de vrijstaande woning krijgt twee parkeerplaatsen op eigen erf.

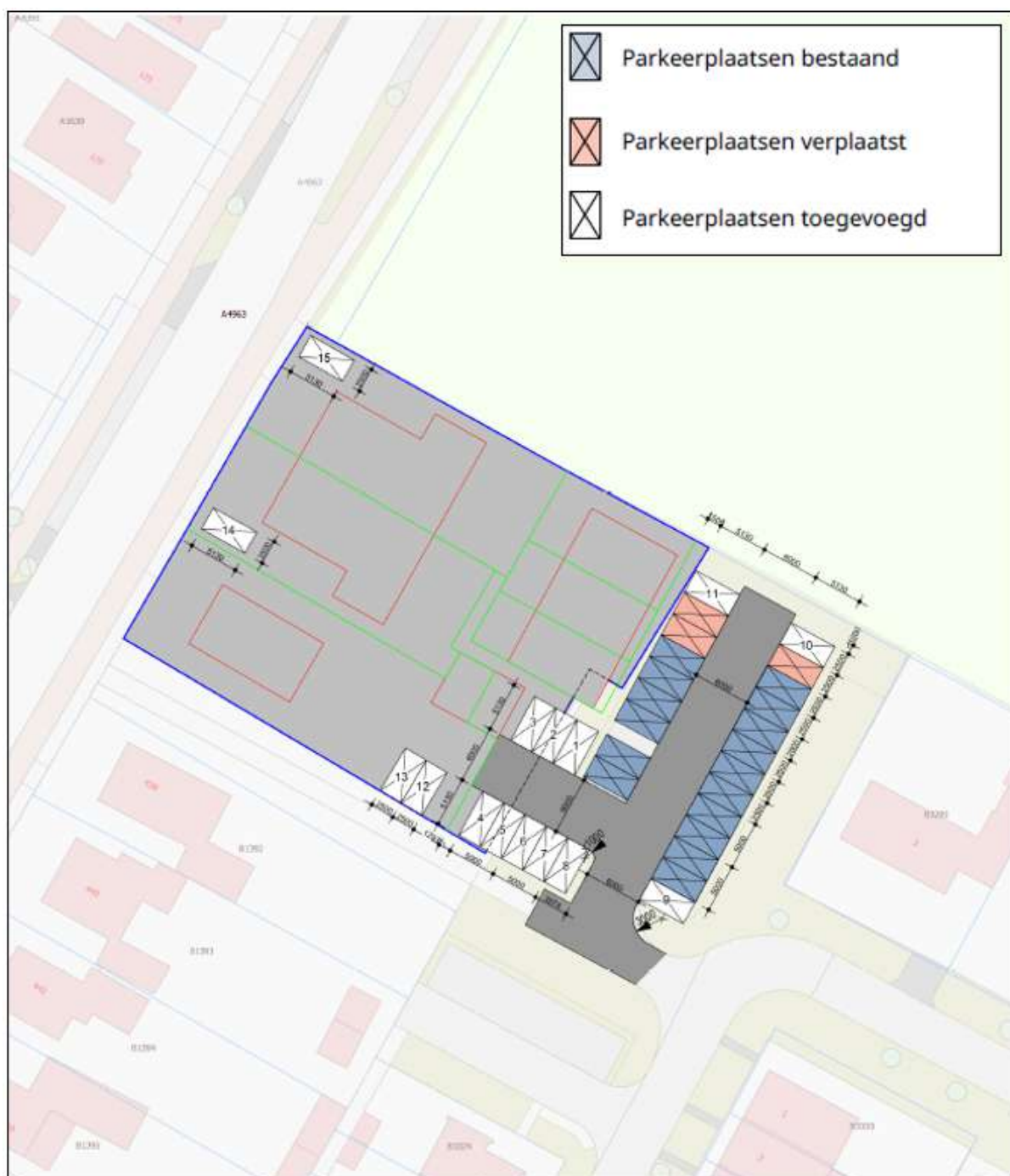
Figuur 16 toont het bestaande aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein waarbij de drie te verplaatsen parkeerplaatsen in rood zijn aangegeven. Figuur 17 toont de parkeerplaatsen in de nieuwe situatie waarbij het parkeerterrein is uitgebreid en het plangebied is ontsloten op de Melkrijdersweg. Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan de parkeernormen.

Woning type	Koop/huur	BVO (m2)	Aantal	Parkeernorm	Totaal
Vrijstaand	koop	210	1	2,2	2,2
2-onder-1-kap	koop	229.13	2	2,1	4,2
Hoek	koop	120	1	1,9	1,9
Appartement	koop	30	4	1,6	6.4
					14.7

Tabel 1. Parkeerberekening conform Nota Parkeernormen 2022.



Figuur 16. Bestaande parkeersituatie (Bron Enzo architecten)



Figuur 17. Nieuwe parkeersituatie (Bron Enzo architecten)

Verkeer

Voor een ruimtelijk plan geldt dat verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van de vuistregels en kengetallen die in de publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn aangereikt. De cijfers zijn algemeen van aard en gelden als hulpmiddel om de bandbreedte van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie bij ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen bepalen.

Woning type	BVO (m2)	Aantal	Gemiddelde verkeersgeneratie (CROW)	Totaal
-------------	----------	--------	-------------------------------------	--------

Ontsluiting aan Kennemerstraatweg				
2-onder-1-kap	229.13	2	7.8	15.6
				15.6
Ontsluiting aan Kanaalweg/voormalig Melcoterrein				
Hoek	120	1	7.1	7.1
Vrijstaand	210	1	8.2	8.2
Appartement	30	4	7.1	28.4
				43,7

Tabel 2 Verkeersgeneratie

Huidige verkeersgeneratie

In de bestaande planologische situatie is verkeersgeneratie voor een wasserij (BVO 775 m²) met bedrijfswoning mogelijk. Het plangebied bevindt zich in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en is 'matig stedelijk'. De wasserij kan worden geplaatst in de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)', de verkeersgeneratie per 100 m² is in deze gemiddeld tien per weekdagetmaal. Samen met de bedrijfswoning is de gemiddelde verkeersgeneratie per weekdagetmaal in de huidige situatie 85.7. Dit verkeer wordt in de planologische situatie volledig ontsloten door de Kennemerstraatweg.

Toekomstige verkeersgeneratie

Om een inschatting te doen van de te verwachten verkeersgeneratie, worden de eerder genoemde CROW kencijfers gehanteerd. In de toekomstige situatie worden de bestaande gebouwen in het plangebied gesloopt en vervangen door acht woningen. De te realiseren woningen bestaan uit een vrijstaande woning, een hoekwoning, twee twee-onder-een-kapwoningen en vier beneden-bovenwoningen. De twee-onder-een-kapwoningen ontsluiten op de Kennemerstraatweg. De beneden-bovenwoningen, vrijstaande en de hoekwoning aan de zuidoostkant sluiten aan op de woonwijk op het voormalig Melco-terrein, welke zich ontsluit op de Kanaalweg.

Voor de Kennemerstraatweg is het aantal verkeersbewegingen afgerond en gemiddeld 24. Hiermee genereert het planvoornemen aanzienlijk minder verkeersdruk op deze weg dan in de huidige situatie van 86 verkeersbewegingen.

Daarbij blijft het aantal uitwegen aan de Kennemerstraatweg gelijk (twee), waarbij de toekomstig woonfunctie leidt tot minder intensief gebruik van de uitwegen. Alhoewel vanuit verkeersveiligheid géén uitwegen op een 50 kilometer gebiedsontsluitingsweg gewenst zijn, is vanwege minder intensief gebruik van de uitwegen in dit specifieke geval een compromis mogelijk gezien het alsnog een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. De uitwegen dienen voor de weggebruikers zowel op de rijbaan als vanaf het perceel te voldoen aan de APV Heiloo 2022 art. 2:11, 2:12 en 2:15.

Voor de Kanaalweg is het aantal extra verkeersbewegingen gemiddeld afgerond 36 ten opzichte van de huidige situatie. Onevenredige belasting op omliggende infrastructuur van het plangebied ligt met dit aantal niet in de lijn der verwachting.

Conclusie

Het planvoornemen mag wat de aspecten verkeer en parkeren betreft uitvoerbaar worden geacht.

4.11 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straatpalen. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straatpalen zijn van belang voor het goed functioneren van de straatpalen.

Hemelwaterberging

Hemelwater verwerking dient te worden aangelegd conform het klimaatadaptatie beleid en "Verordening hemelwaterberging Heiloo 2023". Hierin wordt onder andere genoemd dat er een hemelwaterberging met een minimale capaciteit van 40 liter per m² bebouwd oppervlak moet worden aangebracht op eigen terrein.

Bouwnummers 1 t/m 3 kunnen het vuilwater afvoeren richting hoofdriool Kennemerstraatweg. Bestaande aansluitingen benutten waar mogelijk. Bouwnummers 4 t/m 8 kunnen het vuilwater afvoeren naar hoofdriool Melkrijdersweg.

De aanwezigheid en ligging van kabels en leidingen is relevant voor de inrichting van het gebied. Bij het planvoornemen zal rekening gehouden worden met de ligging van de leidingen en zal waar nodig overleg plaatsvinden met de leidingbeheerder. Het aspect kabels en leidingen vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

4.12 M.e.r.-verantwoording

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, moet er alsnog een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de mogelijke (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

Voor het planvoornemen is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling, D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. van toepassing.

D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen een rol. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2020:729) blijkt dat een bestemmingsplan dat voorziet in acht woningen, gelet op de aard en omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierbij is van belang dat er sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat de voorziene bebouwing beperkt is. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van acht woningen in bestaand bebouwd gebied, met een beperkte toename aan bebouwing. Het planvoornemen is derhalve niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject. Wel zal beknopt in worden gegaan op eventuele (nadelige) effecten die het planvoornemen op het milieu zou kunnen hebben.

Kenmerken van het project

Het planvoornemen voorziet zoals eerder aangegeven in een toevoeging van acht woningen in een plangebied van circa 1.693 m². De drempelwaarden voor stedelijke ontwikkeling uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden (>100 ha of > 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte > 200.000 m²). Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied geen ontwikkelingen gepland die gezamenlijk met de ontwikkeling van het plangebied tot negatieve effecten kunnen leiden. Tevens zal het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van de gebouwde omgeving plaatsvinden op een conventionele manier. Dit geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen. Ook kan zowel bouwafval als huishoudelijk afval bij de aanleg- en gebruiksfase op de gebruikelijke wijze worden ingezameld en verwerkt.

Naast het voorgaande heeft de voorgenomen ontwikkeling consequenties voor een aantal milieuaspecten. De uitgevoerde onderzoeken of analyses in het kader hiervan geven echter geen aanleiding om significant negatieve milieueffecten te verwachten. In paragraaf 4.8 is aangetoond dat het planvoornemen slechts in 'niet betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft onderzoek uitgewezen dat het plangebied gelegen is buiten het invloedsgebied van hogedruk aardgasleidingen, LPG-tankstations en de circulaire effectafstanden daarvan. Het plangebied is tevens gelegen buiten het invloedsgebied van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen. Ook wijst een berekening naar het groepsrisico (in verband met transportroutes gevaarlijke stoffen) uit dat de streefwaarden van het groepsrisico niet worden overschreden. Een toename aan externe veiligheidsrisico's voor het plangebied en omgeving is daarom niet aan de orde.

Kenmerken van potentiële effecten

Relevante milieuaspecten zijn in voorgaande paragrafen afdoende aan de orde geweest. De uitgevoerde onderzoeken of analyses in kader van de milieuaspecten geven geen aanleiding om significant negatieve milieueffecten te verwachten. Potentieel aanzienlijke effecten op de directe woon- en leefomgeving wijzigen niet significant als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Los hiervan zijn er in de omgeving van het plangebied geen ontwikkelingen gepland die gezamenlijk kunnen leiden tot cumulerende effecten. Als gevolg van het planvoornemen zijn verder ook geen effecten op de omgeving te verwachten waarvoor op voorhand mitigerende maatregelen aan de orde zijn.

Conclusie

Een plan-m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde. Daarnaast zijn relevante omgevingsaspecten in voorgaande paragrafen voldoende aan de orde geweest om op grond daarvan de uitvoerbaarheid van het plan te kunnen beoordelen.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels van het bestemmingsplan. De regels vormen samen met de verbeelding het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. Zowel de verbeelding als de regels voldoen aan de verplichte landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO2012 en SVBP2012). Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels en bijbehorende bijlagen waarin de bestemmingen worden beschreven.

SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen.

5.2 Toelichting op de regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

In de 'Inleidende regels' zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In de 'Bestemmingsregels' zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. De regels kunnen onder meer bestaan uit de volgende onderdelen:

- *Bestemmingsomschrijving*

In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

- *Bouwregels*

De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.

- *Nadere eisen*

Deze bepaling regelt dat het bevoegd gezag de mogelijkheid heeft om op grond van artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening binnen een bestemming nadere eisen te stellen aan onderwerpen of onderdelen die in deze bestemming zijn geregeld.

- *Afwijken van de bouwregels*

Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.

- *Specifieke gebruiksregels*

Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen in een aantal concrete situaties bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Door deze regel is de verplichting opgelegd om bij het uitvoeren van bepaald werk, geen bouwwerk zijnde of bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunning aan te vragen. Op deze vergunningplicht kunnen uitzonderingen worden geformuleerd. Daarnaast zijn er toetsingscriteria gesteld dan wel is aangegeven wanneer het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheden toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In de 'Algemene regels' staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende algemene gebruiksregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen verder voor enige flexibiliteit in het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. In de overige regels is tot slot het parkeerverhaal met betrekking tot bouwen uitgewerkt.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Ten slotte bevat het bestemmingsplan nog 'Overgangs- en slotregels'. Dit betreft overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven artikelen over het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en afsluitend de slotregel.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Gemengd

De geplande woningen aan de Kennemerstraatweg zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd' in lijn met de andere gebouwen aan de Kennemerstraatweg in Heiloo. De te bouwen hoofdgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen en/of dienstverlening. Er gelden bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Om te borgen dat de twee-onder-een kap woningen worden gebouwd in de vorm van een stolp, is deze bouwvorm in de regels neergelegd. Het gebruik voor een aan-huis-verbonden beroep is onder voorwaarden toegestaan.

Tuin

De voortuinen van de woningen aan de Kennemerstraatweg en aan de Zuivelstraat zijn bestemd voor 'Tuin' en mogen alleen worden gebruikt ten behoeve van de aangrenzende woningen. In de bestemming 'Tuin' mogen geen andere gebouwen worden gebouwd dan erkers en ingangspartijen. Er mogen alleen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd tot een hoogte van 1 meter.

Verkeer - Verblijf

De parkeervoorzieningen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speeltoestellen zijn geregeld in de bouwregels.

Wonen

De woningen aan de Zuivelstraat zijn bestemd voor 'Wonen' in lijn met de woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Campina, aangezien deze woningen op dit gebied zijn georiënteerd. Het maximum aantal woningen is in de regels in combinatie met de aanduiding op verbeelding geborgd. Zo mogen er maximaal 5 woningen worden gebouwd. Hierdoor is de locatie van de benedenbovenwoningen flexibel. Er zijn regels neergelegd voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Ten behoeve van de woningen mag er een fietsenberging worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding. Deze fietsenberging telt niet mee in de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken. Het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep is onder voorwaarden toegestaan.

In paragraaf 4.3 is neergelegd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Hierbij is uitgegaan van de gedeeltelijke inzet van stage V materieel. Met een voorwaardelijke verplichting is in de bouwregels van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' geborgd dat er alleen gebouwd mag worden met gedeeltelijke toepassing van Stage V materieel.

Het ecologisch onderzoek heeft aangetoond dat zich bij de burens paarverblijven bevinden. Deze mogen niet worden verstoord door verlichting. Ook het aanliggende natuurgebied mag niet worden verlicht. Dit is geborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen'.

Waarde - Archeologie 2

Nog aanvullen in lijn met paragraaf 4.1.1. In dit gebied geldt een hoge archeologische verwachting op hoge delen van het landschap. Om de (mogelijke) waarden in de grond te beschermen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Er gelden aanvullende regels voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en er is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Uitgezonderd zijn (bouw-)werkzaamheden die een kleinere oppervlakte betreffen dan 75 m² en niet dieper gaan dan 0,50 m.

5.4 Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Ontwerpbestemmingsplan en vaststellingsprocedure

Na aankondiging in het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Vastgesteld bestemmingsplan en beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Binnen 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid is het van belang te weten of het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen.

Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor de bouw, alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken, vanwege voorliggend bestemmingsplan worden door de ontwikkelende partij gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en worden via de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Planschade

Door het opstellen van dit bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Dit is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, zal worden geregeld in een tussen de gemeente en initiatiefnemer te ondertekenen afzonderlijke overeenkomst. De kosten zijn anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet aan de orde is. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In de geest van de komende Omgevingswet zijn voor dit planvoornemen twee participatiebijekomsten gehouden voor betrokkenen, geïnteresseerden en omwonenden. Deze hebben plaatsgevonden op 24 juni en 14 september 2023. De verslagen van de bijeenkomsten zijn als bijlages toegevoegd aan dit bestemmingsplan zie Bijlage 13 en Bijlage 14.

Over het algemeen zijn de reacties op het planvoornemen positief geweest, hier en daar is een opmerking geplaatst betreffende het planvoornemen.

Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overleginstanties waaronder provincie, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio. In een Nota vooroverlegreacties worden de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota is opgenomen in Bijlage 15

De vooroverlegreacties hebben niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan en de daarbij behorende ontwerp omgevingsvergunning Bijlage 16 (coördinatieregeling) heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

In deze periode van 6 weken zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Vervolg

Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan en de daarbij behorende omgevingsvergunning (Bijlage 17) wordt zes weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Binnen de inzage periode kan beroep worden ingesteld instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.