

Westerweg 389, Heiloo

Bestemmingsplan

Status: Vastgesteld
Gemeente: Heiloo
ID-code: NL.IMRO.0399.BPWesterweg389-0401
Datum: 15 juli 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	9
3.3.2	Woonagenda 2020-2050	9
3.3.3	Woonakkoord regio Alkmaar.....	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
3.4.1	Structuurvisie 2040, Koers in beeld	10
3.4.2	Nota Omgevingskwaliteit	10
3.5	Conclusie beleidskader.....	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Water.....	12
4.2	Bodemkwaliteit	13
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	13
4.4	Natuur	14
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.6	Verkeer en parkeren	16
4.7	Geluid.....	17
4.8	Luchtkwaliteit.....	18
4.9	Externe veiligheid.....	18
4.10	M.e.r.-beoordeling.....	18
4.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	19
5	Juridische planbeschrijving	20
5.1	Algemeen.....	20
5.1.1	Wat is een bestemmingsplan.....	20
5.2	Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduidingen.....	20
5.3	Hoofdstukindeling van de regels.....	21
5.4	Dit bestemmingsplan	21
5.4.1	Algemeen.....	21
5.4.2	Bestemmingen in dit bestemmingsplan	21
5.4.3	Algemene regels	22
6	Uitvoerbaarheid.....	23
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	23

6.2	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	23
6.3	Procedure bestemmingsplan	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het pand aan de Westerweg 389 in Heiloo te slopen en op het perceel een gebouw met 31 woonappartementen te realiseren. Het bestaande, te slopen pand is in gebruik bij verschillende bedrijven gericht op consumentgerichte dienstverlening in de gezondheidszorg. Het bouwplan is niet passend binnen de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de voorgenomen ontwikkeling op de locatie planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

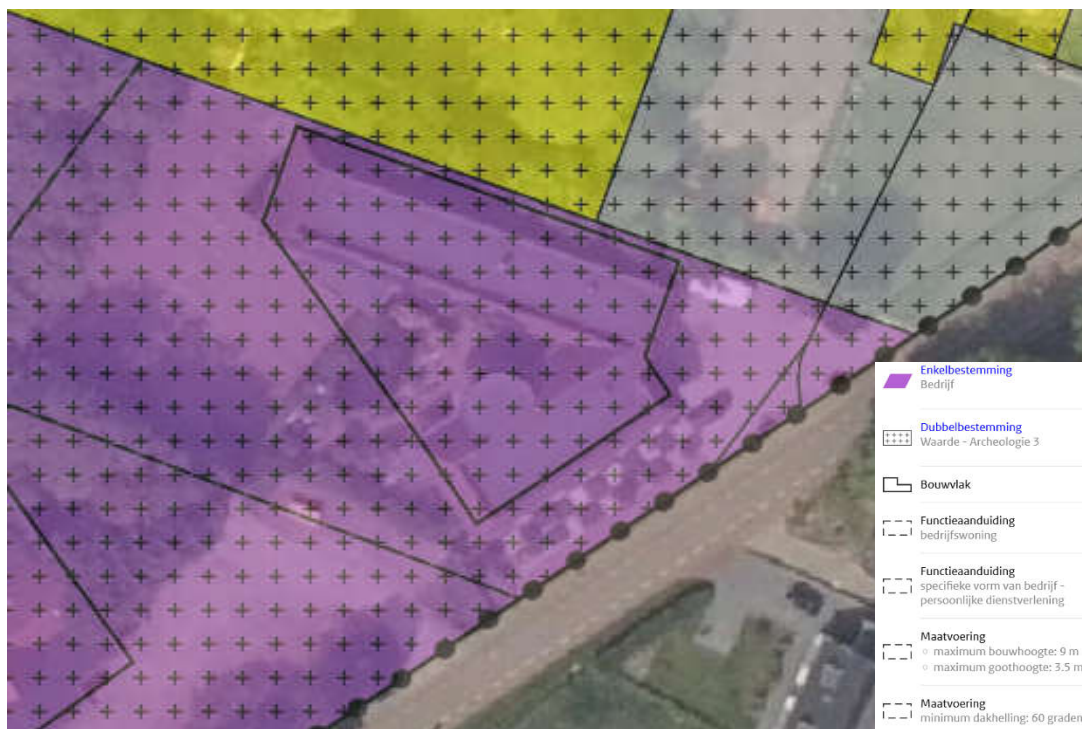
Het plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen Heiloo E3004 en E3006. Het plangebied ligt aan de Westerweg 389, binnen de bebouwde kom van Heiloo.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) en kadastrale grenzen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Zuid West, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2010. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – persoonlijke dienstverlening'. Ter plaatse zijn bedrijven in persoonlijke dienstverlening met bedrijfswoning toegestaan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met luchtfoto in de ondergrond

Aanvullend is het Parapluplan Parkeren 2022 van toepassing waarin is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied heeft betrekking op de locatie Westerweg 389 in Heiloo. In het pand zijn diverse bedrijven gevestigd gericht op consumentgerichte dienstverlening in de gezondheidszorg. Het betreft onder andere een schoonheidssalon, geneeskundig centrum en fysiotherapiepraktijk.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

De locatie ligt aan het bebouwingslint van de Westerweg. Het betreft een historisch lint met overwegend kleinschalige en losstaande bebouwing en een aantal grotere complexen, waaronder het onderhavige pand.

Aan de zuidzijde van het besluitgebied wordt een zorgvilla met 24 woonzorgappartementen gerealiseerd ter plaatse van een voormalig saunacomplex. Aan de noord-, west- en oostzijde zijn woonpercelen aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

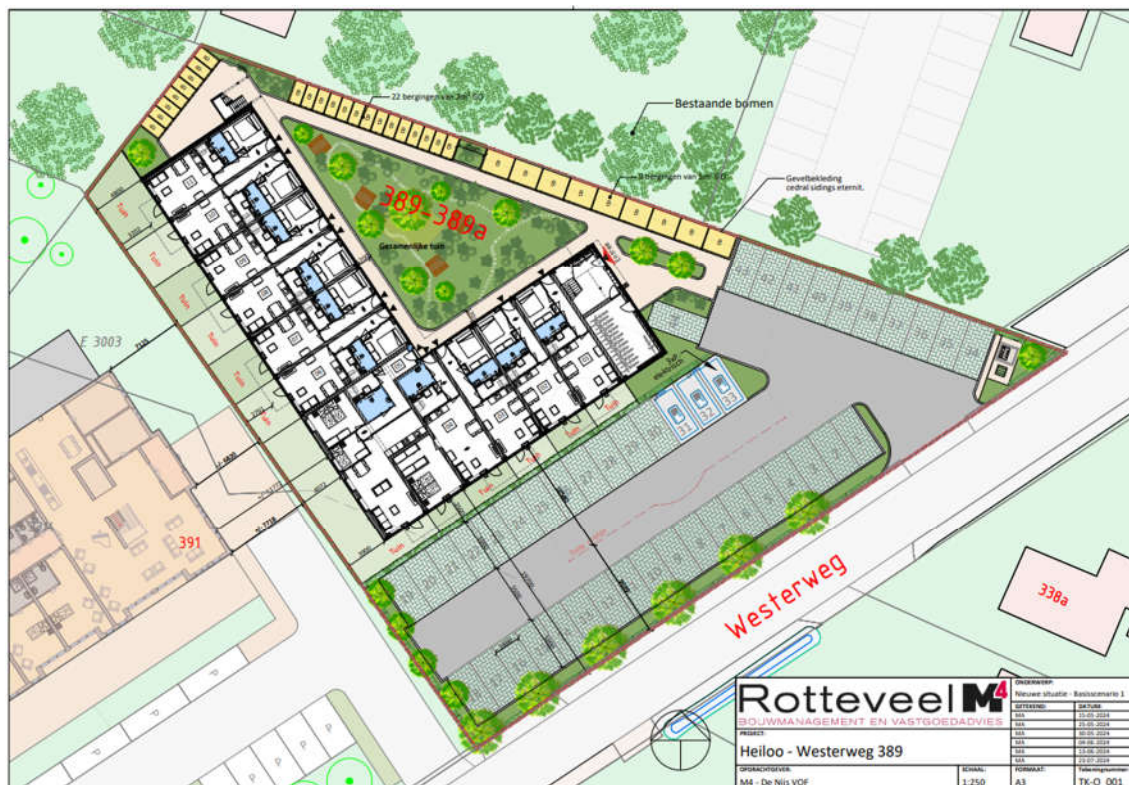
Het bestaande pand zal worden gesloopt. Een eerder plan om in het bestaande gebouw appartementen op te nemen is niet doorgezet. In dit scenario waren 22 appartementen opgenomen, terwijl het nieuwbouwplan voorziet in 31 appartementen. Bovendien kan in het actuele plan voor sloop-nieuwbouw een grotere afstand tot bestaande woonpercelen worden aangehouden, wat leidt tot een groter draagvlak in de omgeving.

Er worden 24 tweekamerappartementen gerealiseerd (BVO van circa 49 m² tot 73 m²), en 7 driekamerappartementen (BVO van circa 62 m² tot 99 m²). De entree van het gebouw komt aan de oostzijde van het gebouw. Er komen 31 individuele bergingen, voorzien van groene daken. Naast de entree wordt een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd.

De in-/uitrit blijft op de huidige locatie gehandhaafd. Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd met waterdoorlatende verharding (gras-betontegels). Er komt een grote gezamenlijke binnentuin voorzien van looppaden en bankjes. De tuin kan als ontspannings- en ontmoetingsplek dienen voor bewoners van het pand.

Het pand krijgt 3 bouwlagen waarbij op het platte dak zonnepanelen worden geplaatst. Het pand wordt ruim 10 meter naar achter geplaatst ten opzichte van de bestaande rooilijn. Hiermee ontstaat meer ruimte aan de voorzijde van het terrein en wordt beter aangesloten op de nieuwbouw op het perceel Westerweg 391.

De appartementen op de begane grond worden voorzien van een tuin. De appartementen op de verdieping krijgen een balkon of buitenruimte.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie



Afbeelding 2.3: Aanzichttekeningen toekomstige situatie

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Er worden 31 woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.3 is dit toegelicht.

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

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

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

Betekenis voor het project

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

3.3.2 *Woonagenda 2020-2050*

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

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op de regionale woningbouwprogrammering.

3.3.3 *Woonakkoord regio Alkmaar*

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken,

maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

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

Betekenis voor het project

De voorgenomen realisatie van woningen op deze transformatielocatie is passend binnen het regionaal Woonakkoord. Zoals hiervoor aangegeven is er nog ruimte voor het vaststellen van nieuwe plannen. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Heiloo.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2040, Koers in beeld

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

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

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

Betekenis voor het project

Het voorgenomen plan past binnen het beleid zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van Heiloo. Er is sprake van een transformatielocatie waarbij sloop-nieuwbouw geplaagd wordt om invulling te geven aan de woningbehoefte.

3.4.2 Nota Omgevingskwaliteit

De Nota Omgevingskwaliteit is de opvolger van de Welstandsnota 2013. In deze nota worden welstandscriteria gesteld aan gebouwen en aan de omgeving om de beeldkwaliteit van gebouwen en straten te beheren en te verbeteren. De nota is opgebouwd uit algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. Bij verbouw en nieuwbouw dient tevens te worden getoetst aan de

specifieke criteria op gebiedsniveau uit de Welstandsnota. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie, alsmede gelet op de omgeving en de sociaal-culturele context. Verder wordt gekeken naar materiaal, textuur, kleur en licht; deze aspecten ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met.

Betekenis voor het project

De projectlocatie maakt onderdeel uit van Welstandgebied 'Lintstructuren'. De linten zijn bij uitstek beeldbepalend voor Heiloo. De bebouwing is overwegend kleinschalig en vrijstaand met soms doorzichten naar het achtergebied. De architectuur is zorgvuldig, traditioneel en dorps. en Ook komen er een aantal grotere complexen voor in het lint, waaronder het bestaande pand binnen het plangebied. Het bouwplan zal door de welstandscommissie getoetst worden aan de Nota Omgevingskwaliteit.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het project getoetst op een aantal ruimtelijk relevante aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek is uitgevoerd.

4.1 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het HHNK zal het plan beoordelen op haar effecten.

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

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl¹. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

De locatie is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. In de nieuwe situatie worden tuinen bij de appartementen aangelegd die deels onverhard worden uitgevoerd. Daarnaast komt er een grote gezamenlijke binnentuin en worden parkeerplaatsen gerealiseerd met waterdoorlatende verharding (gras-betontegels). Bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² is watercompensatie vereist. Dat is hier niet aan de orde. Er is sprake van een afname aan verharding.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden rioolstelsel toegepast. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. HHNK raadt aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink.

Klimaatadaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van klimaatadaptatie op te nemen. Het plan geeft hier invulling aan. Er wordt groen toegevoegd in de vorm van tuinen bij de appartementen en een gezamenlijke binnentuin. Op de bergingen worden groene daken toegepast. Parkeerplaatsen worden voorzien van waterdoorlatende verharding.

¹ Watertoets, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 8 juni 2023

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In de grond en het grondwater zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

Het overgrote deel van het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Dit houdt in dat bij bouwplan van meer dan 100 m² waarbij de grond dieper dan 0,50 m wordt geroerd archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De uitbreiding van het pand is groter dan 100 m² en er worden werkzaamheden verricht waarbij de ondergrond dieper dan 0,50 m wordt verstoord. Er is een archeologisch bureauonderzoek³ uitgevoerd waaruit volgt dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt op het aantreffen van sporen en resten van bewoning en landbouw uit de periode Bronstijd-Vroege Middeleeuwen en een middelhoge verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Op het naastgelegen perceel zijn archeologische sporen aangetroffen, tussen verstoord delen. Er bestaat daarmee een hoge verwachting op archeologische resten, al is de mate van verstoring onbekend. Een booronderzoek kan verstoring en oude bodemniveaus weergeven, maar daarmee blijft onbekend of er sprake is van een vindplaats. Gezien de resultaten bij de Westeweg 391, geeft een proefsleuvenonderzoek direct het meeste inzicht en duidelijkheid. Er zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing. Hiervoor is Programma van Eisen opgesteld. Indien er sprake is van een archeologische vindplaats, dan kunnen de ondergrondse delen van de huidige bebouwing worden verwijderd onder archeologische begeleiding.

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. De voorgenomen herontwikkeling van de locatie leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

² Verkennend bodemonderzoek Westeweg 389 te Heiloo, Grondslag BV, 27 juni 2022

³ Bureauonderzoek archeologie Westeweg 389 Heiloo, IDDS, juni 2023

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 2,5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Noordhollands Duinreservaat. Gezien de afstand, afscherming en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

In verband met de mogelijke toename van stikstofemissie in de aanlegfase en de gebruiksfase zijn berekeningen met het programma Aerius uitgevoerd⁵. De maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en in de aanlegfase is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied. Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort uitgevoerd. Er zijn tijdens het onderzoek geen verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat

⁴ Quickscan natuur Westerweg 389 te Heiloo, Van der Goes en Groot BV, 22 juni 2022

⁵ Berekening stikstofdepositie Westerweg 389 Heiloo, DNS Planvorming BV, 22 november 2023

het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Dit onderzoek loopt tot en met september 2023. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar verblijfplaatsen van huismussen en vleermuizen⁶. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen het plangebied. Tijdens de veldbezoeken voor het huismusonderzoek zijn geen huismussen waargenomen binnen het plangebied. Nestplaatsen van huismus zijn niet vastgesteld binnen het plangebied. Binnen zijn het plangebied zijn geen beschermde functies vastgesteld. Voor de geplande werkzaamheden is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot natuur geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen de gevels van woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Ter plaatse van de percelen aan de Westergweg is sprake van een gemengd gebied. De gronden kennen overwegend een gemengde bestemming waarbinnen wonen en dienstverlening is toegestaan. De richtafstanden kunnen hier met één afstandsstep worden verlaagd.

⁶ Nader onderzoek Wet natuurbescherming Westergweg 389 Heiloo, IDDS, 12 oktober 2023

Westerweg 389

Het perceel aan de zuidzijde van het besluitgebied heeft een maatschappelijke bestemming. Hier wordt een zorgvilla met 24 woonzorgappartementen gerealiseerd ter plaatse van een voormalig saunacomplex. Een woonzorgvoorziening is niet opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor 'Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven' geldt binnen gemengd gebied geen richtafstand. De voorgenomen ontwikkeling staat een goed woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving niet in de weg.

Overige percelen

Omliggende percelen zijn bestemd als Wonen of Gemengd. Binnen de als Gemengd bestemde percelen is wonen en dienstverlening toegestaan. Deze functies staan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het besluitgebied niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving van het plangebied en omliggende functies niet worden beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van het plan.

4.6 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

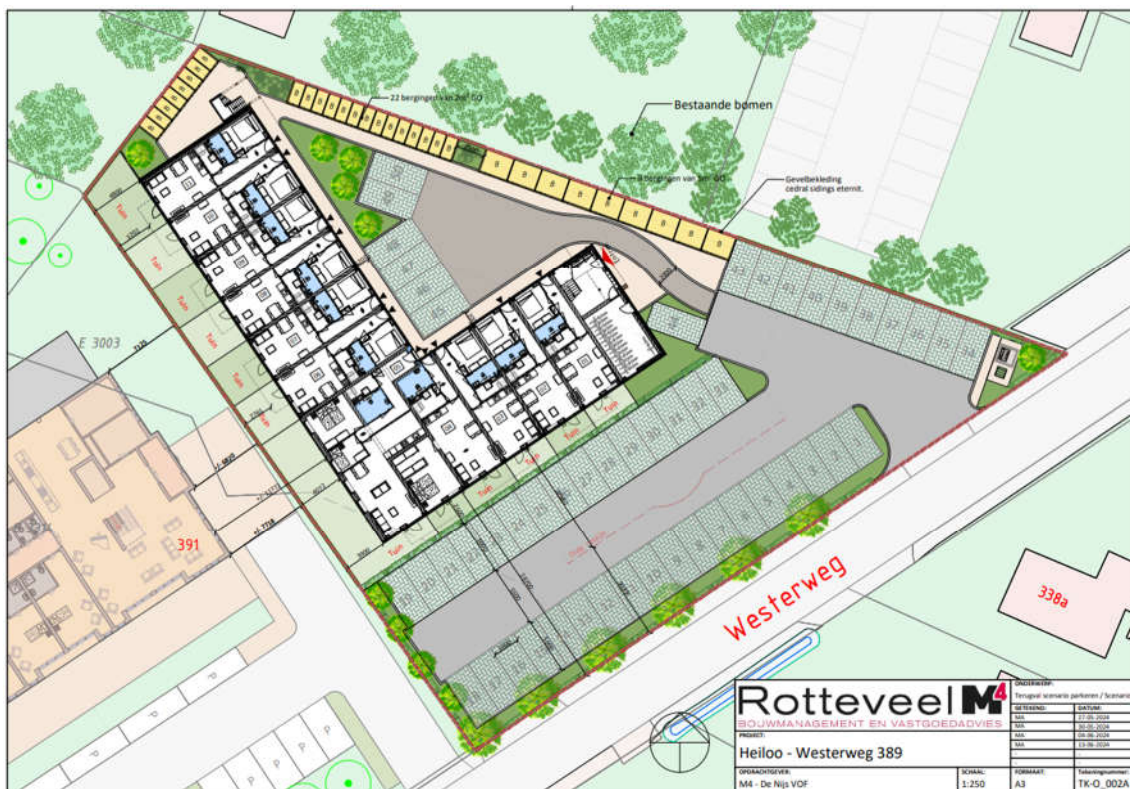
De inrit blijft gehandhaafd op de huidige locatie. Parkeerplaatsen worden deels gerealiseerd aan de zijde van de Westerweg (achter een groene haag) en aan de noordzijde van het perceel.

Om de bestaande en nieuwe parkeerbehoefte te kunnen bepalen is een parkeerbalans gemaakt op basis van de 'Nota Parkeernormen 2022'. De locatie ligt in het gebied 'rest bebouwde kom'. Het betreft uitsluitend woningen in de categorie 2 (goedkoop). Hiervoor geldt ter plaatse een parkeernorm van 1,6. Gelet op de kleine oppervlakte van de woningen en de doelgroep is een parkeernorm van 1,4 echter meer passend. Ook is de locatie dichtbij het centrum en het station gelegen.

De woningen zijn overwegend bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens. Naar verwachting zal een deel van de bewoners (nog) geen auto bezitten. De trend onder jongeren is dat zij steeds minder voorkeur hebben voor een eigen auto. Voor bewoners wordt een deelauto aangeboden. Een deelautosysteem heeft een reducerend effect op de parkeervraag. Het principe van een deelauto is dat meerdere mensen gebruik maken van een deelauto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten. Er worden 3 deelauto's ingezet, waarbij één deelautoparkeerplaats gelijk staat aan minimaal 4 normale parkeerplaatsen.

In de ontwerp-tekening zijn 44 parkeerplaatsen opgenomen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om 6 extra parkeerplaatsen aan te leggen, als in de toekomst blijkt dat er toch behoefte is aan extra parkeerplaatsen. Zie afbeelding 4.1. Hiermee kan worden voldaan aan de parkeernorm van 1,6 inclusief de aftrek voor de inzet van 3 deelauto's.

Voor fietsen is een gezamenlijke, inpandige fietsenberging opgenomen in het gebouw. Daarnaast beschikken de woningen allemaal over een individuele berging op het buitenterrein.



Afbeelding 4.1: Situatietekening toekomstige situatie met extra parkeren (alternatief)

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen en spoorwegen op nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De locatie ligt binnen de geluidzone van de spoorlijn Amsterdam Alkmaar en de Vennewatersweg. De Wet geluidhinder verplicht om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te toetsen aan de grenswaarden.

Door middel van een akoestisch onderzoek⁷ is de geluidbelasting op de nieuwe woningen bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de geluidbelasting vanwege de spoorlijn Amsterdam – Alkmaar en de geluidbelasting vanwege wegverkeer.

In de directe omgeving is ook de Westerweg gelegen, maar deze weg wordt heringericht met een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze weg is daarom alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting.

Uit het onderzoek volgt dat een hogere waarde niet nodig is voor de woningen. De geluidbelasting ligt onder de voorkeursgrenswaarde voor zowel railverkeerslawaaï als wegverkeerslawaaï. De gecumuleerde geluidbelasting van weg- en railverkeer bedraagt ten hoogste 60 dB ter plaatse van de voorgevel (1e etage en 2e etage). Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning kan als acceptabel worden aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

⁷ Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï Westerweg 389 Heiloo, De Roever Omgevingsadvies, 6 oktober 2023

4.8 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Met behulp van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.

De ontwikkeling is alleen m.e.r.-(beoordelings)plichtig als het betrekking heeft op een stedelijk ontwikkelingsproject zoals beschreven in categorie D.11 van het Besluit milieueffectrapportage:

“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord van de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hierbij moet onder andere worden gekeken naar de aard en omvang van de wijzigingen.

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen. Er is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld⁸. Hieruit volgt dat het project niet leidt tot milieueffecten van een zodanige omvang dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

⁸ Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Westerweg 389 Heiloo, DNS Planvorming, 9 november 2023

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduidingen

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

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

5.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.4 Dit bestemmingsplan

5.4.1 Algemeen

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

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

5.4.2 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

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

Bestemming 'Groen'

Voor de gronden langs de Westeweg (exclusief de inrit) is de bestemming Groen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden beperkt gehouden.

Bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

De gronden met de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en openbare

nutsvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Bestemming 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het deel van het plangebied waar het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en de bijbehorende tuinen. Er zijn maximaal 31 woningen toegestaan. Middels een bouwvlak is de locatie van het woongebouw vastgelegd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en bedraagt 10 m.

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

Conform het bestemmingsplan Zuidwest gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' binnen het plangebied. De gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Het regime is toegeschreven op de plaatselijke verwachtingswaarde.

5.4.3 Algemene regels

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

Parkeren

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

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

6.2 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer tijdens 2 participatiebijeenkomsten (d.d. 10 februari 2022 en 11 juli 2023) over het plan geïnformeerd. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft reeds overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoets. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.4.

6.3 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

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

Tijdens de termijn van terinzagelegging is op de locatie voor omwonenden een informatiebijeenkomst georganiseerd. Er zijn 3 zienswijzen ontvangen. Er is ook een pro forma zienswijze ingediend maar deze is later na overleg met de projectontwikkelaar ingetrokken.

In de Nota zienswijzen zijn alle ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De inhoud van de ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De volgende ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Aantal woningen gewijzigd van 33 naar 31;
- Aantal parkeerplaatsen vergroot;
- In verband met brandveiligheids-eisen is de positie van de bergingen gewijzigd. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bergingen' is om die reden iets verruimd;
- In de toelichting is in paragraaf 2.2 en paragraaf 4.6 een gewijzigde ontwerptekening opgenomen in verband met het opschuiven van het gebouw met circa 0,5m vanaf de plangrens aan de westzijde, het gewijzigde aantal woningen en het gewijzigde aantal parkeerplaatsen.