



Westerweg 391 Heiloo, gemeente Heiloo

Datum	oktober 2020
Project	Heiloo, Westerweg 391
Auteur	Danielle Reek,
Email	danielle@mevrouwdeomgevingsspecialist.nl ;
Telefoonnummer	0651709587
Status	Vastgesteld bestemmingsplan

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Leeswijzer	4
2. HET PLAN	5
2.1 Ligging van het plangebied.....	5
2.2 Huidige situatie	5
2.3 Beschrijving Plan.....	6
3. PLANOLOGISCHE SITUATIE	10
4. BELEIDSKADER	11
4.1 Rijks- en Europees beleid	11
4.2 Provinciaal beleid.....	12
4.3 Gemeentelijk beleid.....	13
4.4 Conclusies beleidskader.....	17
5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	18
5.1 Archeologie	18
5.2 Geluidhinder.....	18
5.3 Bedrijven en Milieuzonering.....	21
5.4 Bodemsituatie.....	22
5.5 Luchtkwaliteit	23
5.6 Water.....	25
5.7 Ecologie	26
5.8 Externe veiligheid	28
5.9 Kabels en Leidingen.....	29
5.10 Duurzaamheid	29
5.11 Vormvrije MER-beoordeling.....	30
5.12 Conclusie toets van de omgevingsaspecten	30
6. PLANREGELS	31
6.1 Plansystematiek.....	31
6.2 Opzet van de regels	31
7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	33
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33

Bijlage:

1. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 van 18 september 2018 van Bodem Belang BV
2. Quicksan ecologie van Groot Eco Advies van januari 2019
3. Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai van 12 maart 2020 van Tritium advies
4. Akoestisch onderzoek omgevingslawaai van 3 mei 2019 van Tritium advies
5. Watertoets van 24 april van Hollands Noorderkwartier 2019
6. Onderzoek beschermde soorten 2019 van Groot Eco Advies van 20 januari 2020
7. Memo Aerius calculatie 20191117 Westerweg Heiloo van Bart de Jong Projectontwikkeling

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer wenst op het voorste bebouwde deel met parkeerplaatsen van perceel Westerweg 391 (kadastraal bekend: E 3003, E 3005, E 2047) een woonzorgvoorziening voor ouderen die behoefte hebben aan somatische of psychogeriatrische zorg te realiseren. Het plan betreft het slopen van het huidige saunacomplex van sauna Vennewater en het realiseren van 24 woonzorgappartementen met daarbij behorende centrale keuken, gezamenlijke ontmoetingsruimte, kantoren voor verplegend personeel en berging ten behoeve van materialen voor verzorging. De tuin van het saunacomplex blijft in eigendom van de huidige eigenaar. Het perceel Westerweg 391 Heiloo (hierna: **Plangebied**) heeft conform de verbeelding van het bestemmingsplan "Zuidwest" de bestemming "Bedrijf" met aanduiding "sauna" en dubbelbestemming "Archeologie-3. Het realiseren van een zorgvilla met 24 woonzorgvoorzieningen is strijdig met de regels voor het perceel. De strijdigheid kan worden opgeheven door het wijzigen van de bestemming met een bestemmingsplanprocedure.

Het onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de inhoudelijke motivatie voor het wijzigen van de bestemming van het voorste deel perceel van "bedrijf" naar "maatschappelijk" ten behoeve van de woonzorgvoorziening met 24 woonzorgappartementen.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig toelichting van de ruimtelijke onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch kader neergelegd. In hoofdstuk 4 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente, provincie en het rijk. In hoofdstuk 5 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2. HET PLAN

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan een van de historische linten van Heiloo. Aan de Westeweg is overwegend kleinschalige en losstaande bebouwing met doorzichten naar het achter gebied aanwezig. De linten hebben een uitgesproken groen karakter, door voortuinen en laanbeplanting. De achterliggende terreinen hebben een meer informeel karakter. Grote complexen zijn op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er aanleiding toe geeft. Het plangebied is gesitueerd op een perceel dat op dit moment een groot complex kent. Het huidige sauna complex wordt aan noord-, zuid- en westzijde omsloten door woonbebouwing. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de Ann Weldon Praktijk voor Pedicure en Podologie en wordt het perceel ontsloten op de Westeweg.

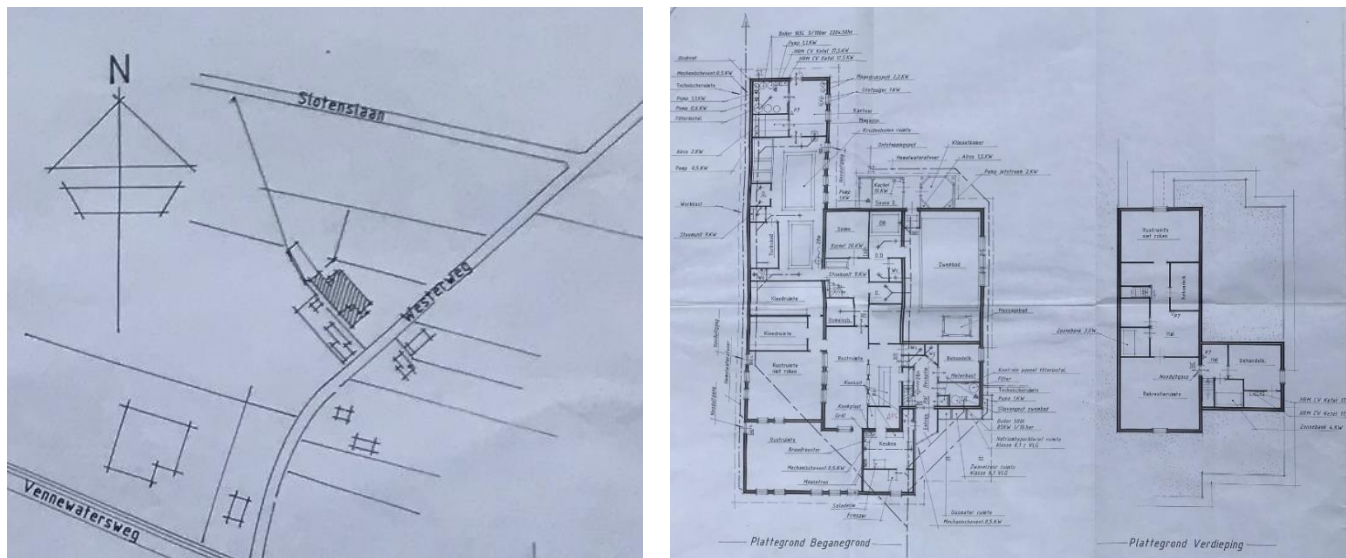


Figuur 1 Uitsnede Google maps met in rood vierkant het plangebied

2.2 Huidige situatie

De bebouwing van het plangebied bestaat momenteel uit een bedrijfsgebouw met een tuin voor de saunagasten en parkeerterrein. In het bedrijfsgebouw zijn op de begane grond meerdere sauna's, een kleedruimte, restaurant en een subtropisch zwembad gevestigd. Op de verdieping zijn rustruimten aanwezig. Het saunacomplex heeft een goothoogte variërend van 3 tot 4,8m en een bouwhoogte van 7m. De bebouwde oppervlakte van het totale saunacomplex bedraagt 942m². Op 16 april 2019 is omgevingsvergunning verleend voor een opslagschuur Thermen Heiloo. Deze schuur heeft een oppervlakte van 96m² en wordt op het achterste deel van het plangebied gerealiseerd.

Figuur 2 uitsnede bouwtekeningen uitbreiding saunacomplex en foto Google maps



2.3 Beschrijving Plan

Het voorste gedeelte van het Saunaperceel met bebouwing, kadastraal bekend Heiloo E3003 en gedeelte van E2407 en E3005, worden getransformeerd naar een woonzorgcomplex. De tuin van het saunacomplex blijft in eigendom van de eigenaar van het saunacomplex. Het huidige bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een zorgvilla met 24 woonzorgappartementen gebouwd. Aan de Westerweg wordt de parkeergelegenheid gerealiseerd. De 16 parkeerplaatsen zijn ingebed in het groen om een zachte overgang naar het historisch lint en het nabijgelegen landelijk gebied te bewerkstelligen. Het gebouw komt door de situering van het parkeerterrein op een gepaste afstand van het historische lint. De massaliteit van 3



bouwlagen wordt hierdoor als minder imposant ervaren. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van circa 10m en een goothoogte van 7m. Op de begane grond wordt aan de achtergevel een serre gerealiseerd. Deze serre heeft een goothoogte van 3,5m. Het totale complex heeft een oppervlakte van 868m². De massa van het bouwplan is akkoord, over de finetuning van het ontwerp vindt nog overleg plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning.



Figuur 4 Uitsnede situering bron: Architectenbureau Ruben Wennekers



Voorgevel



Achtergevel

Figuur 5 Uitsnede voor- en achtergevel bron: Architectenbureau Ruben Wennekers

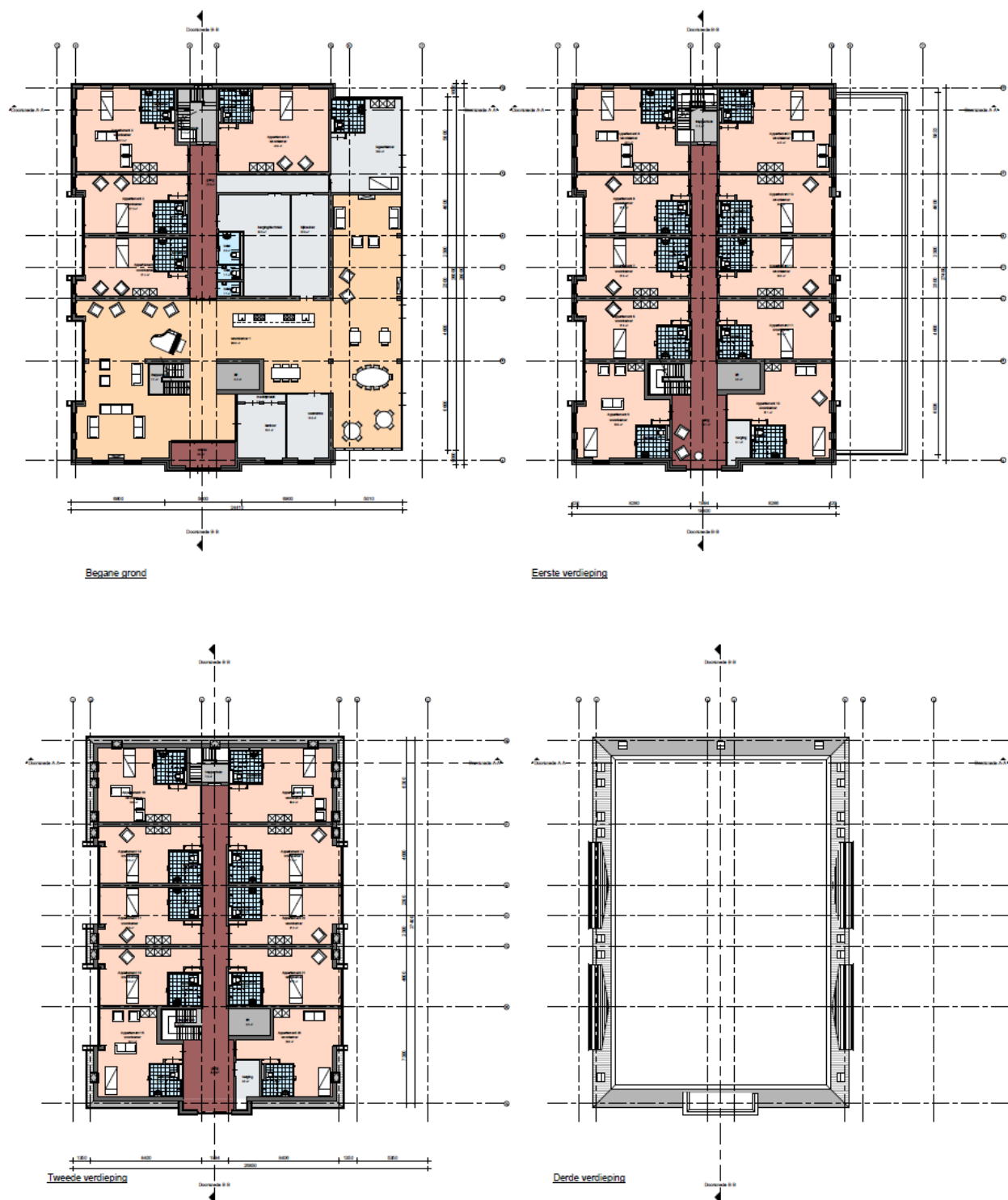


Rechter zijgevel



Linker zijgevel

Figuur 6 uitsnede linker en rechter zijgevel , bron: architectenbureau Ruben Wennekers



Figuur 7 uitsnede indeling bron: architectenbureau Ruben Wennekers

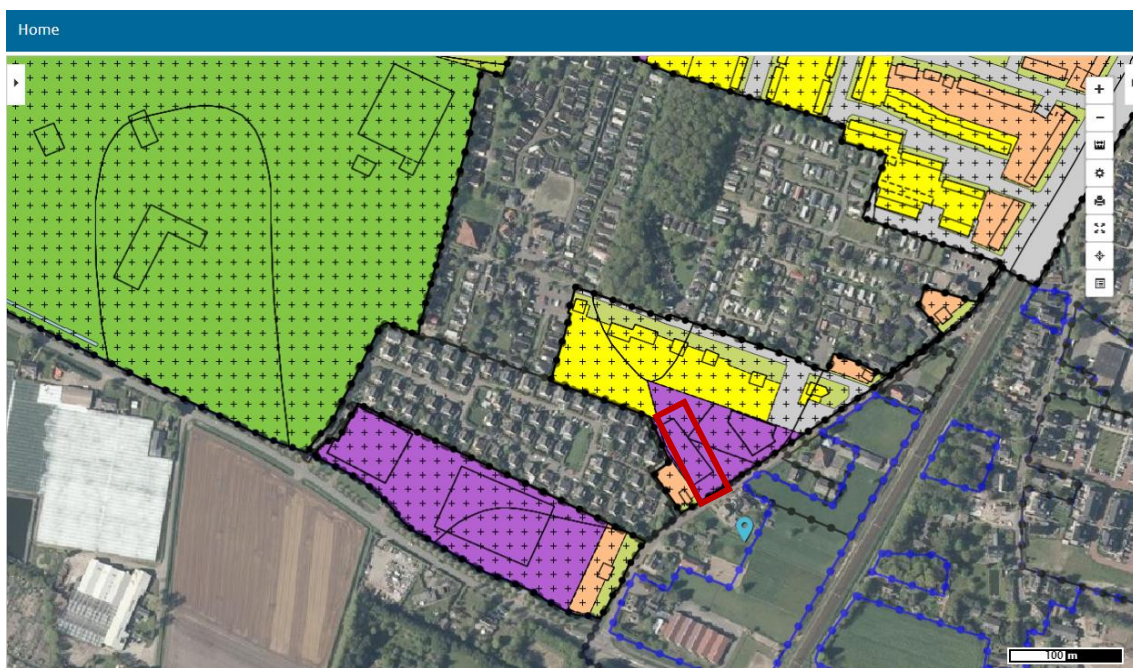
3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Zuid West de bestemming "Bedrijf" met aanduiding "sauna" en dubbelbestemming "Archeologie-3".

Het perceel is bestemd voor ter "badhuizen en saunabaden". Op het perceel mogen geen bedrijfswoningen worden gerealiseerd. De gebouwen dienen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen ten minste 5m en 9m bedragen. Volgens de waarde Archeologie 3 mogen er op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 100m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 100m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50m onder het maaiveld
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of minder
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100m² waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50m onder maaiveld.

Het bevoegd gezag kan van bovenstaande met een omgevingsvergunning afwijken als is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of dat voornoemde waarden niet door de bouwactiviteiten onevenredige worden geschaad of verstoord.



Figuur 8 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Zuid West" met in rode rechthoek het plangebied

Planspecifiek

Het realiseren van de woonzorgvoorziening is strijdig met de regels van de bestemming "Bedrijf" met aanduiding "Sauna". Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch regime van een maatschappelijk bestemming. Bij de keuze van de bestemming is gekeken naar de bestemming van de woonzorgvoorziening Craenenbroeck, deze valt in dezelfde categorie van woonzorgvoorzieningen. Het bouwplan voldoet aan de regels van Waarde- archeologie 3 van het huidige bestemmingsplan Zuid-West. Om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen is een QuickScan ecologie en akoestisch onderzoek uitgevoerd.

4. BELEIDSKADER

Door het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld voor gebiedstransformatie. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

4.1 Rijks- en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie schetst het rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd, met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang benoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Planspecifiek

De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen vallen waar in de SVIR-beleid voor is opgesteld.

Barro en Bro

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro staat vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is hiermee in vergaande mate gedecentraliseerd.

Ladder Duurzame verstedelijking

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Volgens dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en als deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied valt, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1. Bro gedefinieerd als: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'. Een andere stedelijke

ontwikkeling is volgens de toelichting van het artikel 3.1.6 gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en Leisure. Volgens jurisprudentie valt ook een woonzorgvoorziening onder een stedelijke ontwikkeling.

In het kader van de ladder wordt de behoefte van de ontwikkeling onderbouwd als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving, of een ontwikkeling gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt een planologische functiewijziging die in beginsel geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte van de bebouwing mogelijk maakt, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL: RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat hier geen sprake is van uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte van het bestemmingsplan. Volgens de regels van het huidige bestemmingsplan is een maximale oppervlakte van 1160m² toegestaan. Het bouwplan heeft een oppervlakte van 824m². Verder motivering in het kader van de ladder is dan ook niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland en Provinciale Ruimtelijke verordening.

De Provincie is in 2016 begonnen met het opstellen van een omgevingsvisie. Op 19 november 2018 is de omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis, waarbij een samenleving wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De ontwikkelingen die op de maatschappij afkomen gaan ons allemaal aan. Of het nu gaat om de effecten van klimaatverandering, de gevolgen van de vergrijzing of de impact van digitale technologie. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk en zich schikkend naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Functies worden zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en dataknooppunten

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 3 november 2010 in werking getreden, en meerdere malen herzien. De laatste herziening van de verordening is van februari 2019. De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de Provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Planspecifiek

Het betreft hier het realiseren van een zorgvoorziening in bestaand stedelijk gebied. Er is hier echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zie paragraaf over Ladder Duurzame verstedelijking. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is dan ook niet van toepassing op het bouwplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

Op 3 november 2014 is de Structuurvisie 2030 vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In de structuurvisie zijn diverse uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkelingen binnen de gemeente Heiloo tot 2030:

1. Het dorpse karakter van Heiloo versterken;
2. De diversiteit aan het woningaanbod vergroten;
3. Een goede balans tussen bebouwing, groen, oppervlaktewater en infrastructuur realiseren;
4. Het bevorderen van duurzaamheid, waaronder energiezuinig en milieubewust leven;
5. Optimaliseren van maatschappelijke voorzieningen, recreatiemogelijkheden en accommodatiegebruik;
6. Verbeteren werkgelegenheid door optimaliseren bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, detailhandel, horeca en toerisme.

In de Structuurvisie staat omschreven dat de bebouwing tussen de spoorlijn en de Westerweg minder intensief zal zijn en openheid en groen de overhand hebben. Voorts worden onderwijs en zorg gezien als basisvoorzieningen en zijn deze op een acceptabele afstand van elkaar verspreid over het dorp. De gemeente wenst bijzondere initiatieven van bijzondere woonvormen voor ouderen te faciliteren. Het initiatief voor dergelijke voorzieningen ligt bij de zorginstelling.

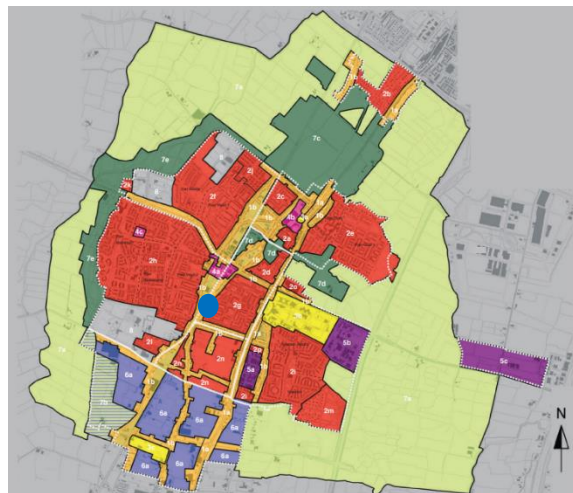
Planspecifiek

Het initiatief draagt bij aan de diversiteit van het woningaanbod en de optimalisatie van maatschappelijke voorzieningen. De initiatiefnemers exploiteren op dit moment ook zorgvilla Craenenbroeck. In de nieuwe zorgvilla aan de Westerweg willen zij somatische of psychogeriatrische zorg op maat leveren. Het doel is om zelfstandig wonende ouderen met een verzorgingshuisindicatie zodanig zorg te bieden zodat zij zelfstandig kunnen blijven wonen. Hierdoor wordt een verhuizing naar een intramurale uitgesteld of voorkomen. Door extramurale zorgverlening kunnen mensen langer op zichzelf blijven wonen en krijgen ze toch de nodige zorg en verpleging. De nieuwe zorgvilla ligt aan de westzijde van de nieuwe wijk Zandzoom op 917m afstand van zorgvilla Craenenbroeck.

Welstandsnota Heiloo

In november 2013 heeft de gemeenteraad van Heiloo de Welstandsnota Heiloo vastgesteld. In deze nota is aangegeven welke welstandsregels binnen de gemeente gelden. De welstandsnota geeft welstandsbeleid per deelgebied en objectgerichte welstand aan. Er worden, voor de diverse deelgebieden in Heiloo, gebiedsgerichte criteria gegeven.

Het plangebied is in het Linten gebied gelegen. De linten zijn bij uitstek beeldbepalend voor Heiloo. De bebouwing is overwegend kleinschalig en losstaand met doorzichten naar het achter gebied. De architectuur is zorgvuldig en op bepaalde punten pittoresk en dorpse. Kenmerkend zijn puntvormige voorgevels en de dwars op de weg geplaatste kappen. De linten hebben een uitgesproken groen karakter, door voortuinen en laanbeplanting. De achterliggende terreinen hebben een meer informeel karakter. Grote complexen liggen op plekken gesitueerd waar de directe omgeving er



Figuur 9 Uitsnede verbeelding welstandsnota met aanduiding plangebied (blauwe stip)

aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld omdat er in het verleden een vergelijkbaar volume stond of naastliggende gebouwen een schaalsprong maken in het straatbeeld.

Planspecifiek

Het bouwplan is gelegen in de tweede lijn van de bebouwing langs het historische lint "Westerweg". Doordat de massa op 25m van het lint is gesitueerd, wordt de groenbeleving versterkt. De aan de voorzijde van het pand gelegen parkeergelegenheid is omsloten door een haag die de Westerweg geleid en versterkt. Er is een doorzicht naar de gemeenschappelijke tuin van het perceel gerealiseerd door een inrit van 8 meter te creëren.



Figuur 10 Situering bouwplan bron: architectenbureau Ruben Wennekers

Het bouwplan is meerdere malen voorgelegd aan de welstandscommissie. De stedenbouwer en de commissie hebben in het vooroverleg geadviseerd. De commissie en de stedenbouwer zijn akkoord met de massa van het pand. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt de uitstraling, architectuur en inrichting van het pand nader beoordeeld.

Nota Cultuurhistorie

Op 9 mei 2011 is de Nota Cultuurhistorie vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. Met de Nota Cultuurhistorie worden instrumenten aangereikt om op de lange termijn de bijzondere identiteit, en daarmee de hoge ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Heiloo veilig te stellen. De basis van deze ruimtelijke identiteit van Heiloo wordt, samengevat, door de volgende elementen gevormd:

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

Voor de belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van Heiloo zijn door het gemeentebestuur beleidslijnen vastgesteld. Hierin is onder andere aangegeven dat vastgehouden dient te worden aan de ontwikkelingsstructuur van Heiloo (wegenpatronen en verkavelingspatronen), het bewust gebruiken van de overgang van strandwal naar strandvlakte en het hanteren van groene bermen als overgang tussen openbaar en privégebied bij de aanleg van nieuwe woonwijken.

Planspecifiek

Bij het ontwerp van het bouwplan is rekening gehouden met de beleidslijnen. Er zijn groenen bermen als overgang tussen openbaar en privégebied gesitueerd langs de rooilijn van de Westerweg.

Woonvisie

Op 4 februari 2019 is de Woonvisie vastgesteld door de Raad van Heiloo. Uit het raadsvoorstel en de woonvisie valt het volgende op te maken:

"De woonvisie verwoordt het woonbeleid voor de komende jaren van de gemeente Heiloo. De kaders van de woonvisie zijn bepaald door het rijksbeleid, de Provinciale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma en de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar. De richting van de Woonvisie wordt ingegeven door de Toekomstvisie 2030, de Structuurvisie 2030, het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 en de Coalitieovereenkomst Heiloo 2018-2022. Vooral in de Structuurvisie 2030 zijn de onderwerpen rond het thema wonen vastgelegd, waarvan de inwoners van Heiloo hebben aangegeven hoe zij Heiloo als woonplaats in de toekomst graag zien. Daarnaast bepaalt de Coalitieovereenkomst voor een deel de accenten in deze woonvisie.

Tot ongeveer 2040 neemt zowel het aantal huishoudens als het aantal inwoners toe, waarbij het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal inwoners. Hierdoor zijn er steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vergrijzing. De leeftijdsgroep 65-plus neemt de komende vijftien jaar fors toe. In 2030 is de groep alleenstaande 65-plussers het grootst, gevolgd door de gezinnen 35 tot 65 jaar. De groep samenwonende 65-plussers zonder kinderen is in omvang de derde groep. Vanwege de vergrijzing zal de vraag naar woningen, waarin een mate van zorg geboden kan worden, toenemen. Denk hierbij vooral aan appartementen met lift en grondgebonden woningen (patio/bungalow). Een groot deel van de behoefte aan extramurale zorg wordt opgevangen in reguliere woningen. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 35 tot 65 wordt aanzienlijk kleiner, vooral de huishoudens met kinderen.

De in opdracht van Kennemer Wonen door Atrivé opgestelde "Impactscan scheiden wonen en zorg Kennemer Wonen" uit 2013 schetst een beeld van de impact van de scheiding van wonen en zorg. De onderstaande tabel geeft dit kort samengevat weer.

Ontwikkeling behoefte intramurale plaatsen in Heiloo			
	2013	2020	2030
Gehandicaptenzorg	69 (70)	51 (72)	52 (76)
Geestelijke Gezondheidszorg	244 (244)	242 (247)	261 (266)
Verzorging & verpleging	270 (290)	140 (338)	163 (395)
De getallen tussen (haakjes) geven aan wat de behoefte zou zijn zonder extramuralisering.			

Op 1 januari 2013 waren er 69 intramurale indicaties voor Gehandicaptenzorg. Dit zullen er in 2030 52 zijn. Als er geen sprake zou zijn van extramuralisering zouden de indicaties

voor de gehandicaptenzorg vrij stabiel blijven. Het effect van de extramuralisering in de Geestelijke Gezondheidszorg is nihil. Deze inwoners hebben overwegend een zwaardere indicatie en behouden het recht op een verblijf in een instelling. De behoefte aan intramurale plaatsen Verpleging & Verzorging neemt tot 2020 met bijna de helft af en zal daarna weer licht toenemen. De in de tabel opgenomen getallen tussen haakjes geeft aan wat de behoefte zou zijn als er geen sprake was van extramuralisering. Voor de sector Verpleging & Verzorging zullen er in 2020 ongeveer 200 personen zijn die extramuraal wonen, waar zij voorheen een intramurale indicatie zouden krijgen (338-140). In 2030 is dit aantal opgelopen tot 232 personen (395-163). Hieronder vallen ook mensen met dementie, waarvan het aantal stijgt van 530 personen in 2015 tot 990 personen in 2030 (www.alzheimer-Nederland.nl).

Nieuwe cliënten met een lichtere zorgvraag hebben geen recht op een AWBZ-verblijf. Zij verblijven niet meer in een intramurale voorziening en zij betalen de kosten voor het wonen zelf. Het gaat hier wel om kwetsbare mensen met een intensievere zorgvraag dan tot nu toe gebruikelijk in de thuissituatie. Het is de vraag wat deze mensen gaan doen. Gaan zij naar een woon-zorg complex om een appartement te huren (als de 'voormalige' verzorgingshuizen tot verhuur overgaan van hun voormalig intramuraal vastgoed)? Blijven zij in hun huidige woning wonen met ondersteuning van mantelzorg en professionele zorg? Of zijn er andere vastgoed/ zorg concepten mogelijk?

Bij de nieuwbouw van woningen moeten we een kwaliteitsslag maken en inwoners de mogelijkheid bieden om door te stromen naar beter passende woningen."

Planspecifiek

Initiatiefnemer geeft met het bouwplan een alternatief voor ouderen die behoefte hebben aan somatische of psychogeriatrische zorg. Initiatiefnemer exploiteert sinds december 2014 Zorgvilla Craenenbroeck aan de Kennemerstraatweg 229, te Heiloo. Deze locatie kent vanaf oktober 2015 permanent een 100% bezetting.

We kennen allemaal de nieuwsberichten over de toenemende vergrijzing enerzijds en de daarbij oplopende tekorten aan senioren huisvesting anderzijds. Landelijk wordt het tekort aan "zorgappartementen" becijferd op 52.000 stuks (bron CBRE Trends Nederlands Zorgvastgoed H1 medio 2018).

In de afgelopen 4,5 jaar ziet initiatiefnemer dat het beleid van de landelijke overheid "langer zelfstandig thuis wonen", zijn vruchten begint af te werpen. In toenemende mate wonen senioren met een verpleeghuis indicatie thuis.

De senioren op de wachtlijst hebben in toenemende mate een "zwaardere zorgindicatie".

Initiatiefnemer herkent deze ontwikkeling in Heiloo als zodanig ook. De wachtlijst is groter dan het aantal vrij komende zorgappartementen.

In zorgvilla Craenenbroeck ziet initiatiefnemer een toename op de wachtlijst van bewoners met een zorgvraag op psychogeriatrisch gebied. Deze bewoners hebben baat bij een kleinschalige woonvorm waar zij evengoed structuur door de dagelijkse bezigheden kunnen vinden. In de nieuwe locatie aan de Westerweg zijn initiatiefnemers dan ook voornemens om twee woonkamers te realiseren waar in beide woonkamers permanente begeleiding is voor de bewoners. Samen met de bewoners doen zij boodschappen als men dit fijn vindt om te doen, in overleg te koken met de bewoners, activiteiten op maat zoals wandelen, koken, boodschappen, uitjes naar tuinentra, sportwedstrijden kijken en creatieve activiteiten etc. In zorgvilla Craenenbroeck wonen

ook mensen zonder psychogeriatrische zorgvraag maar met voornamelijk een lichamelijke zorgvraag. Het is niet altijd makkelijk om deze twee werelden met elkaar te verenigen, dit is dan ook een andere reden naast de enorme wachtlijst om een tweede zorgvilla in Heiloo te starten. Op dit moment worden mensen die echt dringend een woonplek zoeken door de zorgvraag vaak teleurgesteld. Vooral echtparen grijpen vaak mis in de regio als zij ondanks de wisselende zorgvragen die ze hebben toch samen willen blijven wonen. Door nog een zorgvilla te starten in Heiloo worden enerzijds de mogelijkheden vergroot en hoopt initiatiefnemer meer mensen een woonplek met zorg te kunnen bieden waar zij zoveel mogelijk de eigen levenswijze kunnen doorzetten. Anderzijds is de locatie gekozen omdat in deze "hoek van Heiloo" nog geen aanbod van een woonzorgvoorziening is te vinden.

Parkeerbeleidsplan

Op 10 maart 2010 heeft de gemeente Heiloo het parkeerbeleidsplan Heiloo vastgesteld. Het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 komt voort uit het Verkeersplan Heiloo 2008. De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechnieknormen), zoals aangegeven in het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) 2004. Die normen worden als uitgangspunt gehanteerd voor nieuwe situaties, bij verbouwingen en bij functiewijzigingen, om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Hierbij werd uitgegaan van de typering 'weinig stedelijk gebied', met een differentiatie naar centrum, schil/overloopgebied centrum en rest bebouwde kom.

Er is ook maatwerk mogelijk. Zo is in het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 een afkoopregeling opgenomen, als op eigen terrein niet voldaan kan worden aan de gestelde parkeernorm. Dit wordt vastgelegd in een parkeerovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Heiloo.

De gemeente gaat stappen ondernemen om te komen tot een actualisatie van het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010. De afdeling Verkeer en Vervoer neemt hierin het voortouw, waarbij allereerst het vigerende beleid onder de loep wordt genomen. Dat resulteert te zijner tijd in nieuw gemeentelijk parkeerbeleid.

Planspecifiek

Volgens het parkeerbeleidsplan geldt voor woonzorgvoorziening de norm verpleegverzorgingstehuis. De parkeernorm is 0,6 parkeerplaats per woning. Het initiatief voldoet met 16 parkeerplaatsen aan deze eis.

4.4 Conclusies beleidskader

Het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid geven geen belemmering voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een maatschappelijke bestemming voor 24 woonzorgappartementen.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

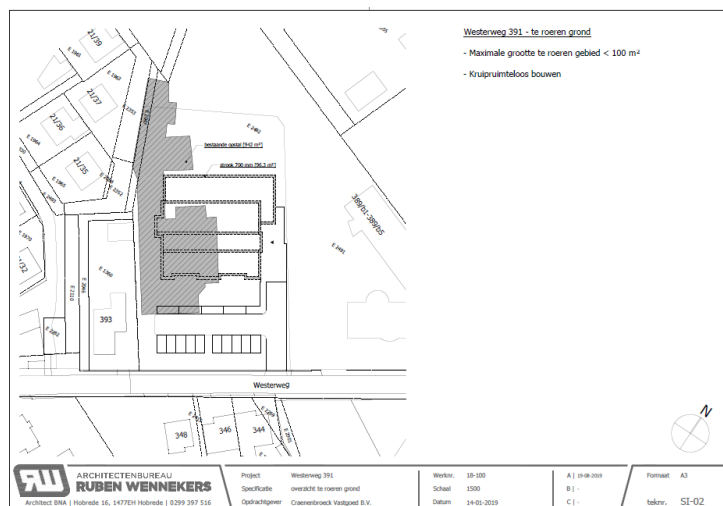
Op basis van de wetgeving worden wijzigingen van bestemmingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: archeologie, geluid, milieuhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid en water. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het project daadwerkelijk uitvoerbaar is.

5.1 Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Volgens het overgangsrecht van de Erfgoedwet artikel 9.1 gelden de bepalingen uit de Monumentenwet totdat de Omgevingswet in werking treedt. Op grond van deze bepalingen moeten archeologische verwachtingswaarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3 ". Op basis van de regels van het huidige bestemmingsplan mogen er geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100m² wordt uitgebreid.

Planspecifiek

Om de archeologische waarden te borgen zijn de regels van het huidige bestemmingsplan van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3 opgenomen in het bestemmingsplan. Het plan overschrijdt bovengenoemde regels niet. Het nieuwe gebouw wordt met de funderingsbalken geprojecteerd op de bestaande fundering. Dit heeft tot gevolg dat er in de nieuwe situatie een oppervlakte van 96,3m² wordt geroerd. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden en is geen onderzoek noodzakelijk.



Figuur 11 afbeelding te roeren grond bron: Architectenbureau Ruben Wennekens

5.2 Geluidhinder

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in

bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buiten stedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. Het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de wegen Westerweg en Vennewatersweg. De Westerweg is een 30km weg en de Vennewatersweg een 50km weg. Akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk voor de Vennewatersweg.

Spoorweglawaaï

Het bouwplan is gelegen binnen een zone langs de spoorweg Amsterdam-Alkmaar. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk

Industrielawaaï

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan industrielawaaï. In de nabijheid van het nieuwe zorgcomplex zijn geen industrieterreinen aanwezig. Onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Tritium Advies BV heeft op 12 maart 2020 een akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeers- en spoorweglawaaï geleverd. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de weg Vennewatersweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Westerweg. Voor spoorweglawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Amsterdam - Alkmaar.

Voor de spoorlijn Amsterdam - Alkmaar geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï van 55 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie. Het toepassen van raildempers ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard.

Voor de 30 km/uur weg Westerweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het nieuwe woonzorgcomplex overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg Vennewatersweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het nieuwe woonzorgcomplex overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde voor wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Beleidsnotitie procedure hogere grenswaarden" d.d. 23 mei 2018 van de gemeente Heiloo.

Onderhavig plan vult een open plaats op tussen aanwezige bebouwing. Derhalve wordt voldaan aan een van de ontheffingsgronden.

De gecumuleerde geluidbelastingen zijn bepaald en opgenomen in bijlage 9 van het rapport.

Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de meeste appartementen beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte. Uitzonderingen hierop zijn de aan de zuidgevel gelegen appartementen 2, 3, 8, 9, 17, 18 en 19. In dit kader wordt tevens opgemerkt dat de relatief kleine appartementen eenzijdig georiënteerd zijn. In het woonzorgcomplex worden echter (twee) gemeenschappelijke 'salons' (met keuken) gerealiseerd welke geheel geluidonbelast zijn. Hierdoor is nog steeds sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

Derhalve wordt voldaan aan het voornoemde beleidsstuk en wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde voor spoorweglawaai, is voor het woonzorgcomplex een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Initiatiefnemer onderzoekt welke geluidwering van de gevels noodzakelijk zijn zodat een procedure hogere waarde kan worden uitgevoerd.

Tot slot is er een akoestisch onderzoek naar omgevingslawaai van het parkeerterrein fysiotherapeut uitgevoerd door Tritium. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Uit het onderzoek van 3 mei 2019 kan worden geconcludeerd:

Het plangebied grenst aan het parkeerterrein van een naastgelegen praktijk voor fysiotherapie. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 1. Voor een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter alsnog een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd om enerzijds aan te tonen dat ter plaatse van de nieuwe appartementen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en anderzijds dat de betreffende praktijk voor fysiotherapie niet belemmerd wordt in haar functioneren.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de geluideis van 50 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.*
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluideis van 70 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.*

- *Aangezien wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit wordt onderhavige fysiopraktijk akoestisch gezien niet ingeperkt door de realisatie van het planvoornemen.*
- *Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.*

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde nieuwe appartementen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Tevens wordt onderhavige fysiopraktijk akoestisch gezien niet belemmerd in haar functioneren zodat er akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect omgevingslawaaï zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren. Voor de beschouwde geluidbronnen geldt bovendien dat dit gebiedseigen geluiden zijn, waardoor deze minder snel als hinderlijk zullen worden ervaren. Ook zullen deze pieken niet vaak en uitsluitend overdag en in de vroege avond voorkomen.

5.3 Bedrijven en Milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. Het zonnepark is niet AMVB plichtig en omgevingsvergunningsplichtig in kader van milieu. Op grond van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk.

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een mix van recreatie, sport, bedrijven en buitengebied. De 24 zorgappartementen mogen niet worden gehinderd door de bestaande functies, maar ook mogen deze functies niet worden beperkt door de beoogde bestemmingswijziging.

Op basis van de functies uit het bestemmingsplan Zuidwest en GoogleMaps is gekeken naar de milieuruimte van de bedrijven in relatie tot de ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende functies aanwezig: persoonlijke dienstverlening, sportvelden, tuincentrum, camping en bungalowparken en bouwnijverheid.

Persoonlijke dienstverlening

Het naastgelegen perceel heeft de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding persoonlijke dienstverlening. In het pand is een praktijk voor pedicure en podologie en praktijk voor fysiotherapie gevestigd. Volgens de VNG-brochure vallen deze bedrijven onder sbi-code 9609 en milieucategorie 1. De afstand behorende bij milieucategorie 1

bedraagt 10m. Het woon-zorgcomplex ligt op een afstand van 24m van het bouwvlak van de bestemming "bedrijf" met de aanduiding persoonlijke dienstverlening.

Sportvelden

Aan de westzijde van het plangebied liggen sportvelden. Volgens de VNG-brochure vallen deze onder sbi-code 931 en milieucategorie 3.1. De bepalende milieufactor bij deze bestemming is geluid. De afstand behorende bij milieucategorie 3.1 bedraagt 50 meter. De woonzorgappartementen liggen buiten de 50 meter zone op een afstand van 249m.

Tuincentrum

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Tuincentrum'. Op dit moment zijn daar de bedrijven Dekatuin Heiloo en Tuin Technisch Adviesbureau Van Haneghem gevestigd. Volgens de VNG-brochure vallen deze bestemmingen onder sbi-code 4752 en 52492 met milieucategorie 2. De afstand behorende bij deze milieucategorie bedraagt 30m. De afstand tussen de woonzorgappartementen en de beide bedrijven ligt tussen de 90 en 200m.

Bungalowpark

Ten noorden van het plangebied bevinden zich meerdere bungalowparken en een camping. Volgens de VNG-brochure vallen deze bedrijven onder sbi-code 553 en 552 met milieucategorie 3.1. De afstand behorende bij deze milieucategorie bedraagt 50m. De woonzorgappartementen liggen buiten de 50 meter zone. De kleinste afstand tot Westwind bedraagt circa 95m.

Bouwnijverheid

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de bestemming "Bedrijf" met aanduiding "bedrijf in afwerkingsmateriaal". Dit aard van het bedrijf wordt gelijkgeschaard met een Hoveniersbedrijf < dan 500m². Volgens de VNG-brochure valt dit bedrijf onder sbi-code 16 met milieucategorie 2. De afstand behorende bij deze milieucategorie bedraagt 30m. De woonzorgappartementen liggen buiten de 30m zone op een afstand van circa 225m.

Gelet op bovenstaande worden de huidige bedrijven of de bedrijven die zich gaan vestigen niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het realiseren van de 24 zorgseenheden. Andersom is ook niet te verwachten dat de 24 zorgseenheden overlast zullen ondervinden van de huidige bedrijven of nog vestigende bedrijven.

5.4 Bodemsituatie

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van een ruimtelijke ontwikkeling worden aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Bodemonderzoek is noodzakelijk, als er mensen langer dan 2 uren per dag in een bouwwerk verblijven. Er is dan ook een bodemonderzoek conform NEN 5740 aangevuld met asbest in grondonderzoek conform NEN 5707 door Bodem Belang BV uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd:

In het eerste mengmonster van de bovengrond (parkeerplaats) overschrijden de gehalten van lood, minerale olie, PCB's (som) en PAK de betreffende achtergrondwaarden. Het tweede mengmonster van de bovengrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Het gehalte PAK overschrijdt in mengmonster drie van de ondergrond onder de parkeerplaats de achtergrondwaarde. Mengmonster vier van de ondergrond en het aanvullende mengmonster van de slibhoudende ondergrond zijn voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. In het grondwater overschrijdt de concentratie van nikkel de streefwaarde. De boven- en ondergrond ter plaatse van de parkeerplaats zijn vermoedelijk licht verhoogd door de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal (puin) in de bovengrond.

Geheel strikt genomen moet de gestelde hypothese worden verworpen. De aangetoonde gehalten overschrijden echter de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarde, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarde voor nader onderzoek.

Bij het asbest in grondonderzoek ter plaatse van de parkeerplaats zijn in inspectiegat twaalf drie asbesthoudende stukjes gevonden. In het apart genomen monster van de kleine fractie is geen asbest aangetoond. Het asbestgehalte van inspectiegat twaalf komt daarmee op 16,7 mg/kg d.s. Van de zintuiglijk onverdachte inspectiegaten is een mengmonster samengesteld. Opmerkelijk is dat er in de fractie tussen de 1 en 20 mm asbesthoudend materiaal is aangetroffen waardoor het gehalte asbest op 40 mg/kg d.s. komt.

In geen van de monsters wordt de grens overschreden voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wel moet rekening worden gehouden met het heterogene karakter van asbestverontreinigingen.

Op basis van de aangetoonde gehalten is er geen aanleiding voor nader onderzoek.

5.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015
-----------------------------------	-----------------------------	------------------------	------------

Tabel 1: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen

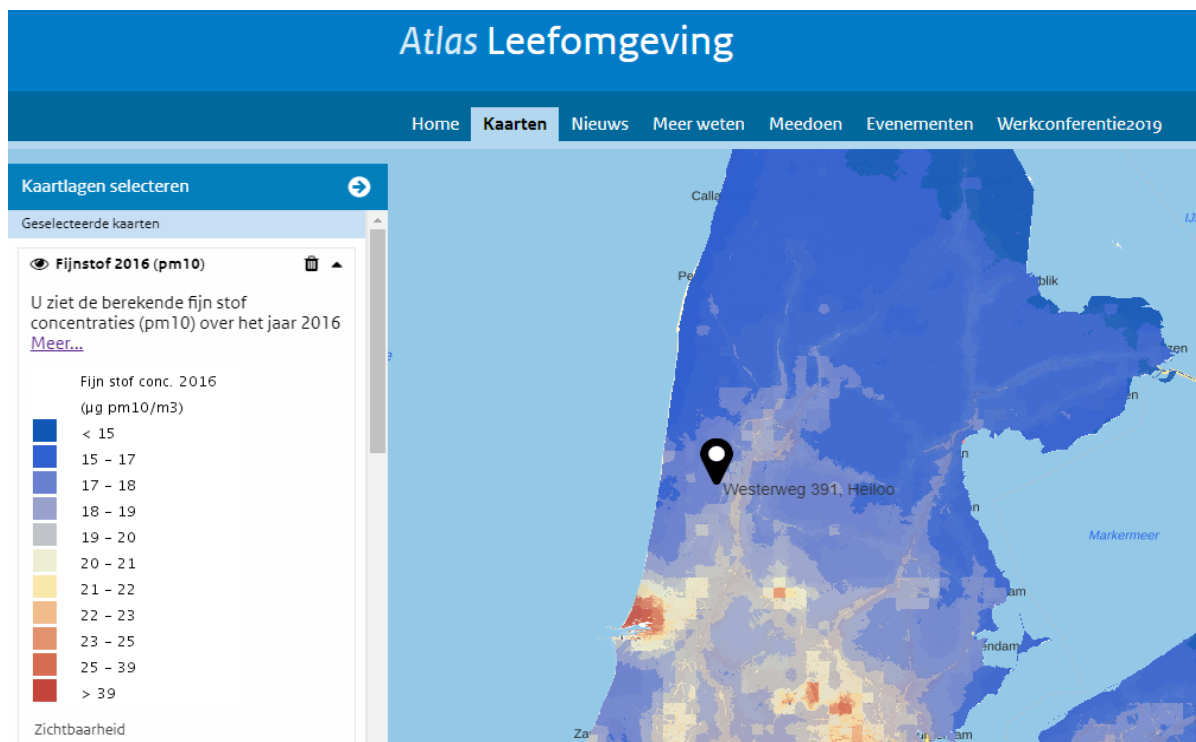
Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

Planspecifiek

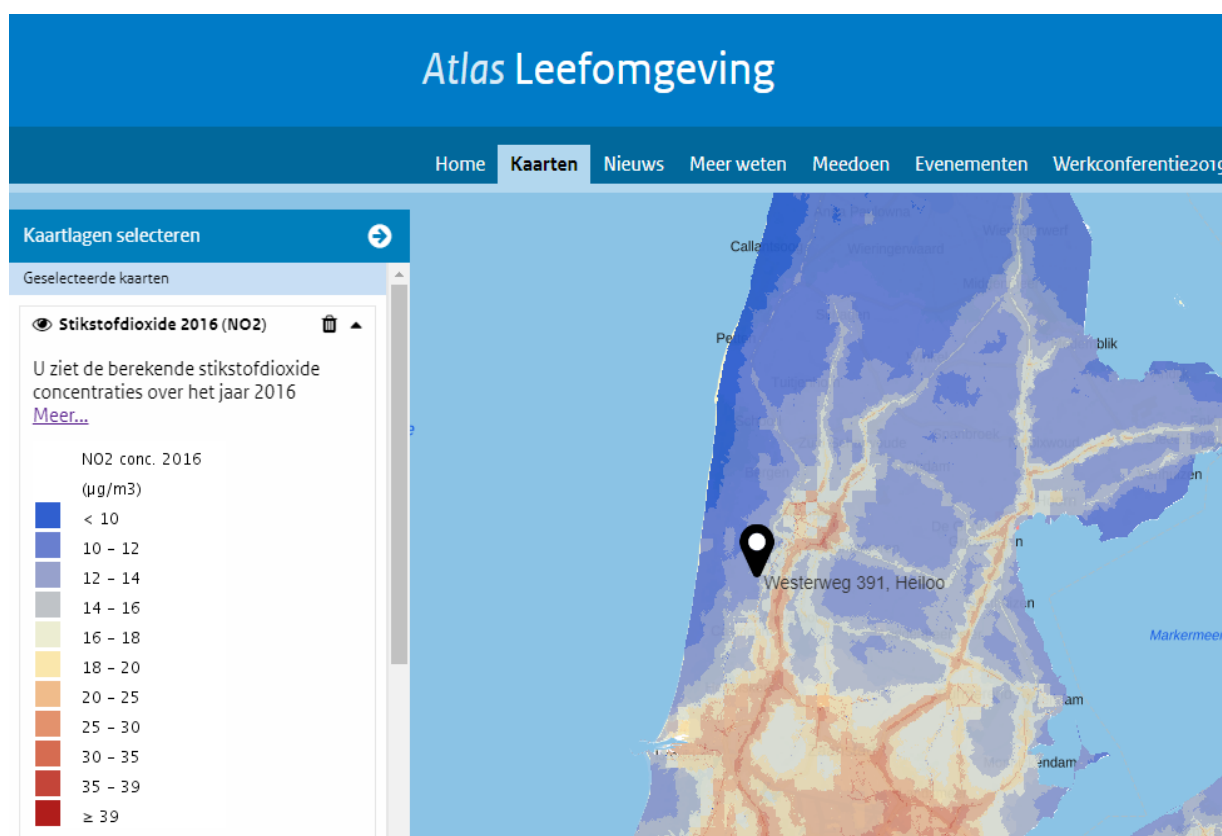
Het onderhavige project gaat over de realisatie van 24 zorgappartementen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIMB-tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om te beoordelen of de bestaande luchtkwaliteit voldoende is, is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd.

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen 17-18 µg/m³ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 12-14 µg/m³ aanwezig is. Beide waarden blijven onder de

renswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.



Figuur 13 Uitsnede Atlas Leefomgeving Fijnstof 2016



Figuur 14 Uitsnede Atlas Leefomgeving Stikstofdioxide 2016

5.6 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (waterprogramma 2011-2021). Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied gehandhaafd blijft. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Als er nieuwe verharding optreedt, dient het verlies van de watercapaciteit te worden gecompenseerd.

Planspecifiek

Op 24 april 2019 is via www.dewatertoets.nl digitaal de watertoets uitgevoerd. Uit de resultaten van de concept wateradvies blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is omdat het hier een herziening van het bestemmingsplan betreft. Het waterschap zal nader contact opnemen met de initiatiefnemer over de waterbelangen binnen dit gebied. Voorts hoeft de verharding niet te worden gecompenseerd. Tot slot wordt geadviseerd met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Verder wordt geadviseerd voor de nieuwe ontwikkeling een gescheiden stelsel aan te leggen. De watertoets is als bijlage bijgevoegd.

5.7 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora en faunasoorten vastgelegd, als ook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming geregeld was. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld. Om de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig.

Planspecifiek

Groot Eco Advies heeft in januari 2019 de Quicksan Ecologie opgesteld. De Quicksan is bijgevoegd. Uit de Quicksan kan het volgende worden geconcludeerd:

Beschermde soorten

Op basis van deze QuickScan wordt geconstateerd dat de panden potenties herbergt voor vleermuizen, Ransuil en Huismus. Voor andere beschermde soorten zijn geen tot weinig potenties aanwezig. Door middel van gericht veldonderzoek kan worden vastgesteld of de genoemde soorten al dan niet aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. Een voortoets is daarom niet nodig.

Aanbevelingen

- *Onderzoek naar vleermuizen uitvoeren (5 bezoeken in periode half mei- 1 oktober conform het vleermuisprotocol 2017).*

- *Onderzoek naar de Huismus uitvoeren (twee bezoeken in de periode 1 april-15 mei).*
- *Onderzoek uitvoeren naar Ransuil (in combinatie met vleermuisonderzoek).*

Door Groot Eco advies is in de periode april tot en met september 2019 een inventarisatie uitgevoerd op het perceel naar de Huismus, Ransuil en Vleermuizen. Uit de rapportage van de inventarisatie van januari 2020 kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de inventarisatie zijn geen verblijfplaatsen van Huismus aangetroffen.
- De Ransuil werd niet waargenomen.
- Rond de sauna werd beperkt door Gewone dwergvleermuizen gefoerageerd.
- Buiten het plangebied is een paarplaats van de Ruige dwergvleermuis aanwezig.
- Bij de sauna zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.
- Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

De quickscan en inventarisatie zijn voor gelegd aan de Omgevingsdienst Noord Holland Noord. Uit het advies van de omgevingsdienst wordt het volgende geconcludeerd:

De onderzoeken voldoen aan de geldende normen, en zijn volledig. De conclusie die wordt getrokken, namelijk dat ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig is, wordt met de onderzoeken afdoende onderbouwd.

Zorgplicht

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is een zorgplicht opgenomen (Artikel 1.11). De zorgplicht dient voornamelijk als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor vanuit de Wnb geen specifiek verbod geldt. Echter, de zorgplicht is van toepassing op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten.

In de zorgplicht staat dat een ieder voldoende zorg in acht dient te nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het verrichten van bepaalde handelingen nadelige gevolgen kan hebben: dergelijke handelingen achterwege laat, de noodzakelijke maatregelen treft om gevolgen te voorkomen, of voor zover de gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Broedvogels

Om overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming zoveel mogelijk te voorkomen, wordt aangeraden om - indien mogelijk - buiten het broedseizoen (seizoen dat vogels nestelen, broeden en hun jongen verzorgen op het nest) te werken (15 februari – 1 september). Het broedseizoen wordt beïnvloed door de weersomstandigheden en is soortafhankelijk. Ook buiten dat broedseizoen kunnen vogels nestelen, broeden en hun jongen verzorgen en kan de Wet natuurbescherming worden overtreden. Bekijk of er nestelende, broedende of verzorgende vogels zijn binnen de invloedssfeer van uw plan. Is dat het geval, schakel dan direct een ecologisch vogelkundige in. In de tussentijd dienen de (tijdelijke) activiteiten te worden gestaakt en nieuwe activiteiten te worden uitgesteld.

Checklist Groen Bouwen:

De initiatiefnemer wijzen op de checklist Groen Bouwen. Met de Checklist Groen Bouwen kan iedere bouwonderneming, architect of projectontwikkelaar zijn projecten en ontwerpen natuurvriendelijker maken. Het beantwoorden van enkele simpele ja/nee vragen leidt tot eenvoudige soortbeschermingsmaatregelen. De checklist is te vinden op www.checklistgroenbouwen.nl.

Initiatiefnemer neemt de zorgplicht in acht. Voorts wordt gekeken waar het ontwerp natuurvriendelijk gemaakt kan worden.

Stikstofdepositie

In mei 2019 heeft de Raad van State echter uitspraak gedaan over de effecten van stikstof op beschermde natuurgebieden. De afstanden voor stikstoftoename naar beschermde gebieden en de vrijstelling voor initiatieven met een stikstoftoename van

<0,05 mol is komen te vervallen. In het kader van deze uitspraak en om bovenstaande verwachting van de Omgevingsdienst daadwerkelijk vast te stellen, is voor het initiatief de stikstofdepositie berekend met behulp van de vernieuwde AERIUS calculator.

Uit het bijgevoegde memo stikstof Depositie van 19 oktober 2019 van projectontwikkeling Bart de Jong kan worden geconcludeerd dat de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase niet hoger zijn dan 0,00mol/ha/j. in natura 2000 gebieden.

Op 28 januari 2020 heeft de omgevingsdienst laten weten dat de AERIUS-berekening met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging Westerweg 391, Heiloo als voldoende wordt beoordeeld. De uitkomst van de berekening is 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen vergunning (toestemming) nodig van het bevoegd gezag Wet natuurbescherming. De toetsing aan de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebiedenbescherming heeft voldoende plaatsgevonden''.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

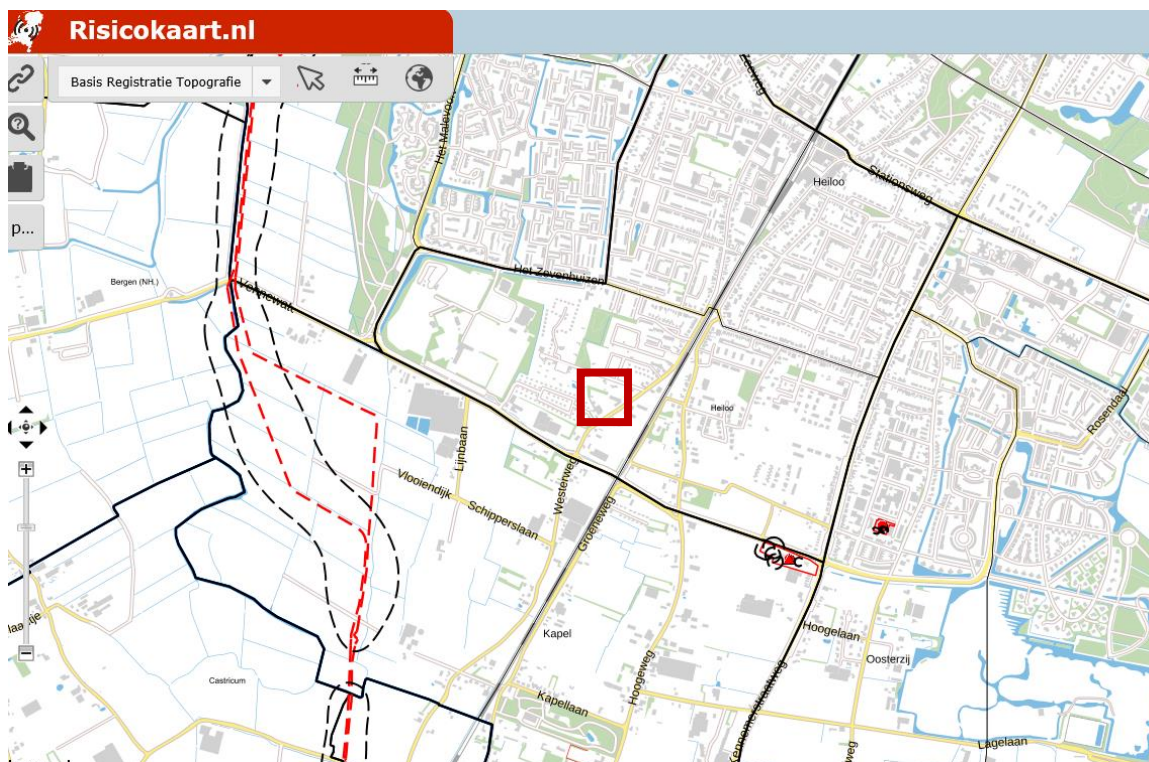
Elk besluit moet worden getoetst aan de wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid voor risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen.

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

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

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

Volgens de risicokaart zijn in de buurt van het plangebied geen risicovolle inrichtingen weergegeven.



Figuur 15 Uitsnede Risicokaart met in rood vierkant het plangebied

Planspecifiek

De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn de hogedrukaardgastransportleidingen van de Gasunie en de BOHA Oliemaatschappij B.V. aan de Vennewatersweg. De hogedrukaardgastransportleidingen hebben een invloedsgebied van respectievelijk 315 en 140 meter. De afstand van het plangebied tot deze leidingen bedraagt circa 780 meter.

BOHA Oliemaatschappij is een tankstation met verkoop van lpg. Het wettelijk invloedsgebied van een lpg-station bedraagt 150 meter vanaf het vulpunt en reservoir. De afstand van het plangebied tot het tankstation bedraagt circa 700m.

Gelet op bovenstaande vormen de risicobronnen geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.9 Kabels en Leidingen

In de ruimtelijke onderbouwing worden planologisch relevante leidingen weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik van de omgeving. Zoals uit 5.8 blijkt, zijn op circa 780 meter van het plangebied aardgastransportleidingen aanwezig, zie figuur 18 Risicokaart.nl.

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van een nieuwe woning is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Gemeente Heiloo heeft zich in het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid 2016-2020 uitgesproken en een indeling gemaakt in drie thema's:

- Milieu;
- Energie;
- Circulaire economie.

Inwoners worden daarbij aangesproken om duurzaam te wonen en te leven, waarbij de energierekening wordt gereduceerd. Uiteraard wordt het bouwen van het appartementencomplex rekening gehouden met de landelijke ontwikkelingen..

Planspecifiek

Initiatiefnemer is voornemens het gebouw aardgasloos te bouwen, verwarming geschiedt door middel van warmtepompen. Er worden zonnepanelen op het dak gelegd om voor een groot gedeelte in de eigen energiebehoefte te voorzien. Tot slot worden de woningen voorzien van een zeer hoge isolatiewaarde met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem.

5.11 Vormvrije MER-beoordeling

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Planspecifiek

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

De definitie van 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen is een kleinschalige ontwikkeling waarbij de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. niet wordt overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het planvoornemen geeft dan ook geen aanleiding voor onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

5.12 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, archeologie, cultuurhistorie, bodem, ecologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, parkeren, kabels en leiding om medewerking te verlenen aan transformeren van een bedrijfsbestemming naar een maatschappelijke bestemming voor een 24 woonzorgappartementen.

6. PLANREGELS

6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van de bestemming en toevoegen van bouw mogelijkheden. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplannen ter plaatse "Zuid-West en Ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Parkeren". Daarnaast is in de regels de nodige flexibiliteit betracht zodat het planvoornemen kan worden gerealiseerd en gehandhaafd.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende (dubbel)bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels.

Maatschappelijk

Een gedeelte van het plangebied is bestemd voor een sociaal-maatschappelijke voorziening c.q. woonzorgvoorziening, te weten de 24 zorgappartementen. Voorzieningen ten behoeve van groen, water, verkeer- en verblijf, openbaar nut en parkeren zijn tevens als ondergeschikte functie mogelijk. Binnen de bestemming "Maatschappelijk" mag het hoofdgebouw met serre uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. In de verbeelding is vastgelegd welke goot- en bouwhoogten ten hoogste toelaatbaar zijn binnen het bouwvlak. Naast het bouwen van hoofdgebouwen is ook de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Deze mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd en niet groter dan 50m². Tot slot kan indien daarvoor de noodzaak is

aangetoond, door een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Maatschappelijk' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarde dat:

1. er invulling wordt gegeven aan de doelgroep sociale woningbouw in de categorieën 1 en 2; en
2. het aantal bestaande parkeerplaatsen (16) niet mag toenemen.

Tuin

Een gedeelte van het plangebied is bestemd als tuin. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en een afzonderlijke tuin in het bezit van de voormalige eigenaar van de sauna. In deze tuin is conform overgangsrecht de opslag schuur van 96m² voor de Therme toegestaan.

Archeologie

Voortvloeiend uit het bestemmingsplan Zuid West heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". Binnen de bestemming "Waarde-Archeologie 3" mogen bouwwerken worden opgericht met een oppervlakte van 100m² of bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50m onder maaiveld. Voor bouwwerken die hier niet aan voldaan kan niet eerder medewerking worden verleend met een omgevingsvergunning dan nadat er een archeologisch onderzoek is overlegd. Dit onderzoek toont aan dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad door de bouwactiviteiten.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels.

De algemene regels betreffen de parkeervoorzieningen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

De kosten voor de ontwikkeling en het bestemmingsplan worden door de aanvrager gedragen. De procedurekosten voor het bestemmingsplan worden via de gemeentelijke legeskosten op de aanvrager verhaald. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft op basis de inspraakverordening conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage van gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging hebben ingezetenen en belanghebbende inspraakreacties over het plan naar voren kunnen brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Initiatiefnemer heeft op 10 maart 2020 in de voormalige sauna Vennenwater een informatieavond gehouden voor naaste burens om het plan toe te lichten. Tientallen belangstellenden waaronder de burens en de adviescommissie wonen Heiloo hebben via uitleg van architect en projectontwikkelaar, tekeningen, impressies, maquette, monsterborden van de bouwmaterialen kennis genomen van het plan. Vele vragen zijn beantwoordt. Daarnaast zijn er nog enkele goede tips en zelfs complimenten ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen over het plan bij het college van burgemeester en wethouders naar voren gebracht.

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 5 oktober 2020 ongewijzigd vastgesteld. Het vast gestelde bestemmingsplan wordt op basis van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen alleen degene beroep instellen, die kunnen aantonen dat zij niet in staat waren in een eerder stadium een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp.

Het vastgestelde bestemmingsplan met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via:

- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen:
www.ruimtelijkeplannen.nl.