Bestemmingsplan De Houtwal 18-22

VASTGESTELD 4 MAART 2013

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Houtwal 18-22

VASTGESTELD 4 MAART 2013

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Maalwater bezonningsstudie - Locatie patiowoningen (Trio)
- Maalwater bezonningsstudie - Quintet woningen

4 maart 2013
Projectnummer 121.31.01.06.01

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

2 Bestaande situatie 7

3 Beleidskader 9
- 3.1 Provinciaal beleid 9
  - 3.1.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 9
  - 3.1.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 10
- 3.2 Gemeentelijk beleid 11
  - 3.2.1 Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 11
  - 3.2.2 Structuurvisie Heiloo 12
  - 3.2.3 Woonvisie Heiloo 2007-2012 13
  - 3.2.4 Welstandsnota Heiloo 14

4 Milieu 15
- 4.1 Geluid 15
- 4.2 Bedrijven en (milieu)hinder 16
- 4.3 Water 17
- 4.4 Bodem 18
- 4.5 Cultuurhistorie 18
- 4.6 Luchtkwaliteit 20
- 4.7 Externe veiligheid 21
- 4.8 Ecologie 22

5 Planbeschrijving 25

6 Juridische vormgeving 27
- 6.1 Inleiding 27
- 6.2 Bestemmingsplanprocedure 28
- 6.3 Bestemmingen 29

7 Economische uitvoerbaarheid 31

8 Overleg 33

Bijlagen

1 Inleiding

AANLEIDING

De gemeente Heiloo heeft het verzoek gekregen medewerking te verlenen aan de bouw van vijf woningen op de percelen aan De Houtwal 18-22. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van de vijf woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Op grond van het voor de gronden binnen de percelen aan De Houtwal 18-22 geldende bestemmingsplan Noordwest is de ontwikkeling van het sportpark Maalwater tot een woongebied mogelijk gemaakt. Hierbij was de bouw van drie patiowoningen binnen het plangebied voorzien. De bouw van deze woningen is ook op grond van het bestemmingsplan Noordwest mogelijk gemaakt. Nu blijkt na heroverweging van het bouwplan, de bouw van deze drie woningen binnen het plangebied minder wenselijk te zijn. Naar aanleiding hiervan is de keuze gemaakt om binnen het plangebied vijf rijwoningen te bouwen.

Figuur 1. Detail plankaart vigerend bestemmingsplan Noordwest (plangebied onderhavig plan is rood omlijnd)

PLANGEBIED

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft de percelen aan De Houtwal 18-22 in Heiloo. Het plangebied ligt in Het Maalwater, een woongebied in het noordwesten van Heiloo. In de figuur voor deze toelichting is op de overzichtskaart het plangebied weergegeven.

GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Noordwest zoals dat op 1 maart 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

LEESWIJZER

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna zijn in hoofdstuk 4 de milieukundige randvoorwaarden uiteengezet. Hierin is ook een samenvatting van de hiervoor noodzakelijke onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 5 is een beschrijving van het plan uiteengezet waarna in hoofdstuk 6 een toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan is opgenomen. Als laatste zijn in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet en in hoofdstuk 8 de resultaten van het overleg en de inspraak opgenomen.

2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het noordwesten van Heiloo. Het wordt langs De Houtwal ontsloten richting De Bayershoffweg en De Omloop. De Omloop is onderdeel van de hoofdontsluiting van Heiloo. Zoals hiervoor is opgemerkt waren de gronden in het plangebied in gebruik als sportterrein maar zijn de gronden nu in gebruik voor wonen. Met uitzondering van de gronden ten noorden van het plangebied zijn ook de gronden in de directe omgeving vooral in gebruik voor wonen. De gronden ten noorden zijn in gebruik als sportterrein.

De gronden binnen het plangebied zijn op dit moment nog ingericht als bouwterrein. De binnen het plangebied te bouwen rijwoningen sluiten ruimtelijk aan op de woningen die op de gronden direct ten oosten en westen van het plangebied gebouwd zijn of worden.

Beleidskader 3

Het beleid van het voorliggende bestemmingsplan moet passen binnen het ruimtelijk beleidskader van het rijk, de provincie en ook de gemeente. De ontwikkeling van het sportpark Maalwater tot een woongebied en de bouw van woningen binnen het plangebied is op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Dit en de schaal van het rijksbeleid in overweging nemende past het voorliggende bouwplan binnen het rijksbeleid. In dit hoofdstuk is dan ook alleen een samenvatting van het provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen.

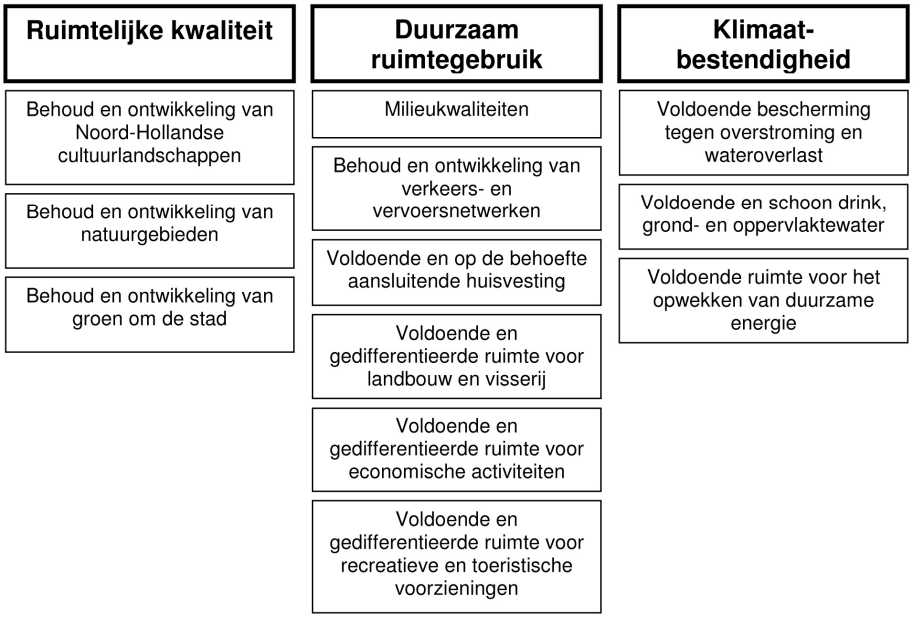
3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040. Op 23 mei 2011 is door Provinciale Staten de eerste herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. Provinciale Staten wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 2 is dit in een overzicht weergegeven.



Figuur 2. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

3.1.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Op 23 mei 2011 is door Provinciale Staten de eerste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Deze herziening is op 30 november 2011 in werking getreden.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied in het bestaand bebouwd gebied.

Bestaand bebouwd gebied

In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten. De provincie wil het gebruik van de ruimte in bestaand bebouwd gebied bevorderen. Dit betekent dat binnen het bestaande bebouwd gebied (verdere) verstedelijking mag plaatsvinden.

Figuur 3. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied (rood)

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

CONCLUSIE

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

Door de gemeenteraden van de regio Noord-Kennemerland, waar de gemeente Heiloo onderdeel van is, is in de periode januari-februari 2006 de Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 vastgesteld. Hierin hebben de gemeenten hun beleid voor het wonen voor de periode 2005-2015 uiteengezet.

In de regionale woonvisie hebben de gemeenten bepaald welke woningen waar gebouwd mogen worden. Op grond van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord moeten er in de regio in de periode tot 2025 ten minste 15.100 woningen worden gebouwd. Hoewel het aantal inwoners in deze periode naar verwachting kleiner is dan bij het opstellen van het ontwikkelingsbeeld werd verwacht, is er voorlopig nog geen aanleiding om het aantal van 15.100 te bouwen woningen te wijzigen. In de regio is nog steeds sprake van een onvoldoende aantal woningen.

In de regionale woonvisie merken de gemeenten op dat de gemeenten in beginsel woningen bouwen voor de eigen woningbehoefte. Uit de regionale woonvisie blijkt dat er in de gemeente Heiloo in de periode 2010-2014 in de bouw van 732 woningen is voorzien.

De gemeente Heiloo heeft met de regio de afspraak gemaakt om 2.032 woningen te bouwen in de periode tot 2015. Van deze woningen moet 25% in de zogenoemde categorie 1 gebouwd worden en 15% in de zogenoemde categorie 2.

Regionaal woonwensen- en woonbelevingsonderzoek

In juni 2008 is er in verschillende gemeenten in de regio onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van inwoners. Ook in de gemeente Heiloo is het onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat:

- Er een mogelijk tekort is aan kooprijwoningen tot € 310.000,-. Er is vooral een tekort aan kooprijwoningen tot € 210.000,-. Op de bestaande woningmarkt wordt in deze woningen niet voorzien.
- Er mogelijk teveel kooprijwoningen vanaf € 310.000,- zijn.
- Er een mogelijk tekort is aan huurrijwoningen van € 350,- tot € 500,-.
- Er mogelijk teveel huurrijwoningen vanaf € 500,- zijn.

CONCLUSIE

De voorziene rijwoningen passen binnen de hiervoor onder de eerste aandachtstreep genoemde woningen. Hiermee past het voorliggende bestemmingsplan binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

3.2.2
Structuurvisie Heiloo

In 1992 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Heiloo vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van Heiloo uiteengezet. Deze structuurvisie is inmiddels ongeveer 20 jaar oud en het grootste deel van de structuurvisie is uitgevoerd. Door de gemeente wordt op dit moment dan ook een nieuwe structuurvisie opgesteld. Omdat op dit moment sprake is van een overgang naar een nieuwe visie is hierna is alleen een algemene samenvatting van de structuurvisie opgenomen.

Uitgangspunt van de vastgestelde Structuurvisie Heiloo is het behouden en versterken van de goede woon- en leefomgeving. In de eerste plaats is het behoud van het karakter zoals dat bepaald wordt door de dorpsschaal en het groen belangrijk.

De goede woonomgeving wordt in de eerste plaats bepaald door de woningen en de directe woonomgeving. De levendigheid van het dorp is hierbij belangrijk. Het streven van het beleid is gericht om een meer evenwichtige samenstelling van de inwoners van de gemeente. Uitgangspunten hierbij zijn het bouwen van woningen voor de eigen inwoners en het behouden van het bestaande aantal inwoners. Door doorstroming op de woningmarkt moet het voor

starters op de woningmarkt mogelijk zijn om een woning te huren. Hierdoor is er voor starters ook ruimte om in het dorp te wonen. Om doorstroming te waarborgen moeten er voldoende mogelijkheden zijn om een woning te kopen.

3.2.3
Woonvisie Heiloo 2007-2012

Door de gemeenteraad is op 5 maart 2007 de Woonvisie Heiloo 2007-2012 vastgesteld. In de woonvisie is het beleid voor het wonen van de gemeente voor de periode tot 2012 uiteengezet.

Uit de woonwensen is af te leiden naar welk soort woningen vraag is:

- Ongeveer 50% van de starters wil een woning huren in categorie 1. Ten minste 40% wil een woning kopen, bij voorkeur in categorie 1 of 2. Belangrijk is dat de koopwoningen ook voor volgende starters beschikbaar blijven. Hiervoor zet de gemeente in op de Verkoop Onder Voorwaarden. Wat betreft de soort woning wil ongeveer 50% een eengezinswoning.
- Ongeveer 70% van de doorstromers tot 55 jaar woont in koopwoning vanaf € 300.000,- in categorie 3 of 4. Deze doorstromers willen vaak graag een eengezinswoning in categorie 4.Ongeveer 20% woont in een huurwoning in categorie 1 en ongeveer 8% wil een huurwoning in deze categorie. Bij inbreidingen worden vaak voor deze doorstromers weinig woningen gebouwd. Het is dan ook belangrijk om voor deze doorstromers bij uitbreidingen voldoende woningen te bouwen.
- Ongeveer 67% van de doorstromers vanaf 55 jaar woont in een koopwoning vanaf € 300.000,-, in categorie 3 of 4. Er is een verschuiving waar te nemen van koop- naar huurwoningen. Ongeveer 60% wil een huurwoning. Ten minste 60% wil een etagewoning met lift huren of kopen. Ten minste 40% wil een koopwoning kopen in vooral categorie 3 en 4.

Zoals in de Structuurvisie Heiloo is opgemerkt zijn de dorpsschaal en het groen belangrijk voor het karakter van Heiloo. Het uitgangspunt is het behouden van dit karakter. Om dit te waarborgen worden voor gebieden waar woningen gebouwd worden duidelijke beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Bij de bouw van nieuwe woningen is het ook belangrijk dat er voldoende woningen voor starters gebouwd worden.

In beginsel moeten alle gebieden waar woningen gebouwd worden ten minste passen binnen het programma overeenkomstig de Woonvisie Heiloo. Stedebouwkundige uitgangspunten en gebiedsafhankelijke eigenschappen zijn echter bepalend bij het invullen van het programma. Uitgangspunt is dat alle te bouwen woningen samen passen binnen het programma.

CONCLUSIE

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Woonvisie Heiloo 2007-2012.

3.2.4
Welstandsnota Heiloo

In2011 is door de gemeenteraad de Welstandsnota Heiloo vastgesteld. In de welstandsnota heeft de gemeente haar welstandsbeleid uiteengezet. Dit beleid is er op gericht om de 'redelijke eisen van welstand' te waarborgen.

In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Op de welstandsbeleidskaart ligt het plangebied in een gebied aangeduid als 'Woongebieden'. In de welstandsnota is een overzicht van de welstandseisen voor het gebied opgenomen. Welstandseisen zijn onder andere:

- "De overwegend kleinschalige bebouwing moet op een verfijnde manier zijn verweven met het groen."
- "De bebouwing past in de verkavelingsstructuur van het betreffende gebied."
- "Grotere bouwvolumes mogen alleen toegepast worden op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is."
- "De bebouwing ondersteunt de stedenbouwkundige ruimtevorm."
- "De overgang van gebouwen naar het openbaar gebied gaat stapsgewijs via voortuinen en openbare groenstroken naar de weg en moet behouden blijven. Deze zonering bestaat vanaf het gebouw, het huis, over het algemeen uit: een voortuin, een gebouwde dan wel groen erfafscheiding, een stoep of groene berm, en de rijweg."
- "De korrelgrootte van de bebouwing moet zijn afgestemd op die van het betreffende woongebied."
- "Erfafscheidingen moeten bij voorkeur worden meeontworpen met de gebouwen."
- "Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de vormgeving van de overgang tussen de woningen en het openbaar en collectief gebied."
- "De massa en gevelcompositie van het bouwwerk moeten passen bij de voorkomende bouwvormen van het woongebied, door harmonie of een beargumenteerd en afgewogen contrast".
- "De massa opbouw van de bebouwing ondersteunt de ruimtelijke karakteristiek van wegen, straten, lanen, plantsoenen, hoven en pleinen."
- "De dakvorm moet passen in het dakenlandschap van de woonbebouwing en dakkapellen verstoren niet de eenheid van het dak."
- "Luifels, garages en rolluiken mogen het gevelbeeld niet domineren, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en moeten zijn meeontworpen."
- "Het volume van grotere gebouwen, zoals appartementengebouwen, moet geleed zijn."

CONCLUSIE

Het ontwerp van het bouwplan is voor een advies aan de welstandscommissie beschikbaar gesteld. In het advies van de commissie zijn enkele opmerkingen op het bouwplan opgenomen. Het bouwplan is hierop aangepast.
Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Welstandsnota Heiloo.

Milieu 4

4.1 Geluid

WET- EN REGELGEVING

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)-zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 decibel is.

ONDERZOEK

Voor het bestemmingsplan Noordwest is in januari 2008 door de Milieudienst Regio Alkmaar samen met Adviesbureau IJmeer onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de wegen in de directe omgeving van Het Maalwater uitgevoerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan Noordwest is opgemerkt dat met uitzondering van de Omloop op de wegen in de directe omgeving van Het Maalwater een snelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur is toegestaan. Bij deze wegen is op grond van de Wgh geen geluidszone aanwezig.

Op de Omloop is een snelheid van ten hoogste 50 kilometer per uur toegestaan. Dit betekent dat op grond van de Wgh bij deze weg een geluidszone van 200 meter aanwezig is. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 210 meter van de weg en dan ook buiten deze geluidszone.

Daarbij is in de toelichting van het bestemmingsplan Noordwest opgemerkt dat uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat buiten een zone van gemiddeld 33 meter vanuit het midden van de Omloop de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai ten hoogste 48 decibel is. Dit betekent dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de rijwoningen ten hoogste 48 decibel is. Er is dan ook geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai belemmerd.

4.2
Bedrijven en (milieu)hinder

WET- EN REGELGEVING

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

ONDERZOEK

De dichtstbijzijnde voorziening is het sportpark Maalwater, direct ten noorden van het plangebied. Op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten moet een richtafstand van 50 meter tussen het sportpark en de rijwoningen gewaarborgd worden. De grootte van de richtafstand wordt bepaald door (milieu)hinder als gevolg van geluid.

De afstand tussen het sportpark en de rijwoningen is ongeveer 8 meter. De in de uitgave opgenomen afstanden zijn zogenoemde richtafstanden. Dit betekent dat, de betreffende situatie in overweging nemende, een kleinere afstand mogelijk is.

Op grond van het bestemmingsplan Noordwest is in het plangebied de bouw van woningen op een afstand van 3 meter mogelijk. De woningen ten oosten van het plangebied zijn op een afstand van ongeveer 5 meter van het sportpark gebouwd en de woning ten westen van het plangebied op een afstand van ongeveer 8 meter.

De milieubelasting vanwege het sportpark wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Dit in overweging nemende wordt onaanvaardbare (milieu)hinder van het sportpark niet verwacht. Hierbij kan ook nog worden opgemerkt dat in het gebied tussen het plangebied en het sportpark een wal is aangelegd waardoor de geluidsbelasting op de gevels van de rijwoningen vanwege het sportpark wordt beperkt.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen belemmerd.

4.3
Water

WET- EN REGELGEVING

In onder ander de Europese “Kaderrichtlijn water”, het “Nationaal Waterplan” en de adviezen van de “Commissie Waterbeheer 21e eeuw” is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

ONDERZOEK

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In de toelichting van het bestemmingsplan Noordwest is opgemerkt dat op 21 oktober 2005 een overleg met HHNK over het bestemmingsplan en de ontwikkeling van het sportpark Maalwater tot een woongebied heeft plaatsgevonden. Waar nodig zijn de resultaten van het overleg in (de regels van) het bestemmingsplan verwerkt.

Op grond van het bestemmingsplan Noordwest is de bouw van woningen binnen het plangebied mogelijk. Dit in overweging nemende worden onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding vanwege de bouw van de vijf rijwoningen niet verwacht.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

4.4
Bodem

WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

ONDERZOEK

Op grond van het bestemmingsplan Noordwest is de bouw van woningen binnen het plangebied mogelijk. Dit in overweging nemende wordt een onaanvaardbare milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voor de bouw van de vijf rijwoningen niet verwacht.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

4.5
Cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta.

Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Mw) gewijzigd. Op grond van de Mw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden. De Mw is ook gericht op het behouden van andere cultuurhistorische waarden dan andere alleen archeologische waarden.

ONDERZOEK

Om inzicht te krijgen in mogelijke archeologische waarden in het plangebied is in juli-september 2010 door het Amsterdams Archeologisch Centrum een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn opgenomen in de brief met als onderwerp Analyse en rapportage Maalwater en als kenmerk HE-MW-10/WvdH/04. De brief is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten van het archeologische onderzoek is de volgende tekst opgesteld: “De locatie Maalwater is gelegen in de overgangszone van flank naar strandvlakte van de strandwal Limmen-Heiloo-Alkmaar ten noorden van het Oer-IJ estuarium. Op de strandwal zijn vindplaatsen vanaf de laatneolithische periode bekend. In Heiloo is tot zover bewoning vanaf de midden-bronstijd aangetroffen. Ouder bewoning en overig landgebruik kan echter niet worden uitgesloten. Vanwege de prehistorische vindplaatsen van infrastructuur en mogelijk rituele structuren (kringreppels, palenkrans) was de verwachting van eventueel aan te treffen archeologische sporten en vondsten in het plangebied hoog.

Om die reden heeft in 2010 op de totale locatie Maalwater een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Daarbij zijn proefsleuven gegraven met een totaal oppervlak van 1200 m^2.

Het onderzoek liet een complexe bodemopbouw zien van elkaar afwisselende en doorsnijdende lagen. Over het algemeen ligt op 0,80 meter onder maaiveld een blauwgrijs zandpakket, de strandvlakte. Er is op twee niveaus onder geweest:

a. op niveau ijzertijd–middeleeuwen werd een palencirkel aangetroffen met een diameter van circa 4 m met rondom de palencirkel oost-westgeoriënteerde greppels en hoefindrukken van vee, waaronder onverstoorde veenlagen;
b. op niveau neolithicum–ijzertijd werden greppels en kuilen aangetroffen met kleiige invulling, maar geen vondstmateriaal.

Op grond van het hier beschreven onderzoek uit 2010 is de locatie archeologisch vrijgegeven, waardoor ook de dubbelbestemming Archeologie uit het bestemmingsplan kan worden verwijderd (op grond van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied dubbelbestemd als Waarde – Archeologie 3).

Het plangebied is onderdeel van een gebied waarin in de achterliggende periode een herinrichting is uitgevoerd. Cultuurhistorische waarden zoals bouwkundige waarden zijn niet in het plangebied aanwezig. De voorziene inrichting van het plangebied sluit aan op de structuur van het gebied na de herinrichting.

Het plangebied is onderdeel van een gebied waarin in de achterliggende periode een herinrichting is uitgevoerd. Cultuurhistorische waarden zoals bouwkundige waarden zijn niet in het plangebied aanwezig. De voorziene inrichting van het plangebied sluit aan op de structuur van het gebied na de herinrichting.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden belemmerd.

4.6 Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m^3 NO_2 of PM_{10}.

ONDERZOEK

Voor kleine plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (nu het ministerie van Infrastructuur en Milieu) samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO_2 en PM_{10} vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekenende mate' afname van de luchtkwaliteit. De resultaten van de NIBM-tool zijn in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

In het plan is de bouw van vijf rijwoningen voorzien. Op basis van de uitgave nr. 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden van het CROW wordt een aantal van ten hoogste 40 motorvoertuigen per dag vanwege de vijf rijwoningen verwacht.

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO_2 en PM_{10} achtereenvolgens 0,03 en 0,01 microgram per m^3 is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m^3. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO_2 of PM_{10} vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.7
Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van ééns per miljoen jaar (10^{-6}) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- eens per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar (10^{-9} per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens 10^{-4}, 10^{-6} en 10^{-8} aanvaardbaar geacht. Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

ONDERZOEK

Op grond van het bestemmingsplan Noordwest is de bouw van woningen binnen het plangebied mogelijk. Dit in overweging nemende worden onaanvaardbare risico vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen in en in de directe omgeving van het plangebied niet verwacht.

CONCLUSIE

Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.

4.8 Ecologie

WET- EN REGELGEVING

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk

handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

Voor het bestemmingsplan Noordwest is in juni 2006 door Bureau Waardenberg een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan Noordwest is opgemerkt dat uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er in de gemeente Heiloo geen (op grond van de Nbw) beschermde gebieden liggen. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is het Noord-Hollands Duinreservaat, op een afstand van ongeveer 2,5 kilometer van de gemeente. Bijna het volledige landelijk gebied van de gemeente is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

Ook blijkt dat in de gemeente verschillende (op grond van de Ffw) beschermde soorten aanwezig zijn.

Op grond van het bestemmingsplan Noordwest is de bouw van woningen binnen het plangebied mogelijk. Daarbij zijn in de achterliggende periode in en in de directe omgeving verschillende (bouw)werkzaamheden waardoor de aanwezigheid van (op grond van de Ffw) beschermde soorten, door verstoring van deze soorten, niet wordt verwacht. Dit in overweging nemende worden onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden vanwege de bouw van de vijf rijwoningen niet verwacht.

CONCLUSIE

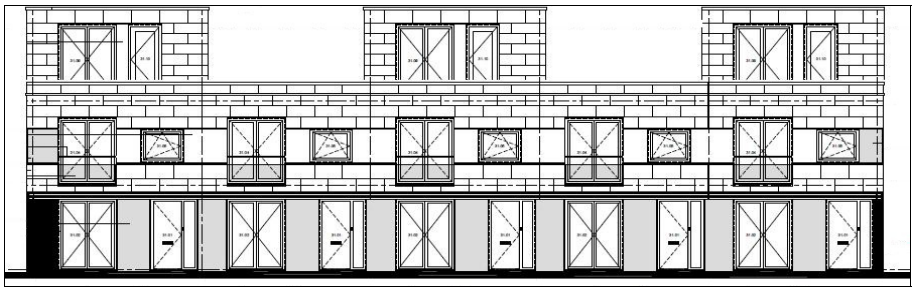
De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd.

5 Planbeschrijving

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van vijf rijwoningen binnen het plangebied planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Het plangebied is onderdeel van het voormalige sportpark Maalwater. Dit sportpark wordt gedeeltelijk ontwikkeld als woongebied. In de eerste plaats was in het bouwplan de bouw van drie zogenoemde patiowoningen binnen het plangebied voorzien. Nu blijkt na heroverweging van het bouwplan, de bouw van deze drie woningen binnen het plangebied minder wenselijk te zijn. Ten noorden van het plangebied is een wal aangelegd om het plangebied te scheiden van het sportpark Maalwater. Omdat de drie patiowoningen, vanwege het grote oppervlakte, met de gevel op de perceelsgrens gebouwd zouden worden, zou het uitzicht vanuit de patio beperkt zijn. Naar aanleiding hiervan is dan ook de keuze gemaakt om binnen het plangebied vijf rijwoningen te bouwen.

De te bouwen rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen waarbij de woningen op de percelen aan De Houtwal 18, 18A, 20, 20A en 22 zijn voorzien van een dakopbouw waardoor feitelijk sprake is van drie bouwlagen. De dakopbouwen liggen naar achteren ten opzichte van de voorgevel. Hierdoor is er sprake van afwisseling in het beeld van de rijwoningen en verscheidenheid in het aanbod van woningen. De bouwhoogte van de rijwoningen met drie bouwlagen is 9 meter. In figuur 4 is de voorgevel (de naar De Houtwal gekeerde gevels) van de rijwoningen weergegeven.



Figuur 4. De naar De Houtwal gekeerde gevels van de 5 rijwoningen

In figuur 5 is de inrichting van het woongebied Het Maalwater weergegeven. De vijf rijwoningen sluiten aan op de woningen in de directe omgeving van het plangebied (P.11):

- Ten oosten van het plangebied zijn overeenkomstige rijwoningen gebouwd (P.9). Deze rijwoningen zijn echter niet voorzien van een dakopbouw.
- Ten zuiden zijn vrijstaande woningen gebouwd (P.8) die ook gedeeltelijk zijn voorzien van drie bouwlagen.
- Ten westen zijn geschakelde woningen gebouwd (P.5).

Figuur 5. De inrichting van het woongebied Het Maalwater

De breedte van de rijwoning is ongeveer 5,5 meter en de diepte 10 meter. De diepte van de voor- en achtertuin is achtereenvolgens ongeveer 5,3 meter en 8 meter.

Ter hoogte van het plangebied, direct langs De Houtwal, zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien, waaronder 5 extra. Hiermee sluit het bouwplan aan op de parkeernormen in het woongebied.

6 Juridische vormgeving

6.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is analoog alsook digitaal beschikbaar.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafspraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro en de inspraak zijn in de toelichting opgenomen. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

6.2
Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Voorbereidingsprocedure
Voor het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente.

Vaststellingsprocedure
Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure
Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-Inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk twee weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.3
Bestemmingen

Tuin
De gronden ter plaatse van de voortuinen zoals die zijn voorzien in het bouwplan, zijn bestemd als 'Tuin'. In de bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen. Op grond van de bouwregels is op deze gronden alleen de bouw van erkers toegestaan.

Wonen
De gronden ter plaatse van de woningen en de achtertuinen zoals die zijn voorzien in het bouwplan, zijn bestemd als 'Wonen'. Ook in deze bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen. Op grond van de bouwregels is de bouw van de vijf rijwoningen toegestaan.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het verzoek medewerking te verlenen aan de bouw van vijf rijwoningen op de percelen aan de Houtwal 18-22. De noodzakelijke kosten voor het plan voor de bouw van de rijwoningen en het voorliggende bestemmingsplan met inbegrip van de noodzakelijke onderzoeken zullen door de verzoeker worden gedragen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenoemd exploitatieplan vaststellen. Het plan voor de bouw van de rijwoningen is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1. van het Bro.

Wanneer het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De gronden in het plangebied waren in eigendom van de gemeente. De kosten voor de ontwikkeling van het sportpark Maalwater tot een woongebied (het zogenoemd bouw- en woonrijp maken van het gebied) zijn in de eerste plaats ook door de gemeente gedragen. Inmiddels zijn de gronden in eigendom van de verzoeker. De door de gemeente gedragen kosten voor de ontwikkeling van het woongebied waren verwerkt in de grondkosten die door de verzoeker zijn betaald bij het in eigendom verkrijgen van de gronden. Hiermee worden de kosten niet door de gemeente gedragen.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de verzoeker worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Heiloo en de verzoeker een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

8 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan De Houtwal 18-22 is met een verzoek om uiterlijk 12 december 2012 te reageren op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (digitaal) toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- Nederlandse Gasunie.

Het ontwerp bestemmingsplan geeft bij hen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd.

B i j l a g e n

Bijlage 1:
Archeologisch onderzoek

Bijlage 2: NIBM-tool