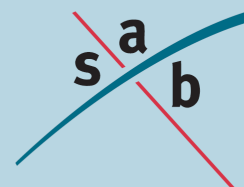


Bestemmingsplan

Oosterzijweg 94, Heiloo

Gemeente Heiloo

Datum: 6 oktober 2014
Projectnummer: 120713
NL.IMRO.0399.bpOosterzijweg94-0401



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Gebiedsbeschrijving	6
2.3	Plangebied	7
2.4	Het plan	7
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Milieuaspecten	12
4.3	Omgevingsaspecten	19
4.4	Economische uitvoerbaarheid	23
5	Wijze van bestemmen	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Bestemmingen	26
6	Procedure	28
6.1	Vooroverleg en inspraak	28
6.2	Zienswijzen	28

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer, Oosterzijweg 94 te Heiloo, SAB,
8 februari 2013

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Oosterzijweg 94 te Heloo, Wareco,
8 maart 2013

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna Oosterzijweg 94 te Heiloo, SAB, 4 maart 2013

Bijlage 4: Memo Nader onderzoek vleermuizen Oosterzijweg 94 te Heiloo, SAB,
11 november 2013

1 Inleiding

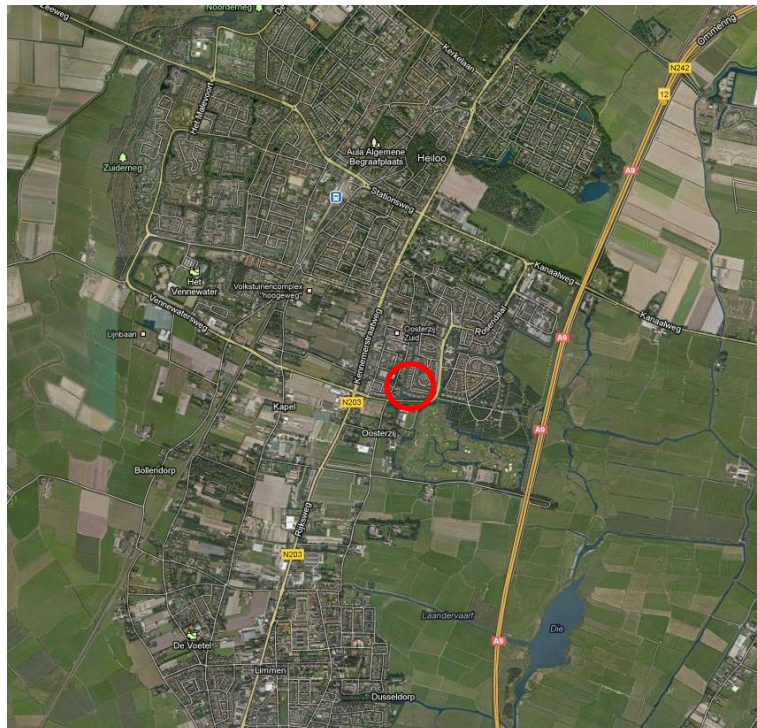
1.1 Aanleiding

Op het perceel Oosterzijweg 94 te Heiloo bevindt zich een verouderde woning en enkele bijgebouwen. Het perceel maakt een wat verwaarloosde indruk hetgeen niet bijdraagt aan een fraai straat- en bebouwingsbeeld. De woning no. 94 is bovendien klein qua inhoud en voldoet eigenlijk niet meer aan moderne wooneisen. Eigenaren hebben aan de gemeente verzocht of – na sloop van alle opstallen- het mogelijk is drie nieuwe woningen te realiseren.

In het vigerende bestemmingsplan is alleen het bestaande aantal woningen toegestaan. Desondanks is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Door sloop van de verouderde bebouwing en nieuwbouw kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden doorgevoerd. Het gaat in dit geval om een breed perceel gelegen binnen de bebouwde kom van Heiloo. Er is voldoende ruimte om drie woningen te realiseren, waarmee het bebouwingspatroon aan de Oosterzijweg wordt afgerond. Om de mogelijkheid tot realisatie van drie woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook tot doel om de bouw van de nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Oosterzijweg 94 in het zuidoosten van Heiloo. De Oosterzijweg is een oud lint dat van het centrum van Heiloo richting het zuiden loopt. Aan het lint staan veelal vrijstaande woningen. De weg kruist even ten zuiden van het plangebied als fietspad de Ypensteinerlaan.



Globale ligging plangebied in Heiloo

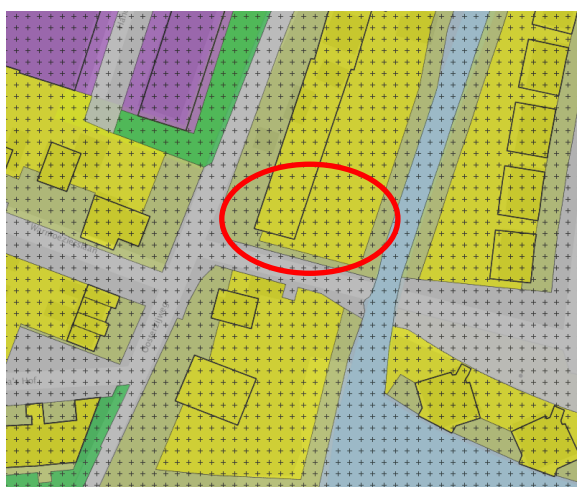
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het naastgelegen perceel, aan de oostzijde ligt een watergang. De westzijde is de Oosterzijweg, de zuidzijde een fietspad dat de achtergelegen wijk verbindt met de Oosterzijweg en het industrieterrein Oosterzij.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan Zuidoost van de gemeente Heiloo. Dit plan is op 11 juli 2011 vastgesteld. In het plan heeft het perceel de bestemmingen 'tuin' en 'wonen'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming waarde-archeologie 1. Het bestemmingsplan Zuidoost is opgesteld als conserverend bestemmingsplan. Derhalve is in de bestemming wonen ter plaatse van het bouwvlak alleen het bestaande aantal woningen toegestaan. Omdat er op het perceel maar één woning staat is het binnen de regels van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk de gewenste drie woningen te realiseren. In verband met de dubbelbestemming zal voor het afgeven van een omgevingsvergunning moeten worden aangetoond dat er geen archeologische resten worden verstoord. In paragraaf 4.3.5 wordt aangegeven hoe hier mee om wordt gegaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Zuidoost

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven.

In hoofdstuk 3 komt het relevante ruimtelijke beleid aan bod. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten (milieu- en omgevingsaspecten), staat in dit hoofdstuk waarom het voorliggend bestemmingsplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 volgt de planinhoud. De systematiek van het plan, de gemaakte keuzes en de verantwoording daarvan zijn het onderwerp. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst de ontstaansgeschiedenis van de Oosterzijweg en het plangebied beschreven. Daarna wordt het plan voor het perceel beschreven.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Ontwikkelingsgeschiedenis Oosterzijweg

Het plangebied ligt aan de Oosterzijweg te Heiloo. De Oosterzijweg is in de zeventiende eeuw ontstaan. Het was oorspronkelijk een agrarisch lint op de overgang van strandwal naar strandvlakte. Op deze werden de grotere stolpboerderijen gebouwd. De stolpboerderij kwam als bouwvorm op in de 17^e eeuw als gevolg van een grotere behoefte aan hooiopslag en de daarmee gepaard gaande ruimtebehoefte. Door de stolpboerderijen met elkaar te verbinden ontstonden doorgaande wegen zoals de Oosterzijweg. In de loop van de tijd zijn aan beide zijden van de Oosterzijweg uitbreidingswijken van Heiloo ontstaan en zijn de agrarische percelen veelal omgezet naar woonpercelen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een woonwijk, aan de westzijde ligt het Industrierrein Oosterzij. Het plangebied ligt daardoor inmiddels binnen de bebouwde kom van Heiloo.

Ontwikkeling en stedenbouwkundige structuur

De Oosterzijweg zelf kenmerkt zich door organisch gegroeide lintbebouwing aan beide zijden van de weg. Hierbij domineert de woonfunctie, alhoewel op enkele plaatsen ook bedrijvigheid en andere functies voorkomen. De woningen zijn doorgaans als vrijstaande woning, bestaande uit een bouwlaag met kap, gerealiseerd. De verdere vormgeving van de woningen verschilt. Ook de afstand tot de straat verschilt. Door deze “verspringende rooilijn” is sprake van een afwisselend en levendig straat- en bebouwingsbeeld. De kleine woning Oosterzijweg 94 staat op een verhoudingsgewijs vrij groot perceel. In de directe omgeving bevinden zich nieuwere woningen en zijn gaten in het lint opgevuld door nieuwe woningen toe te voegen.

2.3 Plangebied

Het perceel Oosterzijweg 94 is bebouwd met een verouderde, vrijstaande woning. Bij de woning horen een aantal vrijstaande bijgebouwen waaronder een garage. De woning en bijgebouwen bevindt zich aan de noordzijde van het perceel, de rest van het perceel is vrij van bebouwing. Wel staan hier enkele volièrres.



Aanzicht huidige woning en bijgebouwen (bron: Google Streetview)

Het perceel geeft een wat verrommelde indruk door de verwaarloosde en verouderde status van de gebouwen. Hoewel de woning door de traditionele vormgeving als zodanig niet storend is, geeft de geringe omvang en matige staat van onderhoud toch aanleiding tot volledige vernieuwing door sloop – en nieuwbouw.

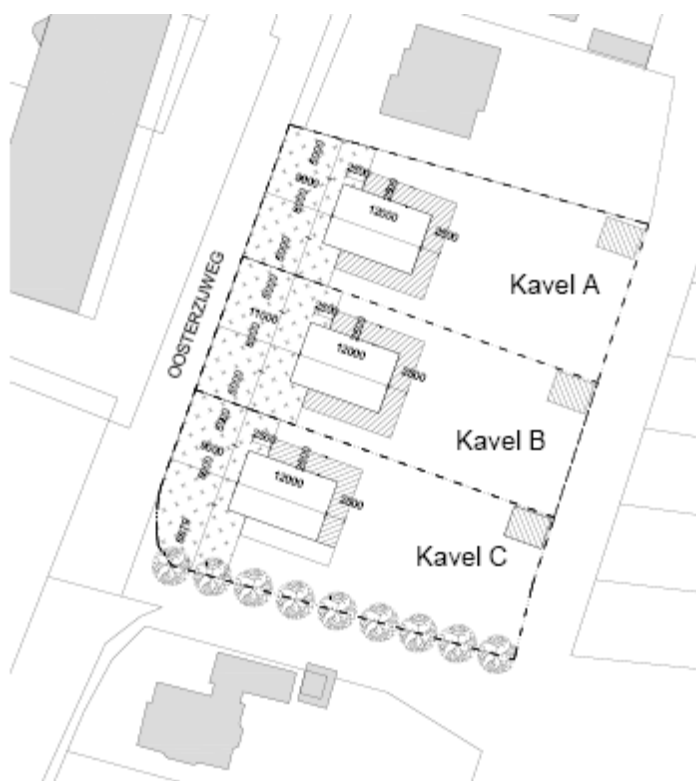
2.4 Het plan

Het plan betreft het mogelijk maken van nieuwbouw van drie vrijstaande woningen op het perceel. Zoals aangegeven, kan door sloop en nieuwbouw een ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden doorgevoerd. Het realiseren van drie vrijstaande woningen past zowel in het functionele als stedenbouwkundige straat- en bebouwingsbeeld. De relatief grote omvang van het perceel -met name in de breedte gezien- zorgt ervoor dat er plaats is voor drie woningen. Er blijft voldoende ruimte over tussen de woningen en tussen de belendende bebouwing. Door de woningen uit te voeren met één bouwlaag met kap, zal de schaal van de woningen aansluiten op de dominante verschijningsvorm aan de Oosterzijweg. De middelste woning wordt op 2 m achter het verlengde van de voorgevel van de andere twee woningen gebouwd. Hierdoor wordt het patroon van de verspringende rooilijn, kenmerkend voor de Oosterzijweg, op onderhavig perceel gecontinueerd.

Door ter plaatse drie woningen toe te staan, wordt in feite dit deel van de Oosterzijweg 'afgerond'. De woonfunctie is logisch, gezien de omgeving, en de drie nieuwe woningen kunnen ter plaatse stedenbouwkundig goed worden ingepast.

Het voorliggende bestemmingsplan dient om realisatie van de woningen mogelijk te maken. Het uiteindelijke ontwerp en uitvoering van de nieuw te bouwen woningen liggen bij de koper of kopers van de bouwpercelen. De woningen hoeven niet allemaal hetzelfde te worden uitgevoerd. Ook de footprint van de verschillende woningen mogen verschillen maar het hoofdgebouw dient wel binnen het bouwvlak te worden ge-

realiseerd. De drie bouwvlakken met een onderlinge afstand van 9 meter zijn 8 meter breed en 12 meter diep, de maximale goothoogte bedraagt 4 m en de maximale bouwhoogte 10 m. Hiermee wordt vastgelegd dat de woningen qua schaal en maatvoering harmoniëren met de reeds aanwezige woningen. Het ritme van het straatbeeld met individuele woningen wordt gecontinueerd. Voor wat betreft de bouwhoogte van 10 meter is rekening gehouden met de belendende percelen; ook komt deze hoogte overeen met de huidige planvoorschriften aan de Oosterzijweg en omgeving in het vigerende bestemmingsplan Zuidoost (4 m goothoogte en 10 nokhoogte). Deze hoogte is daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar.



Inrichting met bouwkvavels

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Provinciaal en gemeentelijk beleid zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachten van het bestemmingsplan vormt, komt daarna aan de orde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het rijk aan geeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Van deze drie doelen benoemt het rijk 13 nationale belangen. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie: Voor het plangebied in Heiloo is met name de hoofddoelstelling "waarborgen van een leefbare en veilige woonomgeving" van toepassing. Door in deze planologische procedure de verschillende belangen af te wegen wordt voor de nieuw te realiseren woningen en de omgeving deze leefbare en veilige woonomgeving gewaarborgd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 februari 2010 en aangenomen door Provinciale Staten op 21 juni 2010. Op 23 mei 2011 is de structuurvisie voor de eerste keer herzien.

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Van belang voor dit plangebied is vooral het belang duurzaam ruimtegebruik.

Duurzaam ruimtegebruik

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. De Provincie Noord-Holland wil steden en dorpen optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het Bestaand Bebouwd Gebied. Het plangebied valt binnen Bestaand Bebouwd gebied. Het herinrichten van een perceel binnen het Bestaand Bebouwd gebied waarbij extra woningen worden gerealiseerd, past binnen het beleid van duurzaam ruimtegebruik.

Conclusie: het belang duurzaam ruimtegebruik is relevant voor het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal ruimte gaan bieden aan herontwikkeling en verdichting van het bestaand bebouwd gebied van Heiloo. Daarmee levert het een bijdrage aan het belang van duurzaam ruimtegebruik uit de provinciale structuurvisie.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PVRS) is vastgesteld op 21 juni 2010. Op 23 mei 2011 is de structuurvisie voor de eerste keer herzien.

Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheerverordeningen moet voldoen. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid. De provinciale ruimtelijke verordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor

onder meer bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld, die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht.

Voor bestemmingsplannen die in Bestaand Bebouwd Gebied vallen, en waarbij geen provinciaal belang mee is gemoeid, stelt de PVRS de volgende regels. Onder a artikel 33 (Energie en duurzaam bouwen) is toegevoegd, onder lid 1: Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparingen, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Lid 2: Nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

In dit geval zijn geen provinciale belangen in het geding. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de PVRS.

Conclusie: genoemde beleidsonderdelen hebben betrekking op de ontwikkeling, in hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan het onderwerp duurzaamheid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2012

Op dit moment is de gemeente Heiloo bezig met het maken van een nieuwe structuurvisie, die geldt tot 2025 en een doorkijk maakt tot 2040. Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij het beleid van de Structuurvisie. De ontwikkeling aan de Oosterzijweg vindt plaats binnen de huidige bebouwde kom van Heiloo, er is dan ook sprake van een inbreidingslocatie. Daarnaast versterkt de beeldkwaliteit aan de Oosterzijweg door de sloop van een verouderde woning waarna drie nieuwe woningen op het perceel kunnen worden gerealiseerd. Met de vormgeving van de nieuwe woningen zal worden aangesloten bij het karakter van de omgeving.

Conclusie: het voorgenomen plan past binnen het beleid zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten zoals die voortvloeien uit wetgeving is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, archeologie en economische haalbaarheid.

. Belangrijk in dezen is, dat v.w.b. archeologie in in het kader van dit bestemmingsplan nog geen definitief onderzoek is verricht. .

De exacte bouwdiepte is nog niet bekend en bovendien is op een deel van het terrein nog bebouwing aanwezig. Definitief archeologisch onderzoek kan dus nog niet gericht worden verricht.

4.2 Milieuaspecten

Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een plan onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- 1 Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk en plan kan worden vastgesteld;
- 2 Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Beoordeling plan

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject).

Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde en de ligging van het plan in het bestaand bebouwd gebied, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van

het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Beoordeling M.e.r.-plicht

De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten vindt plaats in paragraaf 4.3.3. Conclusie is, dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van de toename, ruim onder de drempelwaarde, en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Voorliggend plan ziet toe op het realiseren van een drietal woningen. Het gebied ligt aan de Oosterzijweg tegenover het industrieterrein Oosterzij. Het plangebied zelf is te zien als woongebied. Bij het realiseren van nieuwe woningen dient derhalve te worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Het bestemmingsplan voor het industriegebied Oosterzijweg laat geen zware industrie toe. De richtafstanden tot aan de nieuw te realiseren woningen zijn derhalve maximaal 30 meter. De afstand tussen de dichtstbij gelegen bedrijven en de nieuw te realiseren woningen is meer dan 30 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de maximale richtafstanden.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De activiteit wonen brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende hindergevoelige functies. Ook worden geen bedrijven in de bedrijfsuitvoering belemmerd omdat deze buiten de maximale richtafstanden liggen. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe functie geen belemmering is voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Conclusie

Het aspect “milieuzonering” is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de maximale waarde, dan wel een nader bepaalde hogere waarde. Het opnemen van geluidzones langs wegen en spoor in een bestemmingsplan is niet wettelijk verplicht. De Wgh bepaalt immers reeds de geluidzone. Geluidszones rond een bedrijventerrein moeten wel in een bestemmingsplan opgenomen worden als gebiedsaanduiding (art. 40 Wgh).

Wegverkeer

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig.

Akoestisch onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen wegen. Spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen zijn in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig. Het plangebied ligt nabij de Ypesteinerlaan en de Nijverheidsweg. Deze wegen liggen in stedelijk gebied en hebben twee rijstroken. Volgens de Wgh heeft deze weg hiermee een zone van 200 meter. Het plangebied ligt op een afstand van 100 meter van de weg en ligt hierdoor in de zone van deze weg. Derhalve is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen.

Het plangebied ligt tevens direct aan de Oosterzijweg en nabij De Boog. Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek is gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van deze wegen.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder ten gevolge van de Ypesteinerlaan, de Nijverheidsweg, de Oosterzijweg en De Boog.

Uit dit onderzoek blijkt dat het gehele plangebied en daarmee ook de drie nieuwe woningen buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, de Ypesteinerlaan, de Nijverheidsweg, de Oosterzijweg en De Boog liggen. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

¹ Akoestisch onderzoek wegverkeer, Oosterzijweg 94 te Heiloo, SAB, 8 februari 2013.

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO^2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO^2 en PM_{10} betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor hotels en bedrijfsverzamelgebouwen, zoals een broedplaats. Om voor die functies te bepalen wat de bijdrage is als gevolg van de verkeersgeneratie, is de NIBM-rekentool beschikbaar.

Besluit gevoelige bestemmingen

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstelduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Situatie plangebied

Gesteld kan worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat het hier geen gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moet in het kader van de “goede ruimtelijke ordening” worden bekeken of de luchtkwaliteit in de omgeving van het plan goed genoeg is om het voorgenomen project te realiseren. Uit de Monitoringstool zijn de huidige en toekomstige achtergrondconcentraties voor PM₁₀ en NO² af te leiden. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging, kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse ruimschoots onder de grenswaarden blijven. Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen.

Conclusie

Het aspect “luchtkwaliteit” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.5 Bodemgeschiktheid

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd.

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is door Wareco een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 voor verkennend onderzoek (januari 2009).

Veldbezoek

Op 30 januari 2013 heeft een terreinbezoek plaatsgevonden. Hierbij zijn de volgende relevante zaken naar voren gekomen:

- op het terrein staat een oude woning met enkele schuren;
- de oprit is verhard met grind;
- de schuren hebben deels daken bestaande uit asbestverdachte golfplaten. De platen verkeren in relatief goede staat. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte delen aangetroffen.

De bodem is, in verband met de aanwezigheid van asbestverdachte materialen op de locatie, “formeel” verdacht op de aanwezigheid van asbest (NEN 5707). Daar de aangetroffen platen in goede staat verkeren is er geen directe aanleiding om een bodemverontreiniging met asbest te verwachten.

Grond

Tijdens het veldbezoek zijn monsters van de bodem en het grondwater genomen. Na analyse in het laboratorium kunnen de volgende conclusies worden getrokken. De zandige bovengrond rondom de woning en schuren is licht verontreinigd met zink, cadmium en PAK. De zandige bovengrond van het overige terrein is licht verontreinigd

² Verkennend bodemonderzoek Oosterzijweg 94 te Heiloo, 8 maart 2013, Wareco.

met cadmium. In de zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. De grondmonsters zijn indicatief getoetst aan de kwaliteitseisen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit volgt dat het monster van de bovengrond rondom de bebouwing voldoet aan kwaliteitsklasse wonen en de overige grondmonsters voldoen aan de achtergrondwaarde.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Barium komt van nature verhoogd voor in het grondwater van westelijk Nederland. De overige onderzochte componenten zijn niet in een verhoogd gehalte aangetroffen.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt, gezien de onderzoeksresultaten, geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

4.2.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI, ministerie van VROM, 2004) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI, ministerie van VROM, 2004). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb).

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een

ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde “norm” voor het GR, namelijk:

- a 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- b 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- c 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- d enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Uit voornoemde wet- en regelgeving volgt dat in bestemmingsplan het groepsrisico verantwoord dient te worden.

In de verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende externe veiligheidsaspecten aan de orde te komen:

- a het aantal personen in het invloedsgebied;
- b de omvang van het groepsrisico;
- c de mogelijkheden tot risicovermindering;
- d de alternatieven;
- e de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- f de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan stelt het bevoegde gezag het bestuur van de regionale brandweer in wiens regio het gebied ligt in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen. Het advies van de Brandweer in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro worden opgevraagd en worden verwerkt in deze paragraaf.

Beoordeling plan

Met behulp van de risicokaart van de provincie Noord-Holland is onderzocht welke Bevi-inrichtingen, route vervoer gevaarlijke stoffen of buisleidingen relevant zijn. In de buurt van het plangebied bevinden zich geen BEVI-inrichtingen. Er is derhalve geen sprake van het overschrijden van de grenswaarden van plaatsgebonden risico. Ten aanzien van het groepsrisico kan worden gesteld dat met het toevoegen van twee woningen het aantal personen dat verblijft in het plangebied toeneemt. Door het ontbreken van risicovolle inrichtingen in de omgeving kan echter gesteld worden dat er geen sprake is van een ontoelaatbare toename van het groepsrisico.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen opwerpt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid en ontsluiting

Het plangebied ligt aan de rustige Oosterzijweg. Dit betreft een niet doorgaande route. De huidige woning heeft één inrit. De drie nieuwe woningen zullen allen een eigen inrit krijgen. Door het geringe verkeersaanbod op de Oosterzijweg en de onderlinge afstand tussen deze inritten zal dit geen problemen opleveren met de verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

Parkeren

Het plan betreft realisatie van drie vrijstaande woningen. Deze zullen elk minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein krijgen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.3.2 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een planologische bescherming behoeven.

4.3.3 Flora en Fauna

In het kader van ruimtelijke plannen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op gebieden die zijn aangewezen in de Natuurbeschermingswet 1998 zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden).

Quick scan

Om de eventuele effecten op de flora en fauna in kaart te brengen is een quick scan flora en fauna³ uitgevoerd.

gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de afstand van enkele kilometers en tussen gelegen elementen (bebouwing en wegen) niet van toepassing.

soortenbescherming

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Met de plannen zijn negatieve effecten op ontheffingsplichtige vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. De te kappen bomen en het te slopen woonhuis bieden geschikte mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Voor deze soorten geldt,

³ Quick scan flora en fauna Oosterzijweg 94 te Heiloo, SAB, 4 maart 2013.

bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Het is noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om te bepalen of er verblijfplaatsen met de plannen worden aangetast. Dit onderzoek loopt van globaal medio mei – begin oktober.

Nader onderzoek

Het gebruik van het plangebied door deze soorten is door middel van nader onderzoek⁴ in beeld gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de zomer en nazomer van 2013. In de zomer is gekeken naar de aanwezigheid van kraam- en zomerverblijven van vleermuizen. In de nazomer is gekeken naar de aanwezigheid van paarverblijven van vleermuizen. Bij beide onderzoeken zijn tevens vliegroutes onderzocht.

Uit het vleermuizenonderzoek naar kraamverblijven blijkt dat in het plangebied geen kraamverblijven aanwezig zijn. Gedurende het onderzoek zijn ook geen paarverblijven in het plangebied of direct grenzend aan het plangebied waargenomen. Wel wordt een deel van het plangebied gebruikt als vliegroute. De vliegroute wordt gebruikt door de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*). Gezien het aantal vleermuizen dat gebruikt maakt van deze vliegroute kan geconcludeerd worden dat het plangebied een onderdeel vormt van een essentiële vliegroute.

Wanneer de beplantingen en bomen aan de Oosterzijweg worden verwijderd (kappen of rooien) verandert de landschappelijke structuur. Het effect van deze mogelijke herinrichting van Oosterzijweg betreft mogelijk het verlies van een essentiële vliegroute met foerageerfunctie van de Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. In het ergste geval betekent dit dat de vleermuispopulatie ter plaatse niet meer naar essentiële foerageergebieden kan vliegen waardoor mogelijk de omvang van de lokale populatie op korte termijn kan afnemen en op de lange termijn mogelijk zelfs helemaal kan verdwijnen.

Indien er dus sprake is van het verwijderen van de bomen langs de rand van het perceel zullen er maatregelen moeten worden getroffen. In eerste instantie zal hier nog geen sprake van zijn. De vliegroute ligt langs de bomen aan de Oosterzijweg en deze zullen in eerste instantie behouden blijven. De gronden waar deze bomen staan zijn bestemd als tuin. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar zonder de vliegroute aan te tasten.

Indien uit de omgevingsvergunning, die aangevraagd kan worden op basis van dit bestemmingsplan, blijkt dat de bomen langs de Oosterzijweg alsnog gerooid worden zullen mogelijk mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Omdat in de omgevingsvergunningsaanvraag een check zit met betrekking tot flora en fauna is gewaarborgd dat dit indien nodig ook daadwerkelijk gebeurt.

⁴ Memo Nader onderzoek vleermuizen Oosterzijweg 94 te Heiloo, SAB, 1 november 2013.

Conclusie

De voorgenomen sloop en nieuwbouw kan worden uitgevoerd zonder de flora en fauna wet te overtreden. Mocht uit de omgevingsvergunningaanvraag blijken dat de essentiële vliegroute voor vleermuizen wordt aangetast dan dienen er mitigerende maatregelen te worden genomen.

4.3.4 Water (watertoets)

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

In dit akkoord tussen kabinet, provincies, waterschappen en gemeenten zijn taakstellende afspraken gemaakt over doelen en maatregelen die nodig zijn om de waterhuishouding in 2015 op orde te hebben en te houden. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatsverandering, bodemdaling, zeespiegelstijging en verstedelijking, inclusief de financiële dekking. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Ten aanzien van waterberging geldt opnieuw het voornoemde principe eerst vasthouden, dan bergen, dan afvoeren, waarbij uitgangspunt is dat wateroverlast niet afgewenteld mag worden op de omgeving.

Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015 (2010)

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2010 – 2015 en daarna. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de

looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Waterbeheersplan 4, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (2010)

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Het Waterbeheersplan 4 (WBP4) is door Ge-deputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 9 maart 2010 goedgekeurd. Het WBP4 heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- 1 het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- 2 de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- 3 het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- 4 het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

Waterplan Bergen, Castricum en Heiloo

Veilig, schoon en mooi water, dat is in het kort wat de gemeenten Bergen, Castricum en Heiloo en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier willen bereiken met het regionaal waterplan Water Boven Water. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de kwaliteit van water, het verminderen van wateroverlast en het bieden van meer mogelijkheden voor natuur en recreatie. In de gemeente Heiloo streven we naar het aansluiten van het watersysteem bij de identiteit van het gebied. Dat wil zeggen: kreekstructuren in de polders ten westen en zuiden van Heiloo en een onregelmatige waterstuctuur in de oude veenpolders ten oosten van Heiloo en de A9. Op de hoger gelegen strandwal is weinig water aanwezig. Naast de autonome opgave voor een toename van het open water zal binnen het plangebied compensatie gezocht moeten worden voor de toename van de verharding door de woningbouwprojecten. Hierbij wordt uitgegaan van 20% van de toename van het verhard oppervlak dat gecompenseerd dient te worden.

Huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in het bebouwd gebied van Heiloo. Binnen het plangebied komt geen open water voor, wel ligt er direct achter het perceel een sloot.

De hoeveelheid oppervlaktewater neemt niet af als gevolg van dit bestemmingsplan. Het plangebied bestaat overigens in de huidige situatie deels uit verhard oppervlak (bebouwing en bestrating).

Dit bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied. Er vindt een toename in verharding plaats. Er worden drie nieuwe woningen gerealiseerd tegenover de sloop van één bestaande woning en bijgebouwen. De toename in verharding is beperkt.

In het kader van het vooroverleg zal van het hoogheemraadschap een reactie worden gevraagd.

Conclusie: de haalbaarheid van het bestemmingsplan op het gebied van water is hiermee aangetoond.

4.3.5 Archeologie

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze maakt onderdeel uit van de Monumentenwet 1988. De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten is ook geregeld in deze wet. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 gekregen. Dit houdt in dat bij een ontgraving van meer dan 50m² en dieper dan 50cm –mv een onderzoek noodzakelijk is.

Het huidige plan betreft het mogelijk maken van drie woningen. Er is dus nog geen concreet bouwplan voor de verschillende woningen. Derhalve is het nu nog niet mogelijk een gericht archeologisch onderzoek uit te voeren. Net als in de huidige situatie is ter bescherming van de ondergrond een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen. De toekomstige aanvragen van een omgevingsvergunning zal dan moeten aantonen dat er geen archeologische resten worden verstoord. Een eventueel programma van eisen aan het archeologisch onderzoek kan dan aan de hand van het bouwplan worden opgesteld en uitgevoerd.

Conclusie

De archeologische waarden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan

De exploitatieopzet voor de realisatie van de woningen kent op deze locatie een positieve verwachting voor wat betreft het resultaat.

Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt, het opstellen van het bestemmingsplan wordt door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Heiloo zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen van dit bestemmingsplan, de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt geregeld middels de legesverordening.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken’ (omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook er belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode ect.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. De bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen zijn bepaald op grond van een vooraf opgesteld voorlopig bouwplanontwerp en hetgeen in voorgaande hoofdstukken is beschreven. De bestemmingen zijn afgestemd op het bestemmingsplan Zuid-Oost van de gemeente Heiloo. Echter, omdat het hier een bestemmingsplan voor een nieuwe situatie betreft, zijn er enkele locatie specifieke regels opgenomen.

Dit bestemmingsplan kent twee bestemmingen, namelijk de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' en één dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Bestemming “Tuin”

De bestemming Tuin is opgenomen in de strook tussen de toekomstige woningen en de Oosterzijweg. Door hier de bestemming tuin toe te kennen wordt deze strook vrij gehouden van bebouwing. Wel zijn tuinafscheidingen en overige kleine bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk. De bestemming loopt door tot 2,5 m achter het verlengde van de voorgevelgrens van de te bouwen woningen. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is (overeenkomstig het bestemmingsplan Zuid-Oost) tevens een strook met de bestemming Tuin opgenomen. Deze strook grenst aan openbaar gebied en het is stedenbouwkundig gewenst dat deze gronden onbebouwd blijven, vandaar dat de bestemming Tuin is toegekend.

Bestemming “Wonen”

De bestemming wonen is toegekend aan het deel van het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd en de achtergelegen tuinen. Middels een bouwvlak wordt de locatie van de woning vastgelegd, het bouwvlak is 8 meter breed en 12 meter diep. Het bouwvlak van de middelste woning is 2 m teruggelegd, zodat de rooilijn verspringt ten opzichte van de woningen ten noorden en ten zuiden.. Per bouwvlak mag maximaal een woning worden gerealiseerd. Zowel het hoofdvolume, als aan- en uitbouwen, dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak geldt de algemene regeling voor erfbouwzucht zoals deze geldt in het bestemmingsplan Zuidoost.

Dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1”

De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’ is over de andere bestemmingen heen gelegd. Deze dubbelbestemming regelt een bijzonder belang dat eerst afgewogen dient te worden alvorens de ondergelegen bestemming mag worden gerealiseerd. Concreet betekent dit voor de bestemming ‘Waarde - Archeologie 1’ dat het belang van het eventueel aantreffen van archeologische waarden in de grond, voorop wordt gesteld. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor het omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6 Procedure

6.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is aan de overlegpartners van de gemeente Heiloo toegezonden. Gedurende deze termijn zijn geen inspraak- of overlegreacties binnengekomen.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 19 juni 2014 tot en met woensdag 30 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.