

BESTEMMINGSPLAN KAPELLAAN NIEUWE WONING

Kapellaan nieuwe woning

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Nieuwe ontwikkeling	12
Hoofdstuk3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	26
4.3 Ecologie	29
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	29
4.5 Kabels en leidingen	30
4.6 Verkeer en parkeren	30
Hoofdstuk5 Planmethodiek	31
5.1 Planmethodiek en plansystematiek	31
5.2 Toelichting op de planregels	31
5.3 Crisis- en herstelwet	32
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Vooroverleg	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.3 Economische uitvoerbaarheid	33

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Kapellaan nieuwe woning

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een grondgebonden vrijstaande seniorenwoning naast de bestaande woning op de Kennemerstraatweg 423. De woning op de Kennemerstraatweg 423 ligt op de hoek van de Kapellaan en de Kennemerstraatweg en bestaat uit diverse kadastrale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.150 m². In het kader van de woningbouwrealisatie Zandzoom wordt het perceel in vier delen gesplitst en deels in het bestemmingsplan 'Zandzoom' meegenomen. Het huidige woonhuis met huisnummer 423 (perceel E 1889) blijft ongewijzigd. Naast het woonhuis met huisnummer 423, aan de Kapellaan, wordt met dit bestemmingsplan een seniorenwoning opgericht als onderdeel van de afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van die ene seniorenwoning. De oorspronkelijke woning op de hoek Kapellaan en Kennemerstraatweg wordt dan verkocht.

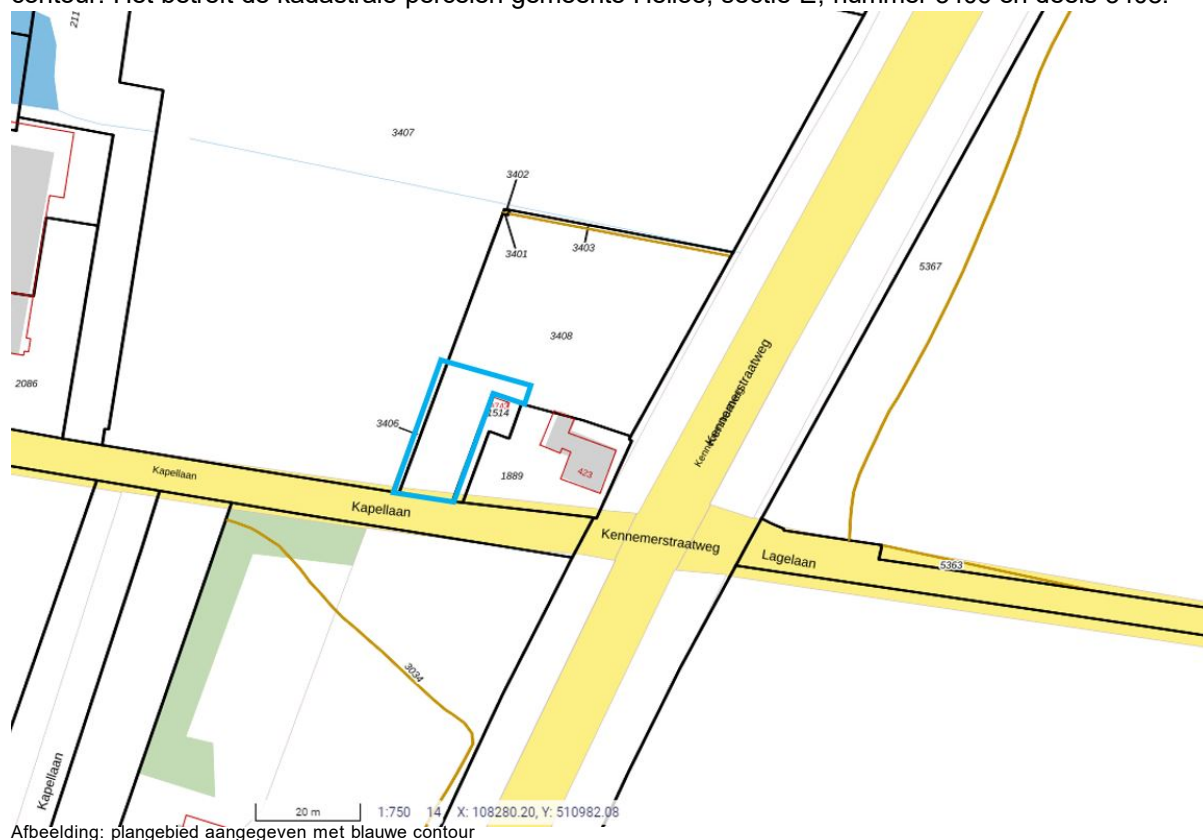
Onverminderd de afspraken ten aanzien van zelfrealisatie van 2 woningen op het naastgelegen perceel wordt dus afzonderlijk daarvan, binnen de kaders van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Zandzoom, dit bestemmingsplan opgesteld welke voorziet in de bouw van een grondgebonden seniorenwoning, gesitueerd aan de Kapellaan.

In deze toelichting wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de begrenzing van het plangebied is de toekomstige kadastrale begrenzing van het te realiseren perceel aangehouden.

1.2 Plangebied

De begrenzing van het plangebied wordt in de onderstaande afbeelding weergegeven met een blauwe contour. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Heiloo, sectie E, nummer 3406 en deels 3408.

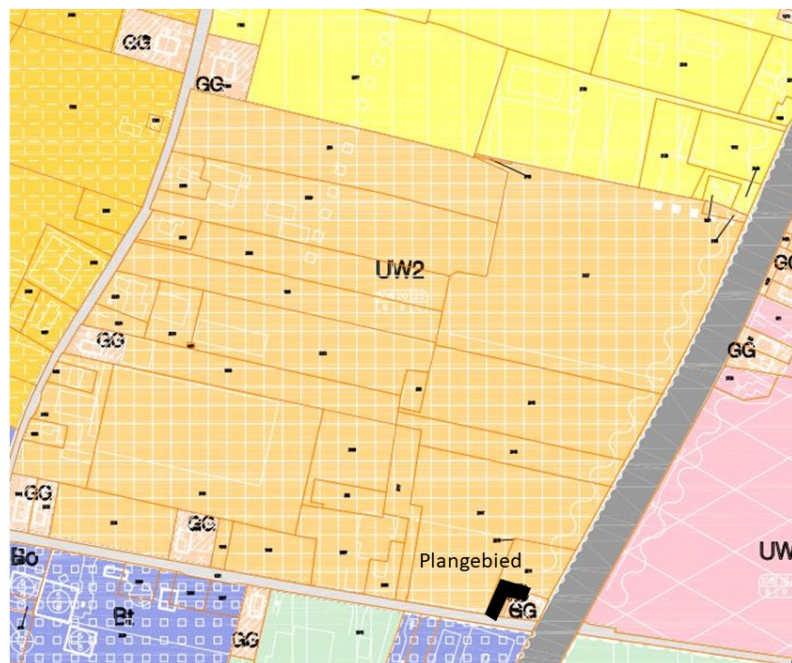


Afbeelding: plangebied aangegeven met blauwe contour

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Zandzoom' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 juli 2005. Het voorliggende plangebied is in dat bestemmingsplan aangewezen als 'Uit te werken bestemming wonen 2 (UW 2)'

In het onderstaande afbeelding is de plankaart voor het plangebied weergegeven.



Afbeelding: uitsnede uit bestemmingsplan Zandzoom 2005

1.3.1 Parapluplan Parkeren

Het Parapluplan parkeren, vastgesteld op 7 oktober 2019. Dit bestemmingsplan vereist dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Op basis van het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 wordt bepaald wanneer sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 4.6.2 wordt onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het perceel.

1.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Om de nieuwe woning op een passende wijze in te voegen tussen de bestaande bebouwing is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waarin uitgangspunten zijn opgenomen. Uitgangspunten zijn:

- De dwarslanen zijn net als de linten dragers van gevarieerde ontwikkeling, maar met een iets andere eigen sfeer. De basis voor dit verschil ligt in de kavel grootte.
- Op de kleinere kavels staan de huizen met hun voorkant aan de straat en is de voortuin ondieper, liefst 4 meter, hier 5 meter i.v.m. de riolering.
- De woning staat haaks op de Kapellaan.
- Alle tuinen worden omgeven door hagen, laag of halfhoog.
- Voor het parkeren worden twee parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd. De nog te realiseren twee parkeerplekken in openbare ruimte t.b.v. Kennemerstraatweg 423 zijn niet meegenomen in dit ontwerp.
- Per kavel mag een vrijstaande woning worden gebouwd.
- Visueel is de woning maximaal anderhalve laag hoog met kap dwars op de dwarslaan.

Ook zijn uitgangspunten voor de architectuur opgenomen om de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten bij de omliggende bebouwing.

- De architectuur in de dwarslanen is in principe vrij. Wens is om een levensbestendige senioren schuurwoning te realiseren.
- De woning wordt 16 bij 6,5 meter
- De goothoogte is maximaal 4,5 en de bouwhoogte is maximaal 9 meter, de gehele kap dient te zijn voorzien van een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°.
- Vanwege de afwijkende perceel maat met een voorgevel van 6,5 meter blijft aan de westkant 1,5 meter en aan de oostkant 3 meter over tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens.
- Op het perceel mag maximaal 75 m2 aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gemaakt.
- Erfscheidingen, mogen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog zijn, daarachter 2 meter.

Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Een uitsnede van de verkaveling is opgenomen in onderstaande figuur.



Verkaveling nieuwbouw seniorenwoning Kapellaan, bron: Visser en Van Dam

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan 'NL.IMRO.0399.bpKapellaanw-0401' bevat:

- de verbeelding, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de planregels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

In deze toelichting wordt de ontwikkeling verder beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Tot slot worden de resultaten van inspraak en overleg in deze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De basis van het landschap in het plangebied werd circa 4000 jaar geleden gelegd, toen het strandwallenlandschap zich vormde. Door de hogere ligging van de strandwal te midden van een moerassige omgeving is vanaf circa 2000 v. Chr. (aanvankelijk nomadische) bewoning in het plangebied geweest.

Na de stabilisering van het landschap door aanleg van de Limmerdam en de Zanddijk rond het jaar 1100, richtte men het landschap in met oost-westlopende en soms noord-zuidlopende greppels, die eventueel aanwezig water zo spoedig mogelijk afvoerden naar de strandvlakten aan weerszijden. De grond die hierbij vrij kwam werd naast de greppels gelegd en beplant. Zo ontstond een oost-westingericht landschap van houtwallen met greppels, dat tot op de dag van vandaag nog aanwezig en herkenbaar is. Heiloo is ruim 1300 jaar geleden ontstaan als een agrarisch dorp op de middelste Noord-Kennemerstrandwal. Deze strandwal vormde te midden van de laag gelegen, natte strandvlakten een aantrekkelijke vestigingsplaats.

In de periode tot 1800 bleef Heiloo een kleine landelijke nederzetting, bestaande uit de heerlijkheden Heylo en Oesdom. Daarnaast komen er buurtschappen als Zevenhuizen, Oosterzij en Westerszij tot ontwikkeling. In het gebied tussen het toenmalige Limmen en Heiloo, kwam vooral ter hoogte van Heiloo, een aantal buitenplaatsen voor, vaak voortgekomen uit de eerste versterkte Laatmiddeleeuwse huizen.

Vanaf de 19e eeuw groeit Heiloo heel geleidelijk door een aantal factoren:

- de verharding (bestrating) van de eeuwenoude Kennemerstraatweg rond 1830;
- de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar in 1862;
- de aanleg van de tram Haarlem-Alkmaar (begin 20e eeuw).

Tussen de twee wereldoorlogen vestigden zich meer renteniers, nu ook uit het handels- en bedrijfsleven. De bevolking werd bovendien aangevuld met militairen en middenstanders uit (toen) garnizoensstad Alkmaar. De beroepsbevolking was dus voor de Tweede Wereldoorlog al breder dan puur agrarisch. De elektrificatie van het spoor in 1930 had daarnaast tot gevolg dat er meer en snellere treinen gingen rijden, waardoor het voor meer mensen aantrekkelijk werd om in Heiloo te gaan wonen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn veel mensen tijdelijk in Heiloo gaan wonen en na de oorlog gebleven.

Tot 1945 werd de ruimtelijke structuur van het dorp bepaald door de wegen op de strandwal, te weten de Westersweg, de Oosterzijweg, de Hoogeweg, de Heerenweg en de Kennemerstraatweg. Langs deze wegen ontstonden lange stroken lintbebouwing met representatieve bebouwing en achter de huizen ruime tuinen. Ter plekke van het Witte Kerkje was de eerste verdichting van de bebouwing, waardoor deze locatie als oorspronkelijk centrum aangemerkt werd. Nadat het station rond 1865 ruim een kilometer ten zuiden van 'het oude dorpshart' was aangelegd, dicht bij de oorspronkelijke tuindersgebieden, ontstond ook hier vanaf eind 19e eeuw een tweede verdichting, die later als tweede centrumlocatie is gezien.

Na 1945 vonden grote planmatige uitbreidingen van het dorp plaats. Rond de nieuwe woonwijken van Heiloo zijn forse groene zones ontstaan met een dicht net van voet- en fietspaden. De uitbreidingen van Heiloo vonden vanaf 1945 niet alleen op de strandwal plaats, maar ook en in toenemende mate in de gebieden die deel uitmaakten van de strandvlakten.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied wordt op dit moment gebruikt als eigen opslagterrein. Het terrein is volledig verhard. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Het perceel hoort bij de naastgelegen woning (Kennemerstraatweg 423), waar de initiatiefnemer zelf woont op dit moment. Het huidige gebruik van het (opslag)terrein wordt beëindigd.



Afbeelding: luchtfoto's huidige situatie

2.3 Nieuwe ontwikkeling

In het plangebied wordt één seniorenwoning gerealiseerd. Dit is onderdeel van de afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De bouw van de woning en het opstellen van dit bestemmingsplan is op eigen initiatief en verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het is de bedoeling dat initiatiefnemer deze woning zelf gaat bewonen. De oorspronkelijke woning op de hoek Kapellaan en Kennemerstraatweg wordt dan verkocht en blijft een woning.



Afbeelding: stedenbouwkundige opzet

De huidige weg (Kapellaan) wordt verlegd in verband met de toekomstige aansluiting op de A9. Er komt een toegangsweg naar de nieuwe woning in het plangebied en de bestaande woning net buiten het plangebied. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. De woning wordt ontsloten via de Kapellaan.

De woning zelf wordt een levensloopbestendige senioren schuurwoning. De goothoogte is maximaal 4,5 en de bouwhoogte is maximaal 9 meter, de gehele kap dient te zijn voorzien van een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°.

De aard en omvang van de woning is passend in de (toekomstige) omgeving. Er zal een laagbouwmilieu ontstaan als het project Zandzoom wordt gerealiseerd. De vrijstaande (senioren)woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zal zich qua omvang, vormgeving, functie en bouwhoogte schikken in de toekomstige omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities tot 2040 en de ruimtelijke doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR heeft als ondertitel 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig en vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, de Mobiliteitsaanpak en Randstad 2040. De hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor de middellange termijn (2020/2028) zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De versterking van de ruimtelijk-economische structuur richt zich voor een groot deel op de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports en greenports. Voor deze gebieden worden gebiedsgerichte programma's opgezet. Maar ook op andere fronten wordt gezocht naar een versterkte ruimtelijk-economische structuur, zoals een verbetering van het hoofdnetwerk voor een (duurzame) energievoorziening en ruimte voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via ondergrondse buisleidingen. Bereikbaarheid is een andere doelstelling van het Rijksbeleid. Daartoe dient onder meer een robuust hoofdnetwerk te worden gerealiseerd. Dit ziet op wegen, het spoor en vaarwegen. Daarbij zet het Rijk tevens in op het beter benutten van onze huidige infrastructuur.

Een veilige leefomgeving blijft ook binnen het nieuwe beleid centraal staan. Daartoe wil het Rijk het milieu verbeteren en ons beschermen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Maar een veilige leefomgeving bestaat uit meer. Daarom richt het Rijk zich bijvoorbeeld ook op bescherming tegen overstromingen en behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten binnen ons land.

In het ruimtelijk domein zullen beleid en uitvoering voor een nog groter deel dan voorheen de verantwoordelijkheid worden van provincies en gemeenten.

3.1.2 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020)*

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk. De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld het waarborgen van de waterveiligheid, behoud van cultuurhistorische kwaliteiten en natuurlijke kwaliteiten, zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro geeft onder meer regels voor de ligging van buisleidingen in verband met de buisleidingenstroken. Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel

Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's

Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten.

Afwegingsprincipes

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

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en op 1 oktober 2012 uitgebreid. Het is een doorvertaling van het beleid uit de SVIR in regels. Het omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijkswaagen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is niet gelegen op een locatie waarmee een van de onderwerpen uit het Barro wordt geraakt. Het Barro heeft voor het voorliggende plan geen consequenties en het plan is verder in overeenstemming met het SVIR opgesteld.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR, NOVI en het Barro.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (juli 2017): De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het gaat hier met name om 'een goede ruimtelijke ordening'.

Toetsing

Het betreft een kleinschalige ontwikkeling (toevoegen één woning). Gezien het feit dat dat de ontwikkeling minder dan 11 woningen toevoegt betekent dat het plan niet in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 OmgevingsvisieNH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

Leefomgeving

- Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
- Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie. *Energietransitie*

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Sturingsfilosofie

In de aanpak om de ambities waar te maken geldt het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' als sturingsfilosofie. Daarbij staat de opgave altijd centraal. Deze bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdspanne. Vanuit een gedeelde visie op de (bestaande en toekomstige) kwaliteiten van een gebied.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

- a. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
- b. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
- c. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- d. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- e. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Toetsing

Het voorliggend plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 OmgevingsverordeningNH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Hierin zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Toetsing

Het plangebied ligt volgens de digitale Omgevingsverordening NH2020 niet binnen een gebied waar specifieke provinciale belangen spelen. Paragraaf 6.1.2 van de provinciale verordening wijst gebieden aan waar er provinciale belangen spelen ten aanzien van kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied. Het plangebied ligt niet in het werkingsgebied van dit artikel uit de provinciale Omgevingsverordening.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Daarbij komt dat de voorgenomen ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling betreft en er daardoor geen specifieke regels vanuit de verordening volgen. Gelet op het kleinschalige karakter van voorliggend plan en de ligging van het plangebied doen er zich geen belemmeringen voor vanuit de Omgevingsverordening NH2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie2030

In 2013 is door de inwoners, de maatschappelijke instellingen, de ondernemers van Heiloo en de gemeente Heiloo de 'Toekomstvisie 2030: de kracht van Heiloo' opgesteld. Op 7 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Heiloo de kernwaarden van de toekomstvisie onderschreven.

Heiloo is in 2030 een dorp waar natuur, ruimte, bewustzijn en verbinding de belangrijkste waarden zijn. In Heiloo is in 2030 ruimte in de ruimste zin van het woord: er is fysieke ruimte, er is ruimte voor initiatieven, er wordt ruimte gegeven aan elkaar, en er is ruimte voor wonen, werken en recreëren. Heiloo ligt niet alleen in een groene omgeving, ook bij huis is de natuur dichtbij. Mensen in Heiloo gaan in 2030 bewust om met elkaar en met hun omgeving, en zij voelen zich met elkaar verbonden.

De uitgangspunten van de Toekomstvisie 2030 zijn:

- Heiloo blijft een zelfstandige gemeente maar werkt samen met gemeenten in de regio om de

- dienstverlening en het voorzieningenniveau op een kwalitatief hoog peil te houden;
- Heiloo is een forensengemeente;
- Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties nemen verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomst (People, Planet, Profit);
- Iedereen voert de regie over zijn eigen leven en is in principe verantwoordelijk voor het voorzien in eigen behoeften.

De toekomstvisie is de basis (geweest) voor een structuurvisie en een strategische visie. Op de structuurvisie wordt in de paragraaf Structuurvisie 2030 nader ingegaan.

3.3.2 *Structuurvisie2030*

Met de structuurvisie 2030 zet Heiloo in op de versterking van het dorpse karakter met een goede balans tussen bebouwing, groen en water en openbare ruimte. Geen hoogbouw (hoger dan 3 lagen) en behoud van de groene en landelijke uitstraling. Heiloo wil de diversiteit aan het woningaanbod vergroten. Er zijn momenteel veel kleinere en oudere woningen. Er is behoefte aan meer middelduur en dure grondgebonden woningen. Verder is de visie gericht op het bevorderen van duurzaamheid onder meer door energiezuinig bouwen en milieubewust leven.

Planspecifiek staat de GP Grootlocatie als voormalig onderdeel van Zandzoom op de uitvoeringsmatrix van de structuurvisie, waarbij de hierboven genoemde speerpunten in acht moeten worden genomen. Bij de gekozen stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen voor een groene inbedding van de woonpercelen, met veel ruimte voor openbaar groen en spelen. Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd door gebruik te maken van parkeerkoffers. De woningen zijn gasloos en hebben een zo laag mogelijke EPC (<0,2).

Toetsing

Het voorgenomen plan past binnen het beleid zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkeling vindt plaats in Zandzoom, één van de uitbreidingsgebieden van Heiloo. Het plan wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast, waarbij wordt aangesloten op de kleinschaligheid die in de omgeving geldt. Ten slotte zorgt voorliggend plan voor een kwaliteitsimpuls vergeleken het huidige gebruik van het opslagterrein. Parkeren gaat op eigen terrein worden gedaan, op enige afstand van openbaar gebied zodat de auto's geen blikvanger zijn in het straatbeeld. De nieuwe seniorenwoning moet volgens de laatste Bouwbesluitnormen worden gebouwd wat zorgt voor een laag. Dit tezamen maakt dat het initiatief in lijn is met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.3 *Ruimtelijk KwaliteitskaderZandzoom (RKK)*

Het inmiddels vernietigde bestemmingsplan 'Zandzoom 2019' gaf een plansystematiek waarbij een grote mate van flexibiliteit aan de ontwikkelaars van de woningen en openbare ruimte in het Zandzoomgebied wordt gegeven. Ontwikkelaars krijgen ruimte om de gebieden in het bestemmingsplangebied in te richten volgens een nog vast te stellen verkavelingsplan, een bouwfaseringsplan en te kiezen beeldkwaliteit en stedenbouwkundige opzet volgens het Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (8 april 2019). Het bestemmingsplan bepaalt in beginsel alleen bouwhoogten en woningdichtheid en het gebruik van gronden. Hoewel dit bestemmingsplan is vernietigd, zal de raad in ieder geval voor het ruimtelijk kwaliteitskader waarschijnlijk een vergelijkbare systematiek aanhouden.

Toetsing

Het voorliggend plangebied gaat niet meegenomen worden het bestemmingsplan voor het exploitatiegebied Zandzoom.

Deze ontwikkeling belemmert de toekomstige ontwikkelingen in Zandzoom niet en is niet in strijd met het RKK. Het plangebied valt buiten het voorbereidingsbesluit dat is genomen voor het bestemmingsplan Zandzoom.

Het plan wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast, waarbij wordt aangesloten op de kleinschaligheid die in de omgeving geldt. De aard en omvang van de woning is passend in de (toekomstige) omgeving. Er zal een laagbouwmilieu ontstaan als het project Zandzoom wordt gerealiseerd. De vrijstaande (senioren)woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zal zich qua omvang, vormgeving, functie en bouwhoogte schikken in de toekomstige omgeving.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten behandeld. Per aspect wordt beoordeeld of de voorliggende ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt beoogd ruimtelijk aanvaardbaar is.

4.1 Milieu

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Planspecifiek

Het plan voorziet in de ontwikkeling van één woning aan de Kapellaan in Heiloo. Uit de vormvrije m.e.r. beoordeling blijkt niet dat het plan zou kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig. Er is een aanmeldnotitie gemaakt voor dit plan. Zie de bijlagen.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Planspecifiek

Landview BV heeft de bodem in het plangebied onderzocht. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt geen aanleiding gezien.

In de bovengrond zijn lichte verhogingen van som PAK of som PCB's geconstateerd. In de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Om cijfermatig uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. De uitvoering van een asbestonderzoek wordt door Landview BV echter niet

noodzakelijk geacht.

4.1.3 Geluid

Eén van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen en rond grote bestaande industrieterreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven dat een akoestisch onderzoek moet worden verricht bij het voorbereiden van de vaststelling en/of herziening van een bestemmingsplan voor zover die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in de Wgh. Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidszone van een industrieterrein of (spoor)weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidsbelasting van een industrieterrein of (spoor)weg op geluidsgevoelige bebouwing.

Wegverkeersgeluid

Ingevolge de Wgh is de zone langs een buitenstedelijk gelegen weg met twee rijbanen maximaal 250 meter. In de buurt van het plangebied zijn diverse wegen aanwezig. De belangrijkste zijn de Rijksweg en de Hoogeweg. Het plangebied ligt buiten de zone van de Rijksweg, zodat er geen wettelijke verplichting voor onderzoek naar geluidbelasting door wegverkeersgeluid bestaat. Wegen met een snelheidsbeperking van maximaal 30 km/u hebben geen zone. Op grond van de Wgh geldt voor deze wegen geen verplicht onderzoek naar geluidbelasting.

Omdat het plangebied in de buurt van de Kennemerstraatweg en Lagelaan ligt is er wel akoestisch onderzoek gedaan. Zie onder het kopje 'Planspecifiek'. In het akoestisch onderzoek is de toekomstige op- en afrit naar de A9 (via de Lagelaan) meegenomen.

Railverkeersgeluid

De wettelijke geluidszone van de spoorbaan is 300 meter en daar valt de planlocatie buiten. Akoestisch onderzoek railverkeer is niet nodig.

Woon- en leefklimaat nieuwbouw

Als een bestemmingsplan geen betrekking heeft op een locatie binnen een zone van industrieterrein of gezonde (spoor)weg, dan is het evenwel wenselijk om in het kader van een goed woon- en leefklimaat onderzoek te doen naar de belasting op de toekomstige woningen door geluid van andere bronnen, zoals een 30 km/u weg. Ook dit is meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Planspecifiek

Het plangebied ligt aan de Kapellaan op een afstand van circa 36 meter ten westen van de rijbaan van de Kennemerstraatweg. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door BuroDB het benodigde akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de aanwezige wettelijk gezonde weg(en) is vastgesteld en getoetst aan de geldende regelgeving (Wet geluidhinder). De te verwachten geluidsbelasting van de aanwezige 30 km/uur-wegen is ook beschouwd en beoordeeld in het kader van goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidsbeleid.

Uit het onderzoek volgt dat de te verwachten geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van het verkeer op de Kennemerstraatweg de norm (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB overschrijdt. De maximale geluidsbelasting op de gevel(s) van de woning is 55 dB. Uit het onderzoek volgt verder dat de te verwachten geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Lagelaan (als nieuwe aansluiting op de rijksweg A9) ook maximaal 55 dB is. Daarmee is ook voor deze weg sprake van normoverschrijding. De totale geluidsbelasting (zonder correctie) van het wegverkeer, inclusief de Kapellaan (30 km/uur weg) is 62 dB. Deze maximale geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de oostzijde van de woning. De geluidsbelasting aan de westoostzijde van de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is aan die zijde sprake van een geluidsluwe zijde.

Uit nader onderzoek volgt dat het treffen van geluidsbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig en/of realistisch zijn voor het (kleinschalige) plan. Het toepassen van dove gevels in de woning wordt afgeraden en is niet strikt noodzakelijk. Aanbevolen wordt om voor de woning ontheffing van een hogere grenswaarde aan te vragen voor een waarde van 55 dB ten gevolge van de

Kennemerstraatweg en ten gevolge van de Lagelaan. De woning beschikt over een geluidsluwe zijde (westzijde) waarmee dit mogelijk is.

Binnenniveau geluid

Eisen uit het Bouwbesluit vallen in principe buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Echter is in het kader van de uitvoerbaarheid wel alvast vooruitgekeken of aan de normen van het binnenniveau van geluid kan worden voldaan. Dit is mogelijk en het plan is dus uitvoerbaar.

Bij de uiteindelijke bouwvergunning dient op basis van het ontwerp van de woning nader akoestisch onderzoek te worden verricht naar de benodigde geluidwering van de gevels. Aangetoond moet worden of en op welke wijze wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van het maximaal toelaatbare binnenniveau (geluidsbelasting in de woning). Bij dat onderzoek dient te worden uitgegaan van de totale en ongecorrigeerde geluidsbelasting van het wegverkeer.

In het Bouwbesluit 2012 is gesteld dat bij nieuwbouw de karakteristieke geluidwering van een woning voldoende moet zijn om een maximaal toelaatbaar geluidsniveau van 33 dB binnen de woning te kunnen garanderen. De totale geluidsbelasting van het wegverkeer (zonder correctie(s)) bedraagt maximaal 62 dB. De geluidwering van de gevels van de woning moet dan ook ten minste ($62 - 33 =$) 29 dB bedragen. Bouwtechnisch gezien is het realiseren van de benodigde geluidwering bij de woning van het plan goed mogelijk.

Resumé

Met ontheffing van een hogere grenswaarde voor de nieuwe woning van 55 dB vanwege het geluid van de Kennemerstraatweg en 55 dB vanwege het geluid van de Lagelaan en met aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels kan de woning in het plan, vanuit het aspect geluid, worden gerealiseerd.

4.1.4 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2 .

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 als PM_{10} niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' heeft de wetgever in kwantitatieve zin invulling gegeven aan projecten die meer dan in betekende mate aan verslechtering bijdragen. Voor woningbouwontwikkelingen is die grens gelegd op de toevoeging van meer dan 1.500 woningen.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van één woning. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De Atlas Leefomgeving heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen in het plangebied. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.1.5 Milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een planologische procedure waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

Planspecifiek

De nieuwe woning in het plangebied belemmert omliggende activiteiten niet in hun bedrijfsvoering. Op 40 meter van het plangebied ligt de bestemmingsplangrens van een hotel en restaurant. Op 85 meter van de nieuwe woning ligt het bouwvlak van het hotel/restaurant. Hiermee voldoet het ruimschoots aan de richtafstanden.

De nieuwe woning belemmert ook geen beoogde ontwikkelingen in Zandzoom.

4.1.6 Externe veiligheid

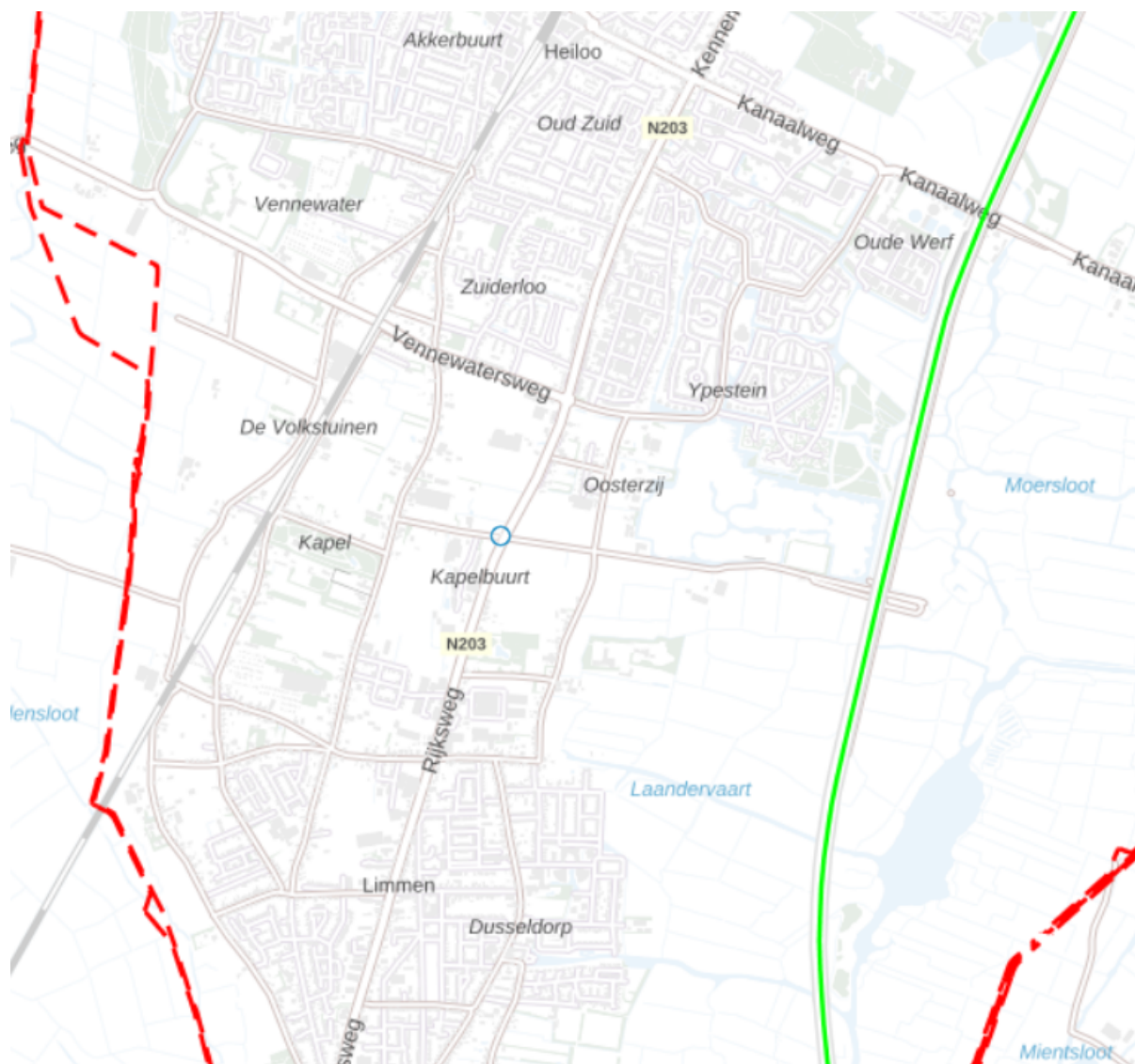
Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

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 de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die weergeeft wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Naast de kans moet echter ook het mogelijk effect van een ongeval worden betrokken in de besluitvorming.

Het bevoegd gezag dient het groepsrisico in bepaalde gevallen te verantwoorden bij het ruimtelijk besluit, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden.



Abbeelding: Het plangebied ligt in de blauwe cirkel. Rood zijn buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Groen is een wegtransportroute voor gevaarlijke stoffen (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Planspecifiek

Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van de realisatie van 1 woning. In de nabijheid zijn geen buisleidingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of risicovolle inrichtingen aanwezig. Alle transportroutes liggen op voldoende afstand. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.1.7 Luchthavenindulingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen.

In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Er zijn vijf beperkingengebieden (LIB 1 t/m 5).

Planspecifiek

De voorliggende planlocatie ligt niet in één van de beperkingengebieden. Er is derhalve geen strijd met het LIB.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het uitwerkingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf.

Deze waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Daarbij wordt aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. ruimtelijk relevant waterbeleid;
2. de taken van de waterbeherende instantie;
3. het overleg met de waterbeherende instantie;
4. het huidige watersysteem;
5. het toekomstige watersysteem.

De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur.

In de volgende subparagraaf wordt eerst de toepasselijke regelgeving beschreven. Naast de Europese en nationale wetgeving worden ook de toepasselijke (beleids)regels van de bevoegde lagere organen genoemd.

4.2.2 Beleid en regelgeving

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening).

De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Met als resultaat één vergunning; de watervergunning. Watervergunningen kunnen betrekking hebben op bouw- of aanlegwerkzaamheden bij water en dijken; lozen en onttrekken van water; varen, aanmeren en evenementen en plannen ten behoeve van natuur en recreatie en uitbreidingsplannen.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning. Personen die een ligplaats hebben of aanvragen moeten tevens een watervergunning aanvragen bij het bevoegd gezag.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 is het rijksplan voor het waterbeleid. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- Beheerplannen voor de stroomgebieden
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- Mariene Strategie
- Beleidsnota Noordzee
- Functies van de rijkswateren

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

Waterbesluit

In het Waterbesluit zijn de regels gegeven die betrekking hebben op beheer en gebruik van watersystemen die in beheer zijn van het Rijk. Voor het gebruik maken van een waterstaatswerk (een oppervlaktewaterlichaam, waterkering of kunstwerk zoals een sluis) kan een watervergunning vereist zijn. Voor de waterstaatswerken in beheer bij het Rijk is dat geregeld in het Waterbesluit en de Waterregeling. Voor regionale waterstaatswerken staan de regels in de keur van het waterschap. Oppervlaktewaterlichamen in rijksbeheer zijn o.a. IJsselmeer en daaraan verbonden wateren zoals het Markermeer en IJmeer; de Rijn en daarmee verbonden wateren zoals het Amsterdam-Rijnkanaal, Buiten IJ, Afgesloten IJ en Noordzeekanaal (zie bijlage II van het Waterbesluit). Ook de zijwateren van deze oppervlaktewateren zijn in principe in beheer bij het rijk. Andere watergangen zoals het Nieuwe Diep ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal (Boven Diep) en de watergangen en sloten langs waterkeringen en sluizen zijn in beheer bij het Rijk.

Voor het maken of behouden van werken, het plaatsen van vaste substanties of voorwerpen en het uitvoeren van werkzaamheden op of in rijkswateren, anders dan in overeenstemming met de functie, is een watervergunning vereist. Met de toevoeging "anders dan in overeenstemming met de functie" wordt geregeld dat het varen op een vaarweg of het zwemmen in zwemwater niet vergunningplichtig is. Deze toevoeging moet echter vrij beperkt geïnterpreteerd worden; het maken van een laad- en losplaats voor schepen is wel degelijk vergunningplichtig, ook als het betreffende water de functie scheepvaart heeft. Op de vergunningplicht bestaat een flink aantal uitzonderingen. De volgende handelingen zijn niet vergunningplichtig:

- het uitvoeren van activiteiten genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (behoudens enkele uitzonderingen);
- het uitvoeren van onderhoud, aanleg of wijziging van waterstaatswerken door of in opdracht van de beheerder;
- het maken van werken om oeverafslag tegen te gaan;
- het permanent afmeren van woonschepen of andere drijvende objecten in andere rijkswateren dan de grote rivieren.

Deze niet-vergunningplichtige activiteiten zijn in het algemeen wel meldingsplichtig op grond van artikel 6.14 van de Waterregeling.

Watervisie 2021 - Uitvoeringsprogramma 2016 - 2021

De Watervisie 2021 geeft aan waar het provinciale waterbeleid voor de lange termijn op gericht is en waar de prioriteiten voor de planperiode 2016-2021 liggen.

Het Uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de uit te voeren acties, de instrumenten die worden ingezet en het beschikbare budget. Tevens wordt duidelijk gemaakt hoe wordt bijgedragen aan de in de Watervisie genoemde lange termijn doelen.

Waterbeleid HHNK

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het

hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.2.3 Watertoets

Hieronder wordt een watertoets uitgevoerd teneinde de waterbelangen die gelden voor de planlocatie goed te beschouwen.

Waterkering

De planlocatie is niet binnen (de invloedssfeer van) een waterkering gelegen. Negatieve effecten op de waterkering zijn daarom niet aanwezig.

Oppervlaktewater

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid aanwezige oppervlaktewater. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied.

Oppervlakteverharding / infiltratie hemelwater

Het plangebied is thans 100% verhard. Er komt wel een nieuw bouwvlak, maar de verharding zal afnemen vanwege de tuin bij de woning. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Samen met de gemeenten heeft het hoogheemraadschap de basisdoelstelling het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Uit de watertoets kwam het advies mogelijkheden te onderzoeken om het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Voorwaarde hierbij is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Er is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Deze adviezen worden in het kader van de omgevingsvergunning meegenomen.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Ecologie

4.3.1 Soortenbescherming

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Planspecifiek

Bureau Van der Goes en Groot heeft voor het plangebied een toets in het kader van de natuurwetgeving uitgevoerd. In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'. Zandhopen zijn op dit moment niet aanwezig en zullen voorafgaand aan het overwinteringsseizoen ook niet terug komen.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming vindt plaats via de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Aantasting van deze gebieden als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is verboden.

Planspecifiek

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden zijn indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie in de gebruiksfase, op voorhand uit te sluiten.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

In de Erfgoedwet (2016) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

De Nota Cultuurhistorie is op 9 mei 2011 door de raad van de gemeente Heiloo vastgesteld. Hierin is ook het archeologiebeleid opgenomen. De archeologische waarde van een gebied wordt door de gemeente bepaald door het gebied te toetsen aan aspecten geomorfologie, historische wegen en bekende archeologische vindplaatsen.

In een notitie uit augustus 2020 over archeologisch onderzoek in het gebied “Zandzoom”, waar het plangebied in ligt, staat beschreven wat er op het gebied van archeologisch onderzoek moet gebeuren. In deze notitie staat vermeld dat “de eerste stap bij het ontwikkelen van een (deel)gebied binnen

Zandzoom een archeologisch karterend booronderzoek is. Hierbij wordt binnen het plangebied in kaart gebracht hoe de bodemopbouw is (het oude landschap) en wat de mate van verstoring is 1. Er hoeft geen archeologisch bureauonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan betreft een plan waarin een nieuwe ontwikkeling mogelijk word gemaakt. Ten behoeve van het behoud van de archeologische waarde van het gebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, die inhoudt dat voor werkzaamheden met een oppervlak van meer dan 50 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek (zie de bijlagen) blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

4.5 Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan moeten planologisch relevante leidingen worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd. Dit inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing om de leiding te beschermen.

In en rond het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeersafwikkeling

De verkeersintensiteit neemt niet in betekende mate toe.

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW14 kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegtrekt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van één vrijstaande woning. Gelet op het feit dat het plangebied buiten de bebouwde kom van Heiloo ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden dienen te worden. De gemeente Heiloo wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van een vrijstaande woningen volgt uit de kencijfers een toename aan verkeersbewegingen van maximaal 8,6 extra bewegingen per etmaal. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld.

4.6.2 Parkeren

Voor het parkeren wordt conform het vigerende Parapluplan Parkeren getoetst aan het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010. Er wordt één vrijstaande seniorenwoning gerealiseerd in het plangebied. Het plangebied valt onder 'rest bebouwde kom'. De woning valt onder categorie 3 (middelduur). Die heeft een parkeerbehoefte van 1,85 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte komt na afronding uit op 2 parkeerplaatsen. Er worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 Planmethodiek

5.1 Planmethodiek en plansystematiek

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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

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

Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.2 Toelichting op de planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt wordt in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar dat wenselijk is, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In het hoofdstuk 'Algemene regels' worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

De algemene afwijkingsregels zijn een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Ook zijn een tweetal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor legale bebouwing en legaal gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

5.3 Crisis- en herstelwet

Dit bestemmingsplan heeft de betrekking op de bouw van één woning. De Crisis- en herstelwet is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient voorts voor dit bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Landschap Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Omgevingsdienst NHN.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze, waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. De directe burens zijn op de hoogte gesteld en hebben aangegeven geen bezwaar tegen het bouwplan voor 1 seniorenwoning te hebben (zie de bijlagen). Ook het hotel/restaurant (bestemmingsgrens op 85 meter) is geïnformeerd. Zoals in paragraaf 4.1.5. is omschreven belemmert de nieuwe woning in het plangebied het hotel/restaurant niet in de bedrijfsvoering. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Voor het verhaal van gemeentelijke kosten is met de gemeente Heiloo een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hierdoor is er voor de gemeente Heiloo geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro.

Planschade

Door een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, kan planschade voor omwonenden ontstaan. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst gesloten, waarmee de gemeente de risico's en kosten van planschade bij de initiatiefnemer heeft belegd. Gelet op de geringe ruimtelijke ontwikkeling die geen bedrijven of ontwikkelingen in de nabije omgeving belemmert, wordt de kans op vergoedbare planschade als gevolg van de ontwikkeling door initiatiefnemer als gering aangemerkt.

