*Postbus 103*
*5300 AC Zaltbommel*

*Gamerschestraat 34*
*5301 AS Zaltbommel*

*Tel. 0418 577 580*
*info@legalexion.nl*

# Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

*ten behoeve van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het uitbreiden van woongebouw*

***Ypehove, aan De Sonneveld 2 t/m 92 en Het Brugstuk 1 t/m 93 te Heiloo***



Mei 2026

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

ten behoeve van het doorlopen van een procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld onder artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet, voor het realiseren van 20 appartementen door het uitbreiden van het bestaande woongebouw Ypehove te Heiloo.

| | |
|---|---|
| *Opdrachtgever* | *: Canvas Ontwikkeling* |
| *Opgesteld door* | *: Legalexion* |
| *Opsteller* | *: mr. A.G. van Keulen* |
| *Datum* | *: 5 mei 2026* |
| *Versie* | *: 1* |
| *Kenmerk* | *: 2602664/1* |

Inhoudsopgave


1. INLEIDING ..... 4
1.1 AANLEIDING EN BESCHRIJVING VAN DE ACTIVITEIT ..... 4
1.2 LIGGING VAN HET GEBIED ..... 5
1.3 PLANOLOGISCHE SITUATIE ..... 5
1.4 LEESWIJZER ..... 6
2. HET PLAN ..... 7
2.1 BESTAANDE SITUATIE ..... 7
2.2 NIEUWE SITUATIE ..... 10
3. RUIMTELIJK BELEID ..... 14
3.1 LANDELIJK ..... 14
3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE ..... 14
3.1.2 NATIONAAL KLIMAATBELEID ..... 15
3.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING ..... 16
3.2 PROVINCIAAL ..... 18
3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-HOLLAND 2050 ..... 18
3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING NOORD HOLLAND ..... 19
3.3 GEMEENTELIJK BELEID ..... 21
3.3.1 OMGEVINGSVISIE HEILOO 2040 ..... 21
3.3.2 WOONVISIE HEILOO 2019 ..... 22
3.3.3 CONCLUSIE BEOORDELING INITIATIEF ..... 23
4. PARKEREN EN VERKEER ..... 24
4.1 PARKEREN ..... 24
4.2 VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID ..... 25
5. OVERIGE MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN ..... 26
5.1 LUCHTKWALITEIT ..... 26
5.2 GELUID ..... 27
5.3 BODEMKWALITEIT ..... 28
5.4 WATER ..... 29
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE ..... 30
5.5.1 ARCHEOLOGIE ..... 30
5.5.2 CULTUURHISTORIE ..... 30
5.6 EXTERNE VEILIGHEID ..... 31
5.7 NATUURTOETS ..... 32
5.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING ..... 35
5.9 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING ..... 35
5.10 GEZONDHEID ..... 36
5.11 CONCLUSIE ..... 37
6. UITVOERBAARHEID ..... 38
7. PARTICIPATIE ..... 39
8. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES ..... 41

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en beschrijving van de activiteit

Voor een bestaande pand aan het De Sonneveld 2 t/m 92 en Het Brugstuk 1 t/m 93 in Heiloo bestaat het plan om het uit te breiden met 20 appartementen. Het bestaande pand betreft het woongebouw Ypehove. Het complex is gerealiseerd in 1989. In het gebouw zijn in totaal 93 woningen aanwezig.

Onderhavig project betreft de gedeeltelijke renovatie en uitbreiding van het woongebouw:

- De verlaagde koppen van het gebouw worden met 1 laag opgetopt met in totaal 8 woningen.
- Ter plaatse van het bestaande brugstuk tussen de gebouwen wordt een nieuw bruggebouw gerealiseerd met 12 woningen, waarvan 1 woning de komende periode benut zal worden als nieuwe gemeenschappelijke ruimte tot het gebruik hiervan wordt gestaakt. Daarna zal deze woning worden gerenoveerd en tevens als betaalbare koopwoning worden verkocht.
- De twee entree's van het gebouw worden gerenoveerd en krijgen een nieuwe uitstraling.

Het nieuwe bruggebouw past niet binnen het ter plaatse geldende Omgevingsplan Gemeente Heiloo. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo heeft niettemin aan de initiatiefnemer laten weten mee te willen werken aan deze ontwikkeling. Om de beoogde woningen mogelijk te maken, dient een planologische procedure doorlopen te worden. Dat betreft de procedure voor het doorlopen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet).

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels van afdeling 8.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Op grond van deze regels wordt een omgevingsvergunning slechts verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl)
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden (instructieregels voor omgevingsplannen)

In dit document wordt een goede onderbouwing gegeven van de effecten op de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens onderbouwd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied ligt aan het De Sonneveld 2 t/m 92 en Het Brugstuk 1 t/m 93 te Heiloo. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heiloo, sectie D, 3626 en 3624. Hieronder, in figuur 1.1, is een luchtfoto opgenomen van de planlocatie.



*Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie*

## 1.3 Planologische situatie

Voor de projectlocatie geldt het 'Omgevingsplan gemeente Heiloo. Dit omgevingsplan is per 1 januari 2024 in werking getreden. De inhoud van dit omgevingsplan bevat onder meer de bestemmingsplannen welke voor deze locatie golden. Dat betreft:

*a. Bestemmingsplan Zuid-oost, (vastgesteld d.d. 11 juli 2011)*
*b. Parapluplan Parkeren 2022 (vastgesteld d.d. 20 februari 2023)*

Ad a. Ingevolge het bestemmingsplan Zuid-oost geldt ter plaatse de bestemming 'Wonen', 'Waarde – Archeologie 3', Water, Tuin en Verkeer.

Ter plaatse van de bestaande bebouwing geldt een bouwhoogte van 12 meter. De verlaagde koppen van het gebouw worden met 1 laag opgetopt met in totaal 8 woningen. Deze optoppingen passen binnen het bestemmingsplan.
Het plan is echter op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

1. Artikel 13.2 sub a onder 3 bepaalt dat slechts het bestaande aantal woningen is toegestaan. Met dit plan worden echter 20 woningen toegevoegd.

2. Ter plaatse van het bruggebouw over het water wordt het bouwvlak in beperkte mate overschreden, namelijk aan beide zijden ca 2 meter (zie figuur 1.2, ter plaatse van de rode pijl). Het bruggedeelte is op de verbeelding 10 meter diep. De woningen zijn 14,06 meter diep. Overschrijding is dus dus ongeveer 4 meter.

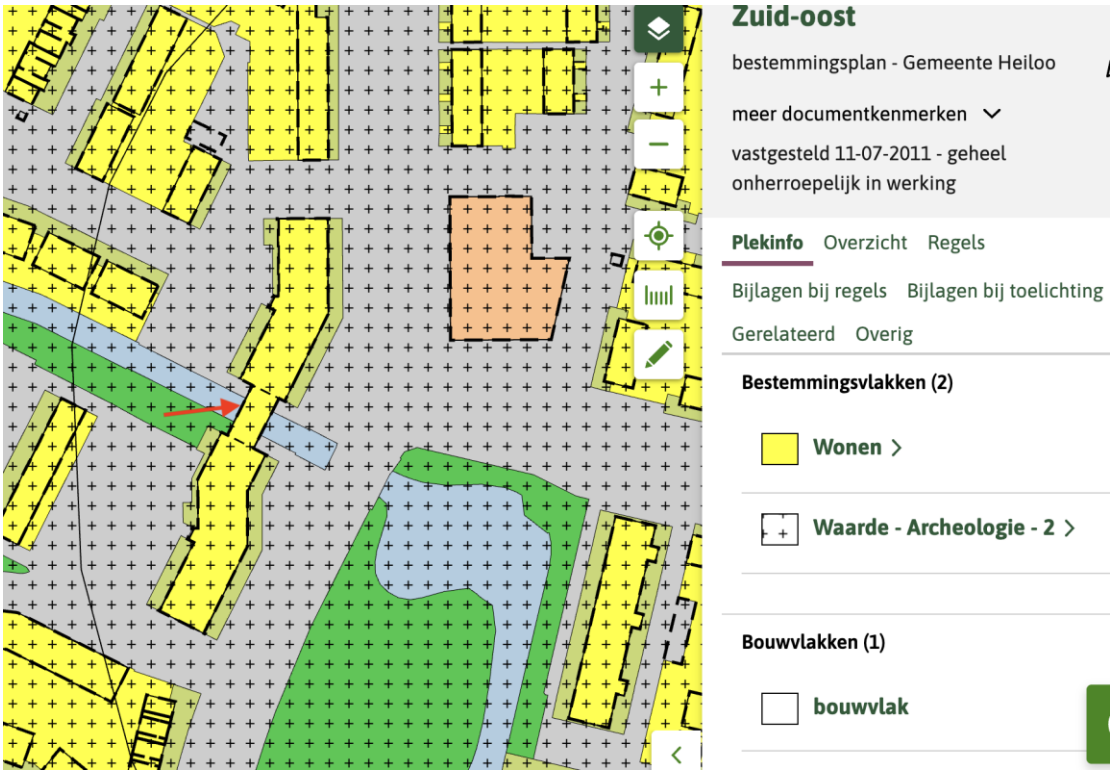



*Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan*

Ad b. Het onderwerp 'parkeren' wordt besproken in hoofdstuk 4.

## 1.4 Leeswijzer

Hierna volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op parkeren. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Hoofdstuk 7 behandelt de wijze waarop participatie is toegepast in de te doorlopen procedure. Hoofdstuk 8 gaat in op de overwegingen omtrent een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 2. HET PLAN

## 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan het De Sonneveld 2 t/m 92 en Het Brugstuk 1 t/m 93 te Heiloo en betreft het wooncomplex Ypehove. Het complex is in 1989 gerealiseerd. Binnen het complex zijn in totaal 93 zelfstandige woningen aanwezig.

De bebouwing bestaat uit twee geknikte bouwmassa's, aangeduid als Het Brugstuk en De Sonneveld. De bouwhoogte varieert van drie tot vier bouwlagen. Door de geleding van de volumes en de knik in de bouwmassa wordt aangesloten bij de korrelgrootte en schaal van de omliggende woonbebouwing. Tegelijkertijd vormt het complex, vanwege zijn omvang en positionering, een duidelijk herkenbaar ensemble binnen de wijk.

De situering van de bouwmassa's langs de Ypesteinerlaan en de oriëntatie van de gevels zorgen voor een duidelijke relatie met het omliggende openbaar gebied. De twee gebouwdelen zijn onderling verbonden door middel van een overdekte schakel. In deze schakel is een gemeenschappelijke activiteitenruimte ondergebracht, die van betekenis is voor het onderlinge contact tussen bewoners.

In de plint van beide gebouwdelen zijn gemeenschappelijke fietsenbergingen gesitueerd.

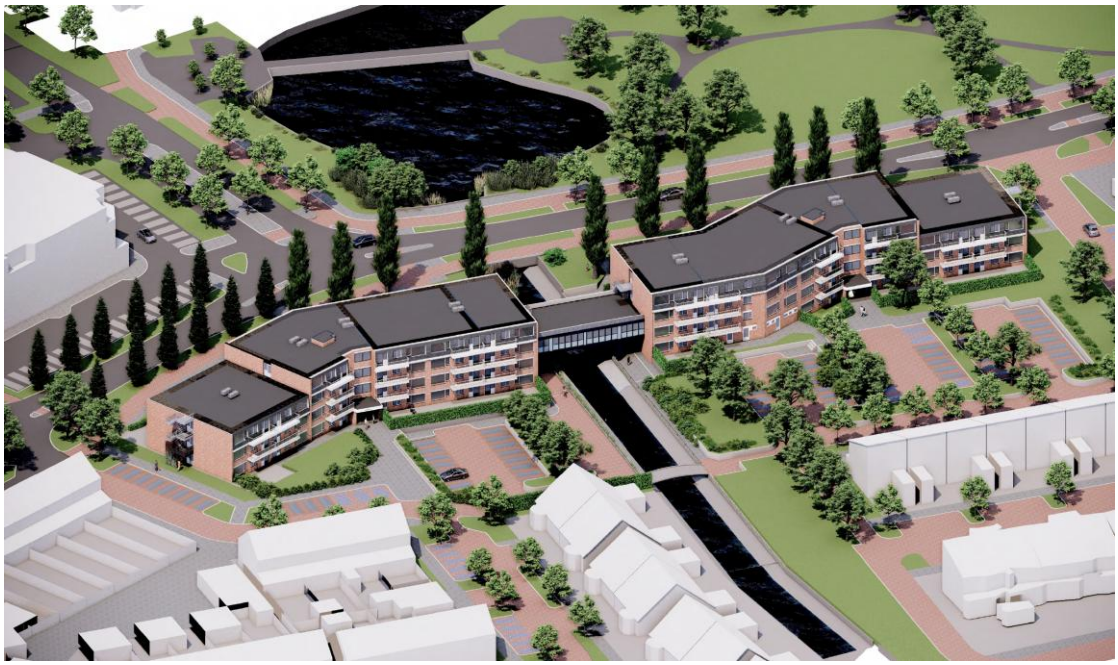


*Fig. 2.1 Bestaande situatie*

De architectonische uitwerking, materialisering en inrichting van de buitenruimte zijn in sterke mate kenmerkend voor de bouwperiode eind jaren tachtig. In de bestaande situatie is sprake

van veroudering, zowel in technische als in ruimtelijk-visuele zin. De entrees hebben een beperkte herkenbaarheid, de overgang tussen privé en openbaar gebied is diffuus en de verblijfskwaliteit rondom het gebouw is voor verbetering vatbaar. Ook ten aanzien van toegankelijkheid en sociale veiligheid liggen er opgaven.



*Fig. 2.2 Foto's omgeving en pand*




*Fig. 2.3 Foto's omgeving en pand*



*Fig. 2.4 Bruggebouw bestaand*



*Fig. 2.5 Bestaande verlaagde delen die worden opgetopt*



*Fig. 2.6 Plattegrond bestaande situatie*

## 2.2 Nieuwe situatie

*Algemeen*

Het project voorziet in de uitbreiding en renovatie van het wooncomplex Ypehove. De ontwikkeling wordt benut als kans om, naast de toevoeging van woningen, een integrale kwaliteitsverbetering door te voeren aan het bestaande ensemble en de relatie met het omliggende openbaar gebied te versterken.

Uitgangspunt voor de planvorming is het behoud van de stedenbouwkundige hoofdstructuur, de positionering van de bouwmassa's op de kavel en de bestaande maat en schaal. De ingrepen vinden plaats binnen deze gegeven structuur en zorgen voor een zorgvuldige doorontwikkeling van het complex, passend bij de omgeving en met respect voor het karakter van de wijk.

*Uitbreiding bouwmassa*

Een deel van de uitbreiding wordt gerealiseerd door het optoppen van de verlaagde koppen van het gebouw. Deze bouwdelen worden met één bouwlaag verhoogd. Hiermee worden in totaal acht nieuwe woningen toegevoegd. Door aan te sluiten bij de bestaande architectuur, geleding en ritmiek van het gebouw blijft de samenhang van het ensemble behouden. Tegelijkertijd wordt met de toevoeging van de extra bouwlaag een doelmatige intensivering van het ruimtegebruik bereikt.

Daarnaast wordt ter plaatse van het huidige brugstuk tussen de twee gebouwdelen een nieuw bruggebouw gerealiseerd. Dit nieuwe volume voorziet in twaalf woningen. Eén van deze woningen zal in de komende periode worden benut als gemeenschappelijke ruimte voor

bewoners tot het gebruik hiervan wordt gestaakt. Daarna zal deze woning worden gerenoveerd en tevens als betaalbare koopwoning worden verkocht. Met deze ingreep wordt de onderlinge verbinding tussen beide gebouwdelen versterkt en krijgt het collectieve programma een eigentijdse, beter bruikbare plek binnen het complex.

De hoogte van de bebouwing blijft overigens binnen de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan.

*Entrees en plint*

Onderdeel van het plan is de renovatie van de twee hoofdentrees. Deze entrees krijgen een vernieuwde uitstraling en worden in functionele en ruimtelijke zin verbeterd. Door een duidelijke markering, een transparantere vormgeving en een zorgvuldiger inrichting van de overgang tussen openbaar en privé wordt de herkenbaarheid vergroot. Dit komt de oriëntatie, toegankelijkheid en sociale veiligheid ten goede.

*Fietsparkeren en buitenruimte*

In samenhang met de uitbreiding en de entreeverbeteringen wordt ook het fietsparkeren opnieuw beschouwd. De voorzieningen worden zodanig aangepast dat zij beter aansluiten bij de hedendaagse behoefte ten aanzien van capaciteit en gebruiksgemak. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd aan een kwalitatief beter beeld van de plint en het aangrenzende openbaar gebied.

Waar noodzakelijk wordt de directe buitenruimte opnieuw ingericht, met aandacht voor logische looplijnen, verblijfskwaliteit en een goede aansluiting op de omgeving. De maatregelen dragen bij aan een versterking van de ruimtelijke samenhang tussen het woongebouw en de Ypesteinerlaan.

*Ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid*

Met de optopping van de koppen, de realisatie van het nieuwe bruggebouw en de vernieuwing van de entrees worden in totaal 20 betaalbare woningen toegevoegd. De ontwikkeling gaat daarmee gepaard met een bredere kwaliteitsimpuls voor het bestaande complex. Door de combinatie van renovatie en uitbreiding wordt het woongebouw functioneel, ruimtelijk en esthetisch beter toegerust op de huidige en toekomstige woonbehoefte.

*Programma oppervlakte segment*

Optopping : 8 appartementen ca. 53 m2 GO betaalbare koop
Bruggebouw : 6 appartementen ca. 59 m2 GO betaalbaar koop
: 6 appartementen ca. 48 m2 GO sociale koop



*Fig. 2.7 3D-tekening nieuwe situatie*



*Fig. 2.8 Bruggebouw nieuwe situatie*



*Fig. 2.9 Nieuwe situatie met optopping*

*Parkeren*

Voor een nadere toelichting ten aanzien parkeren hoofdstuk 4 van dit document.

*Belangen omwonenden*

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Het plan heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden (zie in dit kader ook hoofdstuk 7, over burgerparticipatie).

# 3. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijk beleid dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

## 3.1 Landelijk

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie.

Bij dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het beleidskader van de NOVI vormt dan ook geen belemmering.

### 3.1.2 Nationaal klimaatbeleid

Nederland heeft zich verbonden aan verschillende internationale afspraken.

- het Klimaatverdrag van de Verenigde Naties (VN) uit 1992 is het eerste klimaatverdrag.
- het Kyoto-Protocol uit 1997. Hierin staat dat de emissiereducties van land tot land verschillen en onder elkaar verhandeld kunnen worden.
- VN-klimaattop in Parijs: de Conference of Parties (COP21). Nederland heeft daar ingestemd met een nieuw VN-klimaatakkoord, dat in 2020 is ingegaan. Doel van het akkoord: de opwarming van de aarde beperken tot ruim onder 2 graden Celsius. Met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius.

*Nationale doelen voor terugdringen van broeikasgassen*

De Klimaatwet stelt vast met hoeveel procent ons land de $CO_2$-uitstoot moet terugdringen. De Klimaatwet moet burgers en bedrijven zekerheid geven over de klimaatdoelen:

- 49% minder $CO_2$-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990. Om dit doel te halen, hebben de overheid, bedrijven en maatschappelijke organisaties een Klimaatakkoord gesloten. Er staan ook afspraken in die partijen onderling hebben gemaakt.
- 95% minder $CO_2$ -uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990.

Daarnaast moet de Nederlandse staat eind 2020 ten minste 25% minder broeikasgassen uitstoten ten opzichte van 1990.

*Klimaatakkoord*

In het Klimaatakkoord staan afspraken met 5 sectoren over de maatregelen die deze sectoren de komende 10 jaar en in de jaren daarna gaan nemen om de klimaatdoelen te halen. Deze sectoren zijn gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik, elektriciteit, industrie en mobiliteit. Relevant voor het plan zijn:

- Gebouwde omgeving: In 2050 moeten 7 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen van het aardgas af zijn. Dat betekent isoleren en gebruikmaken van duurzame warmte en elektriciteit. Er moet flink wat gebeuren, maar daar is 31 jaar de tijd voor. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.
- Mobiliteit: In 2050 stoot het Nederlands verkeer en alle transport geen schadelijke uitlaatgassen en CO2 meer uit. Verkeer en transport kunnen schoner, én ook slimmer. Zo wordt ook de bereikbaarheid en de toegankelijkheid voor iedereen beter. De doorstroming in steden wordt beter, en gebieden en dorpen worden goed ontsloten. Dit kan door voertuigen en infrastructuur, zoals wegen, spoor en vaarwater, optimaal te gebruiken. Elektrisch vervoer en aandrijving met duurzame waterstof is daarbij belangrijk. Voorbeelden van maatregelen zijn meer oplaadpalen voor elektrische auto's, ontwikkeling en productie van duurzame brandstoffen, bussen in het openbaar vervoer 100% schoon laten rijden en stimuleren om te fietsen.
- Elektriciteit: In 2030 wil Nederland 70% van alle elektriciteit opwekken met windturbines op zee en op land en zonnepanelen op daken en in zonneparken. In 2050 wil Nederland

helemaal geen fossiele brandstoffen, zoals aardgas en steenkool, gebruiken. Er is nog veel te doen om dat te bereiken, want in 2018 kwam nog maar 7,2% van alle elektriciteit uit duurzame bronnen. Tegelijk groeit de vraag naar elektriciteit. Auto's worden elektrisch, de industrie vervangt olie en gas voor schone stroom. Gebouwen gaan van het gas af en hebben meer stroom nodig voor verwarmen en koken.

*Planspecifiek*
De nieuwe woningen wordt getoetst aan de laatste technische bouweisen. Dat betekent ook dat het gebouw geïsoleerd wordt conform die eisen (EPC). Bij de verbouw wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de bewoner van het appartement om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen en/of het toepassen van LED-verlichting.
Voorts wordt het pand (in de 'openbare ruimten') voorzien van LED-verlichting en sensorlampen.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De laddertoets is te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Uit dit artikel volgt dat getoetst moet worden aan de ladder bij stedelijke ontwikkelingen bij het wijzigen van een omgevingsplan, voor zover die wijziging voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
In het tweede lid van artikel 5.129g worden de voorwaarden van de ladder verder uitgewerkt. In dit artikellid staat dat moet worden gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Daarnaast geeft het de juridische kaders om aan te tonen waarom het niet lukt om binnen het bestaande stedelijke gebied te voorzien in de behoefte. De omschrijving van stedelijk gebied is verwerkt in bijlage I bij het Bkl.

Uit artikel 8.0b, eerste lid, onder a, van het Bkl valt op te maken dat ook bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de laddertoets moet worden doorlopen. In dat artikel is namelijk bepaald dat bij een BOPA getoetst moet worden aan de regels uit hoofdstuk 5 van het Bkl, waar dus ook de laddertoets is te vinden.

Artikel 5.129 g lid 2 van het Bkl bepaalt hierover het volgende:

> *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
>
> *a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
>
> *b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat*

*stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*

*Planspecifiek*
Het voorliggende plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier immers om een woningbouwplan met 20 woningen. Conform de vereisten van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. Hierover het volgende.

*Stap 1: Is sprake van een stedelijke ontwikkeling?*
Ja. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien het een woningbouwontwikkeling betreft van 20 woningen. Conform jurisprudentie van de Raad van State kwalificeert een woningbouwontwikkeling al snel als een stedelijke ontwikkeling indien het gaat om meer dan een 11 woningen.

*Stap 2: Is er een actuele regionale behoefte aangetoond?*
De Woondeal voor de regio Noord-Holland Noord vormt een belangrijk kader voor de woningbouwprogrammering binnen de regio. In deze woondeal is afgesproken dat in de periode 2022 tot en met 2030 in totaal 42.500 woningen worden gerealiseerd. De nadruk ligt daarbij op het substantieel verhogen van de woningbouwproductie, het vergroten van de betaalbaarheid van het woningaanbod en het verbeteren van de duurzaamheid en kwaliteit van de nieuwbouw. Rijk, provincie, regio en gemeenten werken hierbij samen en maken uitvoeringsafspraken om belemmeringen in planvorming, financiering en realisatie weg te nemen. Tevens wordt ingezet op versnelling van procedures en het optimaal benutten van locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

De regionale afspraken werken door in het gemeentelijk beleid van Heiloo. In de Woonvisie Heiloo 2019 zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses vertaald naar een concrete woningbouwopgave voor de gemeente. Hieruit volgt dat in de periode 2018–2028 behoefte bestaat aan circa 1.480 extra woningen om te kunnen voorzien in de verwachte groei van het aantal huishoudens.

Uit de analyse in de woonvisie blijkt dat de vraag in toenemende mate afkomstig is van kleinere huishoudens. Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens neemt toe als gevolg van vergrijzing, individualisering en veranderende woonvoorkeuren. Hierdoor is met name behoefte aan compacte, betaalbare en goed bereikbare woningen, veelal in de vorm van appartementen. Daarnaast is er specifieke aandacht voor starters op de woningmarkt en voor senioren die vanuit een grondgebonden woning willen doorstromen naar een meer passende, levensloopbestendige woonvorm. Het realiseren van dit type woningen wordt gezien als een belangrijke voorwaarde om de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad te bevorderen.

De gemeente Heiloo streeft er daarbij naar dat nieuwe woningbouwontwikkelingen niet alleen bijdragen aan de kwantitatieve opgave, maar ook aan de kwalitatieve verbetering van het aanbod. Betaalbaarheid, geschiktheid voor de doelgroep en een goede inpassing binnen de bestaande ruimtelijke structuur vormen daarbij centrale uitgangspunten.

In dit licht bezien levert de toevoeging van betaalbare appartementen een directe bijdrage aan zowel de regionale afspraken uit de woondeal als aan de in de woonvisie vastgelegde gemeentelijke woningbehoefte.

*Stap 3: Is binnen bestaand stedelijk gebied voldoende ruimte beschikbaar?*
Het plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de regelgeving inzake duurzame verstedelijking.

*Conclusie*
Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op het nationaal ruimtelijk beleid en de nationale regelgeving.

## 3.2 Provinciaal

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

*Algemeen*
In de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 beschrijft de provincie haar langetermijnambities voor de fysieke leefomgeving. Belangrijke uitgangspunten zijn onder meer zorgvuldig ruimtegebruik, het versterken van bestaand stedelijk gebied, het bevorderen van een gezonde en veilige leefomgeving en het realiseren van voldoende, passende woningen.

De provincie stuurt op het zoveel mogelijk realiseren van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt het landschap ontzien en wordt optimaal gebruikgemaakt van aanwezige voorzieningen en infrastructuur. Verdichting, transformatie en herstructurering hebben nadrukkelijk de voorkeur boven uitbreiding in het buitengebied.

Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van woningen door optopping van bestaande bouwdelen en de vervanging/uitbreiding van een bestaande verbinding binnen het wooncomplex. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag buiten de bestaande bebouwde contouren. Daarmee is het plan volledig in lijn met het provinciale uitgangspunt van concentratie van verstedelijking.

De provincie onderkent het grote woningtekort in Noord-Holland en zet in op versnelling van de woningbouwproductie, met specifieke aandacht voor betaalbaarheid en woningen voor starters, senioren en kleinere huishoudens. Nieuwe plannen dienen bij te dragen aan een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod.

*Planspecifiek*
Met de realisatie van 20 betaalbare koopappartementen wordt voorzien in woningen die aansluiten bij de groeiende vraag van één- en tweepersoonshuishoudens. Bovendien wordt een bijdrage geleverd aan de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad, doordat huishoudens een stap kunnen maken naar een passende, beter betaalbare woning.
Naast aantallen woningen hecht de provincie waarde aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan aantrekkelijke woonmilieus, een goede relatie tussen gebouw en openbare ruimte en een duurzame inrichting.
Het plan omvat niet alleen uitbreiding, maar ook renovatie van het bestaande complex, vernieuwing van de entrees en verbetering van de plint. Daarmee gaat de toevoeging van woningen gepaard met een bredere kwaliteitsimpuls voor het ensemble en de directe omgeving.
Door voort te bouwen op een bestaande locatie en gebruik te maken van de aanwezige infrastructuur, wordt efficiënt omgegaan met de beschikbare ruimte. Dit past binnen de provinciale ambitie om de verstedelijkingsopgave te combineren met zorgvuldig ruimtegebruik en beperking van extra druk op het landschap.

Conclusie
Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bouwplan past binnen de Omgevingsvisie Noord-Holland.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Noord Holland

Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling binnen het stedelijk gebied, binnen een bestaand bouwvlak (nagenoeg). Voor dit plan is enkel artikel 6.75 van de Omgevingsverordening relevant. Hierover het volgende.

Op grond van artikel 6.75, eerste lid, van de Omgevingsverordening Noord-Holland dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de aanwezige en te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied. Het voornemen betreft de renovatie en uitbreiding van het wooncomplex Ypehove aan de Ypesteinerlaan in Heiloo, waarbij 20 betaalbare koopappartementen worden toegevoegd door optopping en realisatie van een nieuw brugvolume.

Omdat het plan plaatsvindt binnen een bestaande stedelijke situatie en grotendeels gebruikmaakt van reeds bebouwde ruimte, zijn de risico's beheersbaar. Hieronder worden de relevante thema's beschouwd.

*a. Wateroverlast*
In bestaand stedelijk gebied kan bij piekbuien tijdelijke wateroverlast optreden als gevolg van beperkte bergingscapaciteit. Het plan leidt slechts in beperkte mate tot een toename van verhard oppervlak, aangezien hoofdzakelijk wordt gebouwd op bestaande bebouwing. Waar aanpassingen in de buitenruimte plaatsvinden, bestaan kansen om waterberging en infiltratie te verbeteren, bijvoorbeeld door vergroening of toepassing van waterpasserende verharding.
Het plan vergroot het risico op wateroverlast niet en biedt mogelijkheden om de situatie lokaal te optimaliseren.

*b. Overstroming*

Heiloo ligt in een door primaire en regionale waterkeringen beschermd gebied. Het project omvat geen functies met een verhoogd risico of verminderde zelfredzaamheid ten opzichte van de bestaande situatie. De toevoeging van woningen binnen een bestaand woongebouw verandert het overstromingsrisico of het slachtofferrisico niet wezenlijk.

*c. Hitte*

Door klimaatverandering neemt de kans op hittestress toe, met name in stenige woonomgevingen. Het project richt zich mede op kwaliteitsverbetering van gebouw en buitenruimte. Bij de verdere uitwerking kunnen maatregelen worden getroffen zoals vergroening, toepassing van lichte materialen en het creëren van schaduw. Dit kan leiden tot een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.
Per saldo neemt het hitterisico niet toe en kan dit zelfs worden beperkt.

*d. Droogte (watertekort en verzilting)*

De ontwikkeling heeft geen relevante invloed op regionale grondwatersystemen of verziltingsvraagstukken. Omdat het plan hoofdzakelijk binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, is de impact op dit thema zeer beperkt. Vergroening kan bovendien bijdragen aan een beter vasthouden van water.

*e. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit*

De provinciale verordening vraagt aandacht voor het versterken van biodiversiteit. Bij renovatie en nieuwbouw bestaan kansen om natuurinclusieve maatregelen toe te passen, zoals nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen, groene gevels of dakgroen. Ook een meer groene inrichting van de buitenruimte kan bijdragen aan versterking van de stedelijke ecologie. Het plan maakt dergelijke verbeteringen mogelijk en leidt niet tot aantasting van beschermde natuurgebieden.

*f. Ecologische en chemische waterkwaliteit*

Er vinden geen activiteiten plaats die een negatieve invloed hebben op oppervlaktewater of grondwaterkwaliteit. Door eventuele verbeteringen in de omgang met hemelwater kan juist een positieve bijdrage worden geleverd, bijvoorbeeld door minder directe afvoer naar het riool.

<u>Conclusie</u>

De ontwikkeling betreft een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en leidt niet tot een toename van klimaatgerelateerde risico's. Daarmee is het plan in overeenstemming met artikel 6.75 lid 1 van de Omgevingsverordening Noord-Holland. Voor het overige bevat de omgevingsverordening geen bepalingen die een belemmering vormen voor dit plan.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Heiloo 2040

*Algemeen*

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in de Omgevingsvisie Heiloo 2040. In deze visie beschrijft de gemeente de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de lange termijn. Belangrijke thema's zijn onder meer het behouden van het dorpse karakter, het versterken van de leefbaarheid van wijken, zorgvuldig ruimtegebruik, verduurzaming en het voorzien in een passend woningaanbod voor verschillende doelgroepen.

Het plan voorziet in de renovatie en uitbreiding van het bestaande wooncomplex Ypehove in Heiloo, waarbij 20 betaalbare koopappartementen worden toegevoegd door optopping van bestaande bouwdelen, realisatie van een nieuw bruggebouw en vernieuwing van de entrees.

*Planspecifiek*

De omgevingsvisie benoemt de noodzaak om woningen toe te voegen die aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Er is in toenemende mate behoefte aan woningen voor starters, senioren en kleinere huishoudens. Appartementen in het betaalbare segment leveren hieraan een belangrijke bijdrage en ondersteunen bovendien de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad.
Met de toevoeging van 20 betaalbare koopappartementen wordt concreet invulling gegeven aan deze ambitie.

Een belangrijk uitgangspunt in de omgevingsvisie is voorts dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee blijft het omliggende landschap behouden en wordt gebruikgemaakt van bestaande infrastructuur en voorzieningen. Het onderhavige plan betreft een verdichting binnen een bestaand wooncomplex. Er wordt geen nieuwe uitleg gerealiseerd en het ruimtegebruik wordt geïntensiveerd zonder uitbreiding van de bebouwde kom. Dit sluit direct aan bij het gemeentelijke beleid.

De omgevingsvisie hecht eveneens waarde aan aantrekkelijke woonomgevingen met een goede relatie tussen gebouw en openbare ruimte. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan verbetering van de kwaliteit van wijken en buurten.
Het project omvat naast woningtoevoeging ook renovatie van de entrees, modernisering van de uitstraling van het gebouw en optimalisatie van het fietsparkeren. Daarmee wordt een impuls gegeven aan de beleving, veiligheid en bruikbaarheid van het complex en zijn omgeving.

De gemeente zet in op het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het klimaatbestendig maken van wijken. Renovatie en herontwikkeling van bestaande gebouwen passen goed binnen deze ambitie, omdat hiermee efficiënt wordt omgegaan met materialen, energie en ruimte.
Door voort te bouwen op de bestaande structuur en gelijktijdig een kwaliteitsverbetering door te voeren, wordt het complex beter voorbereid op toekomstige woonwensen.

<u>Conclusie</u>

Het plan past binnen de ambities en uitgangspunten van de Omgevingsvisie Heiloo 2040.

### 3.3.2 Woonvisie Heiloo 2019

*Algemeen*

Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie Heiloo 2019. In deze visie beschrijft de gemeente hoe zij wil zorgen voor een evenwichtige, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad. Belangrijke thema's zijn het vergroten van de beschikbaarheid van woningen, het stimuleren van doorstroming, het realiseren van aanbod voor starters en senioren en het beter laten aansluiten van het woningtype op de ontwikkeling naar kleinere huishoudens.

*Planspecifiek*

Het plan voorziet in de renovatie en uitbreiding van het wooncomplex Ypehove, waarbij 20 sociale en betaalbare koopappartementen worden toegevoegd.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens in Heiloo de komende jaren sterk toeneemt. Hierdoor groeit de behoefte aan compacte woningen, veelal in de vorm van appartementen. Het bestaande aanbod bestaat echter voor een groot deel uit grondgebonden koopwoningen.
Met de toevoeging van appartementen wordt het woningaanbod beter in balans gebracht met de demografische ontwikkeling zoals geschetst in de woonvisie.

Verder ziet de gemeente betaalbaarheid als één van de belangrijkste opgaven. Starters en middeninkomens hebben moeite om een geschikte koopwoning te vinden binnen de bestaande voorraad. Nieuwbouw in een betaalbare prijsklasse is noodzakelijk om deze groepen perspectief te bieden.
De beoogde woningen vallen binnen dit bereikbare segment en dragen daarmee bij aan het vergroten van de kansen voor starters op de koopmarkt.

Volgens de woonvisie is het toevoegen van passende appartementen ook van belang om verhuisbewegingen op gang te brengen. Wanneer senioren of kleine huishoudens kunnen verhuizen naar een geschikte en betaalbare woning, komen grotere woningen vrij voor gezinnen. Daarmee heeft nieuwbouw een positief effect op de gehele woningmarkt.

De woonvisie spreekt de voorkeur uit om nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwde omgeving te realiseren. Verdichting en herstructurering dragen bij aan efficiënt ruimtegebruik en maken gebruik van aanwezige voorzieningen.
Het plan is een schoolvoorbeeld van deze aanpak: de woningen worden toegevoegd door optopping en herontwikkeling binnen een bestaand complex.

Naast aantallen zet de gemeente in op kwaliteit. Woningen moeten geschikt zijn voor langdurig gebruik, goed ontsloten zijn en passen binnen een aantrekkelijke woonomgeving. Door de renovatie van entrees en verbetering van de uitstraling van het gebouw wordt niet alleen het aantal woningen vergroot, maar ook de kwaliteit van het woonmilieu versterkt.

<u>Conclusie</u>

Het plan sluit aan op de ambities van de woonvisie voor Heiloo.

### 3.3.3 Conclusie beoordeling initiatief

De uitbreiding van het pand Ypehove sluit aan op de ruimtelijke ambitie en bijbehorende keuzes uit bovengenoemde beleidsdocumenten. Kortom: het planvoornemen past binnen c.q. is niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

# 4. Parkeren en verkeer

## 4.1 Parkeren

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties dient ook gekeken te worden naar de parkeerbehoefte en de beschikbare parkeerplaatsen. Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

Door onderzoeksbureau de Groot Volker is een parkeeronderzoek uitgevoerd (*Parkeeronderzoek omgeving De Sonneveld 2, Heiloo*, d.d. 16 oktober 2025, zie bijlage I). Daaruit blijkt het volgende.

*Parkeercapaciteit*

Binnen de straal van 0 – 100 meter vanaf de projectlocatie liggen 149 openbare parkeerplaatsen. In de schil hieromheen binnen een straal van 100 - 250 meter zijn 450 openbare parkeerplaatsen aanwezig.

*Parkeerdruk*

Voor de secties binnen de straal van 0 tot 100 meter varieert de bezettingsgraad op de verschillende onderzoeksmomenten tussen de 53% en de 60%. Voor de secties in de schil daaromheen varieert de bezettingsgraad op de verschillende onderzoeksmomenten tussen de 48% en de 77%.

*Restcapaciteit*

Voor de openbare parkeerplaatsen is de restcapaciteit op de verschillend3 onderzoeksmomenten bepaald. Bij de berekening van de restcapaciteit is uitgegaan van een maximale gewenste parkeerbezetting van 85%.

Voor de secties binnen een straal van 100 meter zijn de dinsdagavond om 20 uur en de dinsdagnacht om 23 uur de drukste meetmomenten. Op deze momenten is nog een restcapaciteit van 37 parkeerplaatsen beschikbaar binnen de straal van 100 meter.

Voor de secties binnen een straal van 100 tot 250 meter is de nachtmeting (23 uur) het drukste meetmoment. Op dit moment is nog een restcapaciteit van 38 parkeerplaatsen beschikbaar binnen de straal van 100 tot 250 meter.

*Parkeerbalans*

Volgens de opgestelde parkeerberekeningen moeten binnen de straal van 100 meter maximaal 30 parkeerplaatsen aanwezig zijn op de werkdagnacht. Uit de resultaten van dit parkeeronderzoek blijkt dat de restcapaciteit op dit moment 37 parkeerplaatsen bedraagt.

Volgens de opgestelde parkeerberekeningen moet binnen de straal van 100 tot 250 meter maximaal 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Uit de resultaten van dit parkeeronderzoek blijkt dat de restcapaciteit op de verschillende meetmomenten ten minste 38 parkeerplaatsen bedraagt.

Op alle meetmomenten is voldoende restcapaciteit aanwezig om de extra parkeervraag ten gevolge van de bouwplannen aan De Sonneveld 2 op te kunnen vangen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid om de extra parkeerdruk te kunnen opvangen.

## 4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontwikkeling wordt ontsloten via Het Brugstuk en de Ypesteinerlaan, een bestaande gebiedsontsluiting die direct aansluit op het lokale wegennet. Het plangebied is ingericht als erftoegangsweg met een overzichtelijke verkeersstructuur, waardoor een veilige in- en uitritsituatie mogelijk is.

De toename van verkeersbewegingen als gevolg van het plan blijft beperkt. Op basis van kencijfers van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381) kan worden gesteld dat de toevoeging van de 20 appartementen leidt tot een bescheiden toename in verkeersintensiteit. Deze extra verkeersbewegingen worden gelijkmatig verspreid over de dag en zullen daarom niet merkbaar zijn in de verkeersafwikkeling rondom de projectlocatie.

Er is op dit moment geen sprake van knelpunten of bestaande verkeersproblemen. De extra belasting blijft ruim onder de drempelwaarden waarbij sprake zou zijn van capaciteits- of veiligheidsissues.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede en verantwoorde verkeersontsluiting.

# 5. OVERIGE MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het beoogde plan relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

## 5.1 Luchtkwaliteit

*Algemeen*

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels rondom lucht veranderd. De overheid toetst minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Dit hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie $NO_2$ en $PM_{10}$ niet hoger is dan 1,2 ug/$m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Uit artikel 5.54 onder b blijkt dat tot 1.500 woningen er sprake is van een standaardgeval ‘niet in betekenende mate’.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL (Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit) blijkt dat ter plaatse van de planlocatie (meetpunten Kennemerstraatweg) ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO2 13,37 ug/m3 en PM10 15,24 ug/m3 (norm is 35 ug/m3), met maximaal 6 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)).

*Planspecifiek*

Het betreft hier de toevoeging van 20 woningen. Dat betekent dat voldaan wordt aan de eisen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) met betrekking tot luchtkwaliteit.

*Conclusie*

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

## 5.2 Geluid

*Algemeen*

De regels voor geluid in relatie tot bedrijven zijn vastgelegd in de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarnaast kunnen maatwerkvoorschriften gelden. Doel is om geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen te beschermen en overlast te voorkomen als onderdeel van een gezonde en veilige leefomgeving.

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties kan de gemeente regels opnemen waardoor de locaties waar de verschillende activiteiten plaatsvinden ten opzichte van elkaar te scheiden (zonering) of door regels te stellen aan activiteiten op een specifieke locatie. De regels aan activiteiten op een locatie in een Omgevingsplan moeten voldoen aan de instructieregels uit het Bkl die gericht zijn op gezondheid en milieu en gelden voor alle geluidgevoelige gebouwen die in het Bkl als zodanig zijn aangewezen. Artikel 3.20 Bkl wijst naast woningen, ook onderwijsgebouwen, zorggebouwen met slaapgelegenheid en kinderdagverblijven aan als geluidgevoelige gebouwen.

Indien wordt voldaan aan de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl wordt in beginsel voldaan aan de eis van aanvaardbaarheid zoals opgenomen in artikel 5.59 Bkl. De standaardwaarden zijn gebaseerd op de algemene geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor piekgeluiden van activiteiten is deels een andere geluidnormering dan die van het Activiteitenbesluit opgenomen. Er geldt geen standaardwaarde voor piekgeluiden in de dagperiode. Voor de avond- en nachtperiode is een aparte (hogere) standaardwaarde opgenomen voor het (aandrijfgeluid) van transportmiddelen dan voor de andere piekgeluiden. De gemeente kan gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden, bijvoorbeeld om mogelijkheden te bieden voor bedrijvigheid in een gemengd gebied. Voorwaarde is dat sprake moet zijn van 'aanvaardbaar geluid' op geluidgevoelige gebouwen.

*Planspecifiek*

Voor dit plan is door M + P Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Optopping en bruggebouw Ypehove te Heiloo, onderzoek geluid wegverkeer*, d.d. 23 april 2026, zie bijlage II). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

De nieuw te realiseren optopping- en brugwoningen worden blootgesteld aan een verhoogd geluidsniveau als gevolg van wegverkeer op de gemeentelijke wegen Ypesteinerlaan en Rosendaal, evenals op de rijksweg A9.

Met name de woningen aan de oostgevel ondervinden een overschrijding van de geluidsbelasting. Voor de woningen aan de westgevel is hiervan geen sprake.

Het treffen van maatregelen bij de bron of in de overdracht wordt in dit geval niet haalbaar geacht.

De buitenruimten van de nieuwe optopwoningen aan de oostgevel worden uitgevoerd als inpandige loggia's. Om de geluidsbelasting op deze buitenruimten te beperken, adviseert M+P

om de balkonhekken van de loggia's gesloten uit te voeren, bijvoorbeeld met panelen of glas, in combinatie met een geluidsabsorberend plafond.

De woningen aan de oostgevel van het bruggebouw beschikken niet over een individuele buitenruimte en maken gebruik van een gemeenschappelijke buitenruimte.

Voor de woningen aan de oostgevel wordt geadviseerd om voor de geluidwering van de gevel uit te gaan van de nieuwbouweisen conform het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering gelijk is aan het heersende gezamenlijke geluidsniveau (Lg) minus 33 dB.

De westgevel is geluidsluw. Voor de woningen aan deze zijde gelden daarom geen aanvullende eisen.

Conclusie
Verwacht wordt dat het aspect 'geluid' geen belemmering zal vormen voor de realisatie van de woningen.

## 5.3 Bodemkwaliteit

*Algemeen*
Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet bodembescherming vervallen. Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels voor bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Een onderzoek in de vorm van een historisch onderzoek of een verkennend bodemonderzoek geeft inzicht of de bodem ter plaatse van een ontwikkeling geschikt is voor het beoogde gebruik en activiteiten.

*Planspecifiek*
Bij dit initiatief is sprake van het toevoegen van een optopping en het realiseren van een nieuw bruggebouw dat de grond niet raakt. Omdat de werkzaamheden binnen en boven het bestaande bouwvolume en in een bruggebouw plaatsvinden, wordt de bodem niet geroerd. Een bodemonderzoek is in beginsel bedoeld om de geschiktheid en veiligheid van de bodem

voor een nieuwe functie vast te stellen, met name wanneer sprake is van graafwerkzaamheden of grondverzet. Aangezien hier geen sprake is van bodemverstoring en de nieuwbouw in of boven het bestaande gebouw worden gerealiseerd, bestaat er geen direct risico voor gebruikers in relatie tot de bodemkwaliteit. Daarmee is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

*Conclusie*
Omdat hier enkel sprake is van bebouwing die de grond niet raakt, en dus de grond niet wordt geroerd en er ook reeds sprake is van een woonbestemming, is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.

## 5.4 Water

Het plan voor de Ypehove voorziet in de bouw binnen en boven het bestaande bouwvolume en in een bruggebouw. Dat betekent dat op het gebied van waterhuishouding geen relevante wijzigingen zijn te verwachten. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van verhard oppervlak en daarmee ook niet tot extra afvoer van hemelwater naar het riool. Er is geen sprake van nieuwe lozingen of andere ingrepen die de waterkwaliteit zouden kunnen beïnvloeden.

Ook op het vlak van grondwater worden geen negatieve effecten voorzien: de bebouwde oppervlakte neemt niet toe (geen toename van verharding).
Hemelwater wordt afgevoerd via de bestaande afvoeren en riolering. De waterafvoer wordt met deze nieuwbouw niet anders.

Tot slot heeft het plan geen relatie met de waterveiligheid; de locatie ligt buiten primaire en regionale waterkeringen en er worden geen ingrepen gedaan die de veiligheid zouden kunnen beïnvloeden.

Alles afwegend kan worden geconcludeerd dat het plan neutrale effecten heeft op de waterhuishouding.

*Conclusie*
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

## 5.5 Archeologie en cultuurhistorie

### 5.5.1 Archeologie

*Algemeen*

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in archeologische functies en cultuurhistorische functies opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

*Planspecifiek*

Het plan voor de Ypehove voorziet in de bouw binnen en boven het bestaande bouwvolume en in een bruggebouw. Doordat de grond niet wordt geroerd, is het niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren.

*Conclusie*

Archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

### 5.5.2 Cultuurhistorie

Bij dit initiatief speelt de cultuurhistorie geen rol. Het plangebied kent geen beschermde monumenten, geen gemeentelijke of rijksmonumentale status en ligt evenmin binnen een aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle structuren of landschappelijke elementen aanwezig die door de uitbreiding of de optopping worden aangetast. Het plan voor de Ypehove voorziet in de bouw binnen en boven het bestaande bouwvolume en in een bruggebouw. Deze ingreep heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden in of rond het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt daarom dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige of potentiële cultuurhistorische waarden en dat cultuurhistorie in dit kader geen relevante rol speelt.

## 5.6 Externe veiligheid

*Algemeen*

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10-6. PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron. Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waar opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstandenrekenkundig te bepalen.

*Planspecifiek*

Op basis van de risicokaart (zie fig. 5.1) is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om de planlocatie. In en rondom het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Er bevinden zich:

- geen inrichtingen waar met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen wordt gewerkt;
- geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- geen transportroutes (weg, water of spoor) waarover relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied ligt derhalve buiten invloedsgebieden van plaatsgebonden risicocontouren en buiten aandachtsgebieden voor het groepsrisico.
Omdat geen risicobronnen aanwezig zijn, is er geen sprake van overschrijding van normen of richtwaarden. Ook leidt het plan niet tot een toename van het groepsrisico of tot beperkingen voor hulpverlening of zelfredzaamheid.

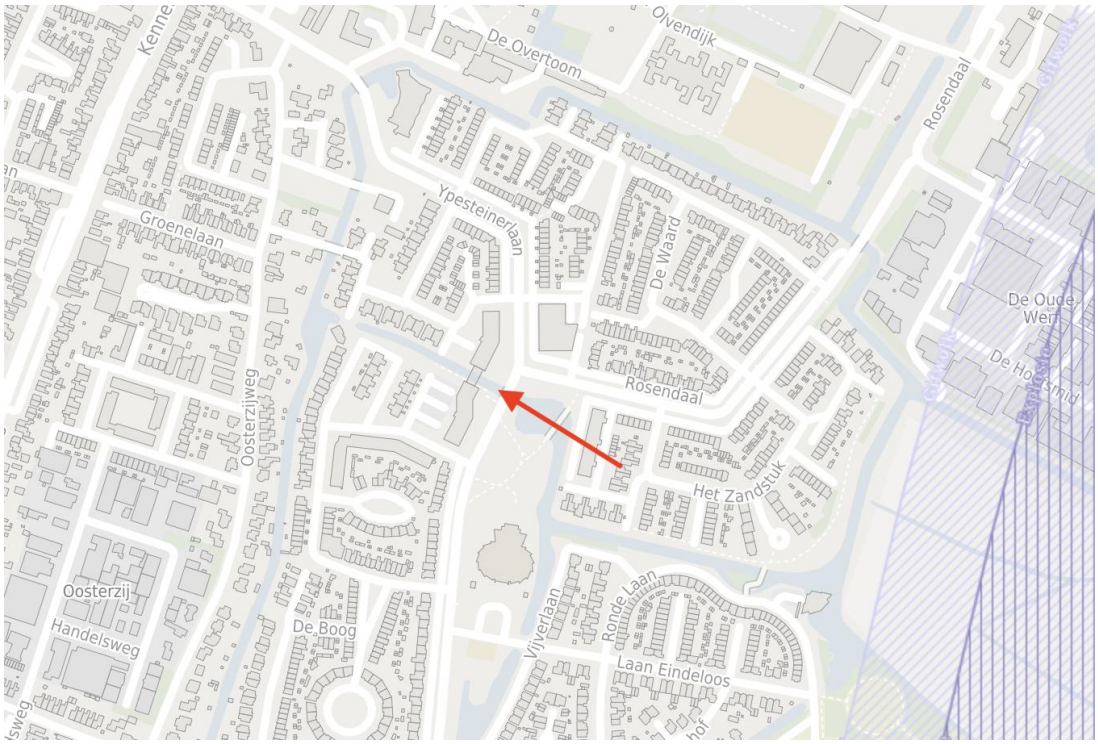


*Fig. 5.1 Risicokaart Atlas voor Leefomgeving Veiligheid*

Conclusie
Gelet op het ontbreken van relevante risicobronnen in de omgeving vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De ontwikkeling is in overeenstemming met het geldende wettelijke kader.

## 5.7 Natuurtoets

*Algemeen*
In de toelichting van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Gelet op het feit

dat het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling niet gewijzigd zijn, kunnen de conclusies uit het rapport als motivering aan dit plan ten grondslag worden gelegd.

*Soortenbescherming*
Soortenbescherming is onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

*Gebiedsbescherming*
- *Natura 2000-gebieden*
Gebiedsbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijnen) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel zonder vergunning niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een omgevingsplan of inpassingsplan is niet toegestaan, wanneer het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (zoals ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (zoals door geluid, licht en stikstofdepositie).

- *Natuurnetwerk Nederland*
Een andere vorm van gebiedsbescherming is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen.

*Planspecifiek*

*Soortenbescherming*
Door Adviesbureau Mertens BV is een ecologische quickscan opgesteld (*Quickscan beschermden planten- en diersoorten, De Sonneveld 2 – 82 en het Brugstuk 1-83 te Heiloo,* d.d. 17 juni 2025, zie bijlage III). Hieruit blijkt het volgende.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels rond het pand is het noodzakelijk om de werkzaamheden zo vorm te geven dat broedende vogels niet negatief worden beïnvloed (bijvoorbeeld vogelverschrikkers gebruiken, rooien opgaand groen buiten broedseizoen). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Omgevingswet worden overtreden. Het voorkomen van en negatieve effecten op verblijfplaatsen van vogels (al dan niet met vaste rust- en verblijfplaatsen) in het appartementencomplex wordt uitgesloten. Het voorkomen van overige beschermde soorten kan tevens worden uitgesloten.

Wel is er een kans op het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen (zomer- en winterverblijfplaatsen). Effecten op vleermuizen kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan wordt in het rapport van Adviesbureau Mertens BV geadviseerd om een gerichte veldinventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen. Pas na afronding van deze aanvullende inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de soortbescherming van de Omgevingswet worden overtreden en of een vergunning voor een flora- en fauna activiteit is vereist.

Het betreffende vervolgonderzoek is inmiddels ingezet. Uit de *Notitie Voortgang Vleermuizenonderzoek*, d.d. 14 oktober 2025 (van Blom Ecologie BV, zie bijlage IV) blijkt het volgende voor wat betreft de voortgang van het onderzoek.

De najaarsrondes, betreffende 2 paarrondes en 2 massawinterrondes zijn succesvol uitgevoerd. Tijdens deze onderzoeksrondes zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen, enkel foeragerende vleermuizen in de omgeving waargenomen. Dat geeft echter geen indicatie voor de rondes in het voorjaar, en er kunnen nog steeds verblijfplaatsen aangetroffen worden.

In het voorjaar wordt onderzoek gedaan naar zomer- en kraamverblijven van vier soorten vleermuizen waaronder zomerverblijfplaatsen van meervleermuis. Dat betekent dat er nog minimaal 3 bezoeken worden uitgevoerd in de periode april-juli. Dat staat als het goed is ook in de offerte. Exacte data kan ik daarvoor nog niet geven, omdat de rondes weersafhankelijk zijn wordt niet zo ver vooruit gepland.

De verwachting is dat eind augustus 2026 het onderzoek wordt opgeleverd.

*Conclusie*
Ondanks dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen is vereist, bestaan er tot nu toe geen aanwijzingen dat de benodigde ontheffingen of maatregelen niet verkregen respectievelijk getroffen kunnen worden, zodat de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is.

Gebiedsbescherming
Door Bouwrekenmeester is een stikstofonderzoek gedaan (*Rapportage Stikstof Berekening AERIUS Calculator*, d.d. 18 maart 2026, zie bijlage V). In dat onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Voor het opstellen van de stikstofdepositieberekening in de AERIUS Calculator is gekozen voor uitgangspunten volgens het worst-case principe. Met de invoer van dit worst case principe als uitgangspunt blijkt dat de stikstofdepositie kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er met grote zekerheid kan worden aangenomen dat er geen significant negatief effect zal plaatsvinden op de omliggende natuur.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande blijkt dat stikstof geen belemmering vormt voor dit plan.

## 5.8 Bedrijven en milieuzonering

*Algemeen*
Om hinder tussen verschillende al dan niet gevoelige functies te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer, deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

De VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering (oktober 2024) vervangt de eerdere brochure Bedrijven en milieuzonering uit 2009. Deze nieuwe handreiking sluit aan bij de Omgevingswet en biedt een vernieuwde systematiek voor het reguleren van milieuhinderlijke activiteiten.
Hoewel de lijst van activiteiten uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering niet langer juridisch bindend is, wordt deze nog wel als hulpmiddel gebruikt om de milieubelasting van activiteiten in te schatten.

*Planspecifiek*
In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijvigheid die beperkingen oplegt aan nieuwe woningen of die leidt tot relevante milieuzoneringseisen.

Conclusie
Geconcludeerd kan wordt dat de ontwikkeling volledig aanvaardbaar is in het kader van bedrijven en milieuzonering.

## 5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij iedere aanvraag om omgevingsvergunning dient door het bevoegd gezag beoordeeld te worden of er sprake is van een verplichting voor het maken van een milieueffectrapport of een mer-beoordeling.

In afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob) is de regelgeving te vinden met betrekking tot de mer-regelgeving. Om te bepalen voor welke projecten er een mer-beoordeling geldt, is bijlage V bij het

Omgevingsbesluit relevant. Hierin staat een opsomming van de projecten waarop een mer-beoordeling van toepassing kan zijn.

*Planspecifiek*
De vraag is allereerst of het bouwplan kan worden geschaard onder J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit:

*'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'*

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (dat is dus onder de regelgeving van voor de Omgevingswet: de jurisprudentie over het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' mag onder de Omgevingswet nog steeds als relevant worden beschouwd).

Het plan aan het Ypehove te Heiloo ziet op een inpandige aanpassing naar wonen en er wordt eveneens een woonlaag op het gebouw toegevoegd. Hierdoor is er in totaal sprake van 20 woningen. Dat betekent dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Vervolgens is de vraag aan de orde in hoeverre met dit plan belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten. In de voorgaande paragrafen (van hoofdstuk 5) van deze ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid ingegaan op alle milieuaspecten. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (meer woningen), met name de aard en de omvang (er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag), in vergelijking met de geldende drempelwaarden, er geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten.

<u>Conclusie</u>
Een nadere m.e.r.-beoordeling is gelet op het voorgaande niet noodzakelijk.

## 5.10 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

*Planspecifiek*
Bij dit initiatief is sprake van het toevoegen van een optopping en het realiseren van een nieuw bruggebouw dat de grond niet raakt.

De functie van de nieuwbouw, wonen, betreft geen milieubelastende functie. Voor de directe omgeving zal dit dus ook geen effecten hebben die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Voor wat betreft de nieuwe bewoners wordt eveneens niet verwacht dat er sprake zijn van gevaar voor de gezondheid. In dit hoofdstuk van de GoFlo is onder meer getoetst aan de aspecten geluid en luchtkwaliteit (de aspecten bodemkwaliteit, geur en trillingen zijn niet getoetst, omdat die sowieso niet aan de orde zijn). Daaruit blijkt dat er geen sprake is van relevante negatieve effecten.

Conclusie
Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 5.11 Conclusie

Gelet op al het voorgaande zijn er voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen voor dit plan.

# 6. UITVOERBAARHEID

Als op voorhand duidelijk is dat het toegedachte bouwplan om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, hoort het plan niet mogelijk gemaakt te worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte waar in de markt vraag naar is.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door de initiatiefnemer zullen worden gedragen. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarmee eventuele nadeelcompensatie bij de initiatiefnemer wordt neergelegd.

De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

# 7. PARTICIPATIE

Het doorlopen van een procedure waarbij een omgevingsvergunning wordt verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader is het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd.

De verplichtingen vanuit de Omgevingswet voor participatie verschillen per instrument. Voor instrumenten waarvoor de gemeente initiatiefnemer is, moet de gemeente aangeven hoe belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten en welke resultaten dit heeft opgeleverd. Dit geldt voor de instrumenten Omgevingsvisie, programma en omgevingsplan. De gemeente is van oordeel dat participatie voor deze instrumenten maatwerk is. Daarom wordt, voorafgaand aan het opstellen van deze plannen, een participatie- en communicatieplan opgesteld.

Voor de omgevingsvergunning geldt een uitzondering. Hier is niet de gemeente maar de initiatiefnemer verantwoordelijk voor participatie. De verplichtingen volgens artikel 7.4 van de Omgevingsregeling zijn, dat de initiatiefnemer bij zijn aanvraag aangeeft of:

- de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan;
- zo ja; hoe de initiatiefnemer dit heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

*Planspecifiek*
In de omgevingsvisie van de gemeente Heiloo staat participatie expliciet genoemd als integraal onderdeel van planvorming. Participatie dient te worden toegepast voor plannen en projecten waarvoor een omgevingsplanwijziging of omgevingsvergunning nodig is.

De initiatiefnemer heeft in dit geval als volgt aandacht geschonken aan participatie.

Van mei tot en met oktober 2025 is een participatieproces doorlopen met (buurt-)bewoners van Ypehove, met de volgende stappen:

*Stap 1: Uitnodiging op 30 mei*
- De participatiewebsite ypehoveheiloo.nl live is eind mei gegaan. Hierop kunnen (buurt-) bewoners van Ypehove zich aanmelden voor bijeenkomsten en actuele informatie vinden, zoals verslagen. Ook kunnen ze e-mails sturen en zich aanmelden voor een e-mailnieuwsbrief voor updates.
- Buurtbewoners hebben via de post een uitnodiging ontvangen voor de inloopbijeenkomst op 10 juni. In bijlage 1 is de uitnodigingsbrief opgenomen. In bijlage 2 is de kaart van het verspreidingsgebied te vinden van de 170 direct omwonenden.
- Bewoners van Ypehove zijn via Heimstaden uitgenodigd.

*Stap 2: Inloopbijeenkomst in Ypehove op 10 juni 2025*

In de gemeenschappelijke ruimte van Ypehove is een inloopavond georganiseerd van op dinsdag 10 juni jl. van 18:00 tot 19:30 uur. Op vijf panelen is het plan gepresenteerd. Medewerkers van Canvas en Heimstaden waren aanwezig voor toelichting en vragen. Circa 60 (buurt-)bewoners hebben de bijeenkomst bezocht. Via reactieformulieren en de website zijn in totaal hebben zij 39 reacties binnengekomen op het plan.

*Stap 3: Brainstorm over de gemeenschappelijke ruimte in Ypehove 22 juli 2025*

In het plan voor uitbreiding van Ypehove is ook rekening gehouden met een nieuwe gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners van het complex. Circa 20 bewoners hebben deelgenomen aan de brainstorm waarin we hebben onderzocht of er behoefte is aan een nieuwe gemeenschappelijke ruimte in het nieuwe bruggebouw en zo ja, in welke vorm.
Omdat tijdens de brainstorm duidelijk werd dat de meningen over de gemeenschappelijke ruimte sterk verdeeld zijn, is besloten een enquête te organiseren onder alle bewoners van Ypehove. Door de enquête wilden we nagaan in hoeverre er behoefte is onder de huidige bewoners voor deze nieuwe ruimte.

*Stap 4: Enquête over de gemeenschappelijke ruimte in Ypehove: eind september / begin oktober 2025*

Alle 93 huishoudens in Ypehove hebben de enquête in de bus ontvangen. 48% van de bewoners heeft de enquête ingevuld en hun mening over de ruimte gegeven.

Conclusie

De tijdens het participatietraject ontvangen reacties, aandachtspunten en suggesties zijn zorgvuldig geïnventariseerd en betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Waar mogelijk zijn deze verwerkt in het ontwerp. Hiermee is invulling gegeven aan het streven om de omgeving actief te betrekken bij de ontwikkeling.

# 8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 5.21 lid 2 onder b van de Omgevingswet moet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.
In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het ruimtelijke beleid van de diverse overheden, alsook op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. In deze paragraaf zijn de conclusies uit de genoemde hoofdstukken opgenomen in het kader van de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*Conclusie beleid*
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 20 woningen door het uitbreiden van het bestaande woongebouw Ypehove, middels het toevoegen van een optopping en het vergroten van het bruggebouw.
De voorgenomen ontwikkeling valt in binnenstedelijk gebied. De gemeente Heiloo wil een gastvrije gemeente zijn, voor bewoners en bezoekers. Daarbij is een aantrekkelijk aanbod van voldoende geschikte woningen, vooral voor starters, van groot belang. De realisatie van de beoogde woningen past binnen deze ambitie.

*Conclusie omgevingsaspecten*
De impact van de beoogde ontwikkeling op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen nadelige gevolgen voor het milieu op. Gelet op de afstanden tot de bestaande woningen, worden omwonenden door de beoogde woningen niet op onaanvaardbare wijze benadeeld voor wat betreft het woon- en leefklimaat. Tevens wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet beperkt door de bouw van de woningen.

*Belangen omwonenden*
Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden.
Er heeft overleg plaatsgevonden met medebewoners van het woongebouw Ypehove (zie ook hoofdstuk 7 van deze onderbouwing).
De wijziging zal enige gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van de bestaande bewoners van Ypehove. Deze gevolgen zijn echter niet zodanig dat er geen sprake meer zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien betreft het hier een verstedelijkte omgeving en daaraan is inherent dat de privacy in zekere mate wordt beperkt doordat sprake kan zijn woonverdichting.
Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden (zie in dit kader ook hoofdstuk 7, over burgerparticipatie).

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat hier sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

---

*Bijlagen:*

*I. Parkeeronderzoek omgeving De Sonneveld 2, Heiloo, de Groot Volker, 16 oktober 2025*

*II. Onderzoek geluid wegverkeer, Optopping en bruggebouw Ypehove te Heiloo, M + P Ingenieurs, d.d. 23 april 2026*

*III. Quickscan beschermden planten- en diersoorten, De Sonneveld 2 – 82 en het Brugstuk 1-83 te Heiloo, Adviesbureau Mertens BV, d.d. 17 juni 2025*

*IV. Notitie Voortgang Vleermuizenonderzoek, Blom Ecologie, d.d. 14 oktober 2025*

*V. Rapportage Stikstof Berekening AERIUS Calculator, Bouwrekenmeester, d.d. 18 maart 2026*