

uitwerkingsplan
Hoogeweg 26d West
 Gemeente Heiloo



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0399.UwpHoogeweg26dWest-0401

Datum: 29-02-2024

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van den Heuvel | mw. F.F.L. Zandstra

Kenmerk Buro SRO: SR230046

Opdrachtgever: gemeente Heiloo

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Context	7
2.2 Ontwikkeling Hoogeweg 26d West	7
3 Omgevingsaspecten	8
3.1 Milieueffectrapportage	8
3.2 Bodem	9
3.3 Archeologie	10
3.4 Ecologie	10
3.5 Water	12
3.6 Externe veiligheid	14
3.7 Luchtkwaliteit	17
3.8 Geluid	17
3.9 Bedrijven en milieuzonering	18
3.10 Duurzaamheid	19
3.11 Verkeer en parkeren	20
3.12 Trillingen	22
4 Toetsing aan de uitwerkingsregels	24
5 Juridische planbeschrijving	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Nadere toelichting regels	26
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het gebied tussen Heiloo en Limmen wordt een nieuw woongebied ontwikkeld met 2.000-2.400 woningen. Op het grondgebied van de gemeente Heiloo gaat het om circa 1.800 woningen die tezamen de woongebieden Zuiderloo en Zandzoom vormen. Deze woongebieden worden aan de zuidzijde van Heiloo gerealiseerd.

Onderhavig plangebied ligt binnen het woongebied Zuiderloo. De ontwikkeling van Zuiderloo tot een woongebied is juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan 'Zuiderloo'. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 19 oktober 2016 het bestemmingsplan uitwerkingsplan 'Bestemmingsplan Zuiderloo, uitwerkingsplan 5' en het bestemmingsplan 'Zuiderloo' uit 2015 vernietigd. Daarom geldt hier het bestemmingsplan 'Zuiderloo Partiële herziening ex artikel 30 WRO Hoogeweg 26D'. Dit bestemmingsplan bevat voor het plangebied een globale uit te werken bestemming, die voorziet in de ontwikkeling van woningen.

Het voorliggende uitwerkingsplan is opgesteld om op het perceel E3014 drie vrijstaande woningen aan de Hoogeweg te realiseren. Daarnaast is het voornemen om op het perceel E3015 een appartementengebouw met 27 woningen mogelijk te maken. Tevens worden er parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. De planlocatie bevindt zich tussen de Hoogeweg, de Spanjaardslaan en de toekomstige weg Liguster. De gronden van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van een uit te werken woonbestemming. Om de woonbestemming uit te werken, dient een uitwerkingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet hierin.

Het uitwerkingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast van de gronden en opstellen en zijn juridisch bindend voor burger en overheid. Het voorliggende uitwerkingsplan is een op ontwikkeling gericht uitwerkingsplan. Het doel van het plan is een bouwtitel voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.

De beleidskaders, zoals beschreven in het geldende bestemmingsplan 'Zuiderloo Partiële herziening ex artikel 30 WRO Hoogeweg 26D', zijn op voorliggend uitwerkingsplan van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van het rijk, provincie en gemeente.

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de gronden ten oosten van de Hoogeweg en ten westen van de toekomstige weg Liguster. Het betreft twee kadastrale percelen, namelijk gemeente Heiloo, sectie E 3014 en E 3015. Perceel 3014 heeft een oppervlakte van 1.400 m² en perceel 3015 een oppervlakte van 4.810 m².

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging van het plangebied binnen het woongebied Zuiderloo en de globale begrenzing van het plangebied.



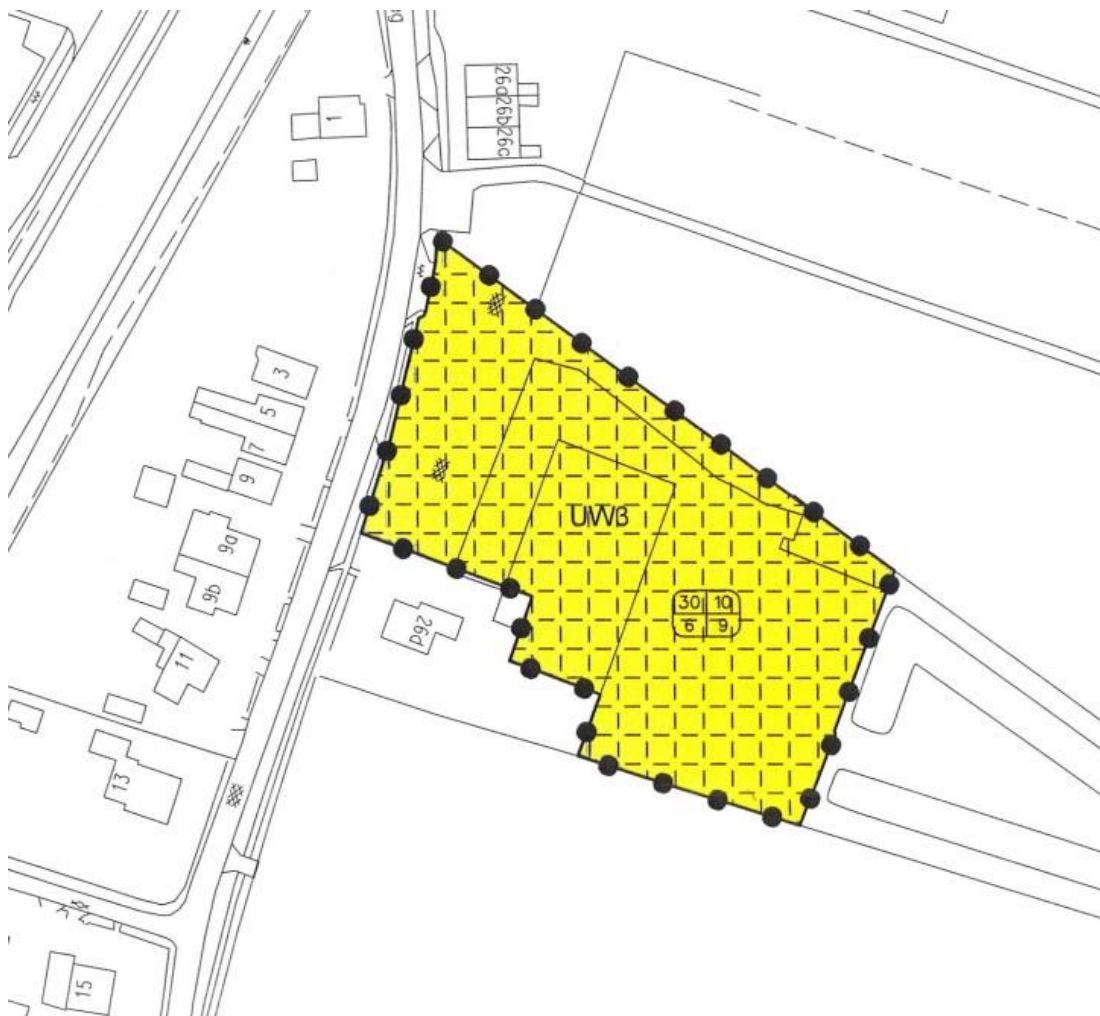
Ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zuiderloo Partiële herziening ex artikel 30 WRO Hoogeweg 26D', onherroepelijk gemaakt door de raad van de gemeente Heiloo op 10 november 2008. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplanplan 'Zuiderloo Partiële herziening ex artikel 30 WRO Hoogeweg 26D'

De gronden van het plangebied zijn in het geldend bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Uit te werken bestemming wonen (UW3)'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van een woongebied, waterberging en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende infrastructurele en additionele voorzieningen, bouwwerken, werken en werkzaamheden.

Om de bestemming uit te kunnen werken moet aan de uitwerkingsregels uit artikel 3 lid 2 van de geldende planregels worden voldaan. Op deze uitwerkingsregels en de toetsing daaraan wordt in toelichting hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Naast het bestemmingsplan 'Zuiderloo Partiële herziening ex artikel 30 WRO Hoogeweg 26D' geldt voor de gronden in het plangebied het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren 2022' (vastgesteld op 20 februari 2023). Hierin is vastgelegd dat voldoende voorzieningen voor parkeren dienen te worden getroffen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt dit plan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de uitwerkingsregels. Vervolgens bevat hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen tot slot in hoofdstuk 6 aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Context

In 2005 hebben de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo en de provincie Noord-Holland de bestuursovereenkomst 'Wonen in het Groen en aansluiting A9' ondertekend. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over woningbouw, een nieuwe aansluiting op de A9 en de ontwikkeling van natuur en recreatie in het gebied op de strandwal tussen Heiloo en Limmen. Na ondertekening van de Overeenkomst Nieuwe Strandwal op 12 maart 2014 heeft het project 'Wonen in het Groen' een vervolg gekregen onder de naam 'Programma Nieuwe Strandwal'. Het Programma Nieuwe Strandwal heeft als doel een samenhangend ruimtelijk programma te realiseren dat bijdraagt aan de ontwikkeling van het gebied, waarbij de aanleg van een woonwijk met groene allure samen gaat met de realisatie van natuur en recreatieve voorzieningen, het bedrijventerrein Boekelermeer en een aansluiting op de A9 en bijbehorende toegangswegen.

Om de samenhang in het gebied Zuiderloo vast te leggen zijn op 3 juni 2013 een stedenbouwkundig plan, een beeldregieplan en een inrichtingsplan openbare ruimte voor het gebied vastgesteld. In het stedenbouwkundig plan wordt de hoofdopzet van het gebied uitgelegd en vastgelegd. Bij de totstandkoming van de plannen is met name ingezet op behoud van de in het plangebied aanwezige natuurlijke en cultuurhistorische waarden als ook de aansluiting bij de bijzondere lintstructuren, die zo typerend zijn voor Heiloo.

2.2 Ontwikkeling Hoogeweg 26d West

De planlocatie bestaat uit de percelen van transportbedrijf Van der Steen aan de Hoogeweg. Op de locatie staat nu een loods met bijbehorende verharding ten behoeve van het transportbedrijf. Initiatiefnemer is voornemens om dit gebouw te slopen en de verharding te verwijderen. Hiervoor in de plaats worden drie vrijstaande woningen in het lint aan de Hoogeweg en daarachter een appartementengebouw met 27 appartementen gerealiseerd. De drie vrijstaande woningen worden nader uitgewerkt en worden via de Hoogeweg ontsloten. Het appartementengebouw zal bestaan uit drie bouwlagen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen. De ontsluiting zal via de oostzijde gaan, met een inrit die op de Liguster aansluit.

De beoogde ontwikkeling is verdeeld over twee uitwerkingsplannen. De gronden waarop de ontsluiting van het appartementencomplex zijn voorzien vallen namelijk binnen een ander moederplan. Deze gronden vallen onder het bestemmingsplan 'Zuiderloo' terwijl onderhavig bestemmingsplan valt onder het bestemmingsplan 'Zuiderloo Partiële herziening ex artikel 30 WRO Hoogeweg 26D'. De ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen die bij het appartementengebouw horen worden daarom meegenomen in het naastgelegen uitwerkingsplan 'Hoogeweg 26d Oost'.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit uitwerkingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat namelijk 30 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 3. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit uitwerkingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Op basis van deze plantoelichting kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het uitwerkingsplan.

3.2 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Planspecifiek

Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt de bestemming 'Uit te werken bestemming Wonen (UW3)' uitgewerkt. Bij een dergelijke uitwerking dient inzichtelijk gemaakt te worden of de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik. Om die reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Landview, 20 mei 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten en conclusies naar voren gekomen.

In de grond zijn plaatselijk lichte verhogingen van kwik, lood, zink, minerale olie en of som PAK geconstateerd. In het grondwater is plaatselijk een lichte verhoging van molybdeen aangetroffen.

De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd.

De verhoogde concentratie van molybdeen in het grondwater kan mogelijk worden verklaard door de aanwezigheid van zwevende fijne stofdeeltjes in het grondwater, zonder dat daadwerkelijk sprake is van verontreiniging. Dit is mogelijk ondanks het volgen van de vereiste procedures, zoals de filtratie van het bemonsterde grondwater. Waarschijnlijk is het bodemchemisch evenwicht bij de plaatsing van de peilbuis dusdanig verstoord, dat de gestelde standaard wachttijd van één week onvoldoende is geweest. De gemeten (sterk) verhoogde troebelheidswaarde staft deze veronderstelling.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal 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. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat er op grond van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan.

3.3 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Op 9 mei 2011 is de Nota Cultuurhistorie vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. In de Nota Cultuurhistorie is ook het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie 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. Het gehele plangebied Zuiderloo ligt op de strandwal. Het gebied is vanaf de prehistorie in gebruik genomen door nomaden. Op basis van deze feiten bezit het gehele gebied een zeer hoge archeologische verwachting. Aan deze waardering is de consequentie verbonden dat ontwikkelingen groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm vergunningplichtig zijn.

In het verleden is er geen archeologisch onderzoek voor het hele gebied Zuiderloo uitgevoerd, zodat het onbekend is in hoeverre er nog archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Hierover zal met een inventariserend proefsleuvenonderzoek nadere informatie verkregen moeten worden. Er zijn in ieder geval middeleeuwse sporen en, indien de veenlaag nog aanwezig is, mogelijk ook prehistorische sporen te verwachten. In afwachting van de resultaten van archeologisch onderzoek is ter bescherming van de verwachte archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. In het kader van de omgevingsvergunning zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

3.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de

instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling moet bepaald worden of er mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna, beschermde natuurgebieden en/of beschermde houtopstanden is. Om die reden is er een omgevingsscan flora en fauna (Bureau Endemica B.V., ER-23.076, d.d. 18 juli 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2) uitgevoerd. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies beschouwd.

Soortenbescherming

Er is vastgesteld dat de aanwezigheid van de volgende beschermde plant- of diersoorten en hun desbetreffende beschermde functie/habitat niet uit te sluiten is in het plangebied of binnen de verstoringafstand van de geplande werkzaamheden.

- Algemene broedvogels en hun nesten, zoals Koolmees, Ekster en Roodborst;
- Zwaar beschermde zoogdieren en hun migratieroutes, zoals Bunzing en Wezel;
- Algemene zoogdieren en slaap/verblijfplaatsen, zoals de Egel.

Voor algemene broedvogels hoeven geen aanvullende maatregelen genomen te worden, echter mogen versturende werkzaamheden alleen buiten 15 maart en 15 juli worden uitgevoerd. Indien versturende werkzaamheden één maand vóór of enkele maanden daarna plaatsvinden, moet voorafgaand gecontroleerd worden op de aanwezigheid van broedende vogels.

Het is verplicht om de gehele haag aan de noord- oost en westzijde van het plangebied te behouden. Deze dient als verbindingroute voor zwaar beschermde zoogdieren (Bunzing/Wezel) en als vaste schuil- en slaapplaats voor laag beschermde zoogdieren (Egel). De verbindingroute mag niet worden aangetast en door inachtneming van deze maatregel is geen ontheffingsaanvraag nodig. Voor verstoring of vernieling van slaapplaatsen/verblijfplaatsen voor laag beschermde zoogdieren is nooit een ontheffing nodig, maar moet wel ten alle tijden rekening gehouden worden met de zorgplicht. Dit om het verwonden/doden van

individuele te voorkomen. Echter met het in stand houden van de haag, zal deze soortgroep geen hinder ondervinden van de werkzaamheden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Tot slot dient voor alle in het plangebied aanwezige soorten de Zorgplicht in achtgenomen te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, Bijzonder Provinciaal Landschap of Ganzenfoerageergebied. Ten aanzien van bij provinciale verordening beschermde natuurgebieden is externe werking geen toetsingskader. De afstand tot het Natura 2000-gebied 'Noordhollands Duinreservaat' bedraagt minimaal 2,8 km. Gezien deze afstand en de aard en omvang van het plan, zijn effecten op Natura 2000-gebieden, met uitzondering van stikstofdepositie, uitgesloten.

Stikstofdepositie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 besloten dat het PAS niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Alle projecten dienen daarop bekeken te worden.

Voor de beoogde ontwikkeling is ten behoeve van de Wet natuurbescherming een stikstofonderzoek (Lodewijk Groep, Aerijs rapportage, d.d. 27 juli 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3) uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in verschillende Natura 2000-gebieden.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden heeft. Er is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming, mits er rekening wordt gehouden met de Algemene Zorgplicht.

3.5 Water

3.5.1 Beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan de kans op verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) verkleind worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen die afhankelijk zijn van onder meer het type water. De KRW wordt op dit moment ingepast in de Nederlandse regelgeving. Milieudoelstellingen en maatregelen zullen waarschijnlijk eind 2009 vastliggen. Deze doelstellingen en maatregelen zullen moeten worden meegenomen in de watertoets en werken zodoende door in de waterparagraaf. Tot die tijd moet voorkomen worden dat overheden besluiten nemen die een achteruitgang van de waterkwaliteit tot gevolg hebben.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterprogramma 2022-2027

In het waterprogramma 2022 - 2027 presenteert het Hoogheemraadschap de koers voor de periode van 2022-2027 en de opgaven waar ze aan werken. Met dit waterplan zorgt het hoogheemraadschap voor voldoende, gezond en schoon water om van te leven, er te werken en te recreëren, voor mens, dier en natuur.

Het maatschappelijk belang van water neemt steeds verder toe door klimaatverandering, drukte in de fysieke leefomgeving en toenemend watergebruik. Daardoor is er ook steeds meer aandacht en belang bij het waterbeheer. Het Hoogheemraadschap wilt samenwerken met belanghebbenden in Noord-Holland. Dit doen ze in een context van toenemende complexe vraagstukken op het gebied van klimaat, technologie en maatschappij. De samenleving wil steeds meer zaken in dezelfde beperkte ruimte. Dit vraagt om een goede afstemming van belangen in de ruimtelijke ordening en ook het borgen van het waterbelang daarin.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Op 21 september 2016 is de 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016' vastgesteld door het hoogheemraadschap. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het bijvoorbeeld verboden om zonder toestemming van het hoogheemraadschap een steiger in het water aan te leggen of een sloot te dempen.

De regels uit de keur zijn vastgelegd in het keurdocument. De legger uit dit keurdocument bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn.

3.5.2 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Planspecifiek

Watercompensatie

Een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat, als gevolg van een ontwikkeling, geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

In de huidige situatie bestaat de aanwezige verharding op het plangebied uit een loods, omringd door gronden die nagenoeg volledig zijn verhard met asfalt en stelconplaten. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een greppel, die conform het Waterstructuurplan Zuiderloo behouden blijft. De voorgenomen ontwikkeling omvat de sloop van de loods en de verwijdering van de bestaande verharding. De nieuwe verharding in het plangebied zal hoofdzakelijk worden gevormd door de te realiseren woningen, bijbehorende erfverharding, toegangswegen en parkeerplaatsen.

Het plangebied maakt deel uit van zowel de watervergunning als het Waterstructuurplan Zuiderloo voor het oostelijke deel van Zuiderloo. De watervergunning, afgegeven op 25 april 2019 door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, omvat de bevoegdheid tot het graven van (droge) waterlopen, de aanleg van dammen, duikers en stuwen, en de aanleg van een hemelwatersysteem ten behoeve van het plan Zuiderloo. De vergunning bepaalt dat de toename van verharding gecompenseerd dient te worden door de vergunninghouder door het graven van greppels en de aanleg van een hemelwatersysteem, zoals vastgelegd in het goedgekeurde Waterstructuurplan. Aan de noordzijde van het plangebied is een ondiepe greppel van 1,60 meter breed opgenomen, conform de gestelde eisen in het Waterstructuurplan. Voor het plangebied is de locatie van de watercompensatie reeds vastgesteld en in overeenstemming gebracht met de uitwerkingsplannen van Zuiderloo.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een voorziening voor waterberging. Deze dient een minimale waterbergende capaciteit van 54 mm in 12 uur en 63 mm in 24 uur te hebben.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater gescheiden afgevoerd wordt en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het gescheiden afvoeren van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

De woningen zullen voor de afvoer van afvalwater aangesloten worden op het rioolsysteem. Het hemelwater vanaf de nieuwe woningen wordt gescheiden afgevoerd en zal in de bodem infiltreren en/of afgevoerd worden naar de nabijgelegen watergangen/greppels.

3.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen

een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Planspecifiek

This is a detailed street map of a residential neighborhood in Rotterdam, The Netherlands. The map shows a grid-like pattern of streets with numerous labels. A prominent red circle is drawn around a specific location at the intersection of Westenweg and Hoogeweg, near the area labeled 'Hazel'. Other visible street names include Vrieswijk, Eiviesweg, Parijskaai, Vierakkers, De Kruisstraat, Het Zevenhuizen, Egelenburg, De Kwekerij, Slootenlaan, Vennewatersweg, Groeneveld, Krommelaan, Hoogeweg, Elzenwal, Lijsterbes, Meidoorn, Vogelkers, Lijsterbes, Spangendaal, Zeevarendslaan, Bestevaerslaan, Zevenhuizerlaan, Sandcampplaan, Hoofcampplaan, Breidelslaan, Brasemcroftlaan, Ypersteinerlaan, N203, De Overtoom, De Kroft, De Overtoom, De Sonneveld, De Kullenaar, Oostersrijweg, Het Kringsing, De Krommert, De Brink, Ypersteinerlaan, Handlowsing, Nijverheidsing, Wittenek, Zonierik, Krommelaan, Veldboles, and Groeneveld. The map also depicts green spaces, water bodies, and building footprints.

Risicokaart externe veiligheid, plangebied rood omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

16

zijn. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas Leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal $15,98 \mu g/m^3$, $7,83 \mu g/m^3$ en $12,40 \mu g/m^3$. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu g/m^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en $25 \mu g/m^3$ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.8 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het

beschermen van geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Indien nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze zone worden toegestaan stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting. De Wgh stelt daarnaast ook dat bij de realisatie van nieuwe geluidsbronnen onderzocht moet worden of er geen nadelige effecten optreden voor geluidsgevoelige objecten.

De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. De locatie ligt aan de Hoogeweg en Liguster en nabij de spoorweg Uitgeest – Alkmaar. Hieronder wordt ingegaan op wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Wegverkeerslawaaï

De wegen rondom het plangebied zijn niet-onderzoeksplichtige 30 km/uur wegen met een relatief beperkte verkeersintensiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel een aanvaardbaar akoestische kwaliteit worden bereikt. In dat kader is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd (Van der Boom, 23-073r1, d.d. 7 juli 2023, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4). Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

De geluidbelasting door alle 30 km wegen samen ligt op elke waarneemhoogte op de gehele locatie beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zal altijd gebouwd worden buiten de geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn geen maatregelen nodig om de geluidbelasting door wegverkeer op de locatie te verlagen. Omdat 30 km wegen niet-gezoneerd zijn, zijn geen hogere waarden nodig voor wegverkeer.

Spoorweglawaaï

De planlocatie ligt wel binnen de onderzoekszone van de spoorweg Uitgeest - Alkmaar, waarmee een akoestisch onderzoek railverkeer vereist is. De planlocatie ligt op 50 m van de spoorweg en daarmee binnen de onderzoekszone van 100 m. In dat kader is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï uitgevoerd.

De geluidbelasting door railverkeer ligt op 1,5 en 4,5 meter hoogte op de gehele locatie beneden de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Op 7,5 meter hoogte ligt de 55 dB contour van de voorkeursgrenswaarde alleen in het uiterste noordwesten 1 meter binnen de plangrens. De beoogde woningen worden gebouwd buiten de geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er zijn geen maatregelen nodig om de geluidbelasting door railverkeer op de locatie te verlagen. Er zijn geen hogere waarden nodig voor railverkeer.

Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Er zijn geen hogere waarden nodig voor railverkeer; de benodigde karakteristieke geluidwering bedraagt GA;k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Er zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig aan de gevels van de woningen.

Conclusie

Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is vanuit het aspect geluid.

3.9 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast

kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van de bestemming 'uit te werken bestemming wonen (UW3)' uit het geldende bestemmingsplan 'Zuiderloo Partiële herziening ex artikel 30 Hoogeweg 26D'. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig. Op de locatie zelf is wel een bedrijf aanwezig, namelijk transportbedrijf Van der Steen B.V. Dit bedrijf zal verplaatst worden naar een nieuwe locatie op grote afstand van het plangebied. Zoals benoemd in toelichting paragraaf 2.2 wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en worden hiervoor in de plaats onderhavige woningen gerealiseerd.

Gezien het voorgaande vormen bedrijven in de omgeving geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat teer laatste van de beoogde woning en worden bedrijven niet belemmerd in hun mogelijkheden. Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect bedrijven en milieuzonering.

3.10 Duurzaamheid

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Maar liefst 95% van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om mee te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO₂-uitstoot. En hoe minder CO₂ in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit

Door de toenemende onzekerheid over het aardgas, de effecten van aardgaswinning in Groningen, de toenemende afhankelijkheid van geïmporteerd aardgas en de klimaatdiscussie kiezen projectontwikkelaars, overheden en netbeheerders vaker voor wijken en andere ontwikkelingen zonder gasleidingen.

Gasleidingen gaan ongeveer 45 jaar mee, daarna zijn ze verouderd en minder veilig. Elk jaar zijn er dan ook grote stukken van het gasnet die aan vervanging toe zijn. Er kan in dit geval ook gekozen worden om de leidingen te verwijderen. De keuze om ze te verwijderen of te vervangen hangt vooral af van de plannen om aardgas in het gebied te behouden of niet.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen

Tot 1 januari 2021 geldt conform het Bouwbesluit 2012 een EPC-norm van 0,4. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle vergunningaanvragen voor nieuwbouw voldoen aan de BENG-eisen. De BENG-eisen vervangen de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De BENG-eisen komen voort uit de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen en het Energieakkoord voor duurzame groei. Strategisch gezien is het raadzaam om energieneutraal te bouwen. Indien dit niet haalbaar is, wordt aangeraden om aan de BENG-eisen te voldoen. Deze eisen zijn:

1. de maximale energiebehoefte is 25 kWh/m² bvo;
2. het maximale primaire energieverbruik is 25 kWh/m² bvo;
3. het minimale aandeel van 50 % hernieuwbare energie.

Om aan deze eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van warmtepompen, zonnecollectoren en PV-panelen.

Gemeentelijk beleid

Op september 2020 is het Ambitiedocument Programma Klimaat 2021-2025 vastgesteld. Dit document heeft de gemeente Heiloo samen met de gemeente Bergen, Uitgeest en Castricum opgesteld. Het overkoepelende doel van het Programma Klimaat is om bij te dragen aan de CO₂-reductiedoelstellingen uit het Klimaatakkoord (49% reductie in 2030 ten opzichte van 1990), de leefomgeving klimaatbestendig in te richten zoals omschreven is in het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie en toe te werken naar een Circulaire Economie in 2050. De gemeenten werken hieraan vanuit de vijf pijlers die onderling verbonden zijn: Energietransitie, Duurzame mobiliteit, Klimaatadaptatie, Circulaire Economie en Duurzame bedrijfsvoering.

De gemeenten werken aan het klimaat vanuit de visie: Samen met inwoners, ondernemers, publiek/private instellingen en regionale partners worden de (inter)nationale duurzaamheidsopdrachten zoals omschreven in het Klimaatakkoord gerealiseerd, waaronder het terugbrengen van CO₂-uitstoot en het toewerken naar een Circulaire Economie in 2050. Tevens is in 2050 de gebouwde omgeving klimaatbestendig ingericht. De gemeenten nemen regie waar nodig, werken zoveel mogelijk vanuit de lokale kleur en geven zelf het goede voorbeeld. Er zijn noodzakelijke keuzes nodig om de planeet leefbaar te houden voor toekomstige generaties. Inwoners en ondernemers hebben daarin ook een grote eigen verantwoordelijkheid. We leren de komende jaren met elkaar door te doen en door goed bij te houden welke maatregelen en projecten het meest effectief zijn in het behalen van de doelstellingen.

Bij de uitvoering van het programma Klimaat vinden de gemeente vijf uitgangspunten belangrijk. Deze uitgangspunten vormen de manier van werken om de klimaatopgaven waar te maken.

1. Draagvlak creëren voor het probleem en de oplossing.
2. Lokale initiatieven van inwoners en ondernemers te stimuleren.
3. Oog hebben voor de haalbaarheid en betaalbaarheid van de maatregelen die wij als gemeenten soms verplicht zijn om te nemen.
4. We zetten in op de versnellingsfase die nodig is om de doelstellingen op tijd te bereiken. We kunnen alleen een duurzame leefomgeving creëren als we pijlers en opgaven op een logische manier met elkaar verbinden. Daarvoor is integrale samenwerking nodig, waarin de inbedding en borging van beleid in de Omgevingsvisie en -plannen essentieel is.

3.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

3.11.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan

de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met het voorliggende uitwerkingsplan worden 30 woningen mogelijk gemaakt, bestaande uit drie vrijstaande woningen en een appartementengebouw van 27 woningen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' geraadpleegd. Gelijk met de Nota parkeernormen 2022 wordt uitgegaan van 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel staat de verkeersgeneratie weergegeven.

Woningtype volgens CROW-publicatie 381	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	3	8,2	24,6
Koop, appartement, goedkoop	27	4,9	132,3
Totaal			156,9

Voor de vrijstaande woningen wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Per woning geldt er een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal brengen de 3 woningen een verkeergeneratie van 24,6 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Voor de appartementen wordt uitgegaan van 'koop, appartement, goedkoop'. Per appartement geldt er een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,9 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal brengen de 27 appartementen 132,3 verkeersbewegingen met zich mee. De totale verkeersgeneratie komt neer op 156,9 verkeersbewegingen per etmaal.

De vrijstaande woningen worden middels de Hoogeweg ontsloten. Het appartementengebouw wordt middels een nieuwe ontsluitingsweg op de toekomstige weg Liguster aangesloten.

In het kader van het bestemmingsplan 'Zuiderloo' is onderzoek gedaan naar de effecten van de gehele ontwikkeling van Zuiderloo (en Zandzoom) op het gebied van verkeersgeneratie. Uit dit onderzoek volgt dat de groei op de overige wegen, zeker in absolute zin, geen directe aanleiding geeft voor nadere analyses. De verkeersintensiteiten blijven (in veel gevallen ruim) binnen de richtlijnen.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

3.11.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Op 20 maart 2023 heeft de gemeente Heiloo de 'Nota parkeernormen 2022' vastgesteld. Volgens deze publicatie valt de gemeente Heiloo in de klasse 'matig stedelijk gebied'. Bij de berekening voor het aantal benodigde parkeerplaatsen is hier van uitgegaan.

Planspecifiek

Conform de Nota parkeernormen 2022 is de parkeerbehoefte van de beoogde woningen bepaald. Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Voor de vrijstaande woningen (3) wordt de categorie 'koop, vrijstaand' gehanteerd, waarvoor een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning voor geldt. Voor de appartementen (27) wordt de categorie 'huur, etage 50-80 m²' en 'huur, etage tot 50 m²' gehanteerd, waarvoor een parkeernorm van respectievelijk 1,2 en 1 parkeerplaats(en) per woning geldt. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 43,5 parkeerplaatsen.

Woningtype volgens Parkeernormen 2023	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	3	2,2	6,6
Huur, etage 50-80 m ² bvo	6	1,2	7,2
Huur, etage tot 50 m ²	21	1	21
Totaal			34,8

Voor elk van de vrijstaande woningen worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De overige 0,6 parkeerplaatsen worden in de parkeerkoffer gerealiseerd. Ook de 0,4 parkeerplaatsen voor het direct ten oosten gelegen uitwerkingsplan met 2 vrijstaande woningen worden hier gerealiseerd.

In totaal worden er 30 parkeerplaatsen aangelegd in een parkeerkoffer ten zuiden van het nieuwe appartementengebouw. Deze liggen tevens aan de nieuwe ontsluitingsweg die aansluit op de Liguster. In totaal worden er daarmee 36 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt er voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen. Een deel van deze parkeerplaatsen is benodigd voor de woningen in het plangebied van het uitwerkingsplan 'Van der Steen oost'.

In het voorliggende uitwerkingsplan is de regeling ten aanzien van parkeren uit het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren 2022' (vastgesteld op 20 februari 2023) overgenomen. In deze regeling wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid, te weten het 'Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010' of de opvolger daarvan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

3.12 Trillingen

Er bestaat in Nederland geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Maar uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het aspect trillingen wel een aandachtspunt. Hierbij kan aangesloten worden bij de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen'. Deze richtlijn, die grotendeels aansluit bij internationale richtlijnen, gaat in op schade aan gebouwen, op hinder voor personen in gebouwen en op storing aan apparatuur. Naast aandacht voor de meting van trilling bevat de richtlijn ook een beoordelingssystematiek.

De streefwaarden hebben betrekking op voelbare trillingen tot 100 Hz. Boven de 100 Hz zijn trillingen door de mens over het algemeen niet meer voelbaar. Bij de bepaling van de beoordelingsgrootheden worden de trillingniveaus gewogen, waarbij rekening wordt gehouden met de trillinggevoeligheid voor verschillende frequenties door mensen. Door deze frequentieweging ontstaat een dimensieloze eenheid.

Conform de SBR-B worden voor woningen in nieuwe situaties waarbij sprake is van herhaald voorkomende trillingen, de in onderstaande tabel gegeven streefwaarden gehanteerd.

Periode	A ₁	A ₂	A ₃
Dagperiode (07.00 - 19.00 uur)	0,1	0,4	0,05
Avondperiode (19.00 - 23.00 uur)	0,1	0,4	0,05
Nachtperiode (23.00 - 07.00 uur)	0,1	0,2	0,05

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het onderzoeksgebied van het spoortraject Castricum - Alkmaar. Derhalve is een onderzoek verricht naar optredende trillingniveaus ten gevolge van railverkeer ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie (Peutz, 7 februari 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies beschouwd.

Over het spoortraject Castricum - Alkmaar rijden intercity's, sprinters en zeer sporadisch ook goederentreinen (maximaal 3 per maand). Goederentreinen zijn vanwege het beperkte aantal passages niet meegenomen in de metingen.

Op de drie meetposities zijn op 15 januari 2024 tussen 10:30 uur en 13:30 uur metingen verricht. Daarbij zijn twee meetposities gelegen langs de grens van het plangebied en één meetpositie op grotere afstand om de afname in de bodem te bepalen. Tijdens de meting zijn in totaal 18 intercity's en 9 sprinters langsgelopen.

Uit de metingen blijkt dat het maximaal optredende trillingniveau vanwege treinpassages op meetpositie:

1. voldoet aan streefwaarde A₁ van 0,1;
2. voldoet aan streefwaarde A₂ van 0,2 en streefwaarde A₃ van 0,05;
3. voldoet aan streefwaarde A₂ van 0,2 en streefwaarde A₃ van 0,05.

Er wordt op alle meetpunten voldaan aan de streefwaarden. De woningen zullen vanwege de massa leiden tot afname van trillingniveaus op de vloeren. Daarentegen kan er ook sprake zijn van resonantie (opslingering) als de eerste eigenfrequentie van vloeren overeenkomt met de belangrijkste aanstootfrequentie(s). In dat kader wordt geadviseerd om in het ontwerp van de constructie rekening te houden met de eigenfrequenties van vloeren. Deze dienen voldoende buiten de maatgevende aanstootfrequenties van tussen de 10 Hz en 16 Hz te liggen. Dit geldt tevens voor de wat verder gelegen woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect trillingen geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4 Toetsing aan de uitwerkingsregels

Zoals reeds aangegeven in toelichting paragraaf 1.3 heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied - uit te werken'. Om de bestemming uit te kunnen werken naar 'Wonen' moet aan de uitwerkingsregels uit artikel 3 lid 2 van de geldende planregels worden voldaan. Navolgend worden deze uitwerkingsregels en een toetsing aan de betreffende regels, weergegeven.

Uitwerkingsregels

1. Uitgangspunt voor de opzet en inrichting van het gebied binnen de bestemming zijn het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen en het gemeentelijk Convenant Duurzaam Bouwen.
2. Per straatzijde of cluster moet sprake zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door het aantal aaneen gebouwde woningen, de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling per straatzijde of cluster.
3. De uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen.
4. De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden.
5. De geluidsbelasting van de woningen wegens railverkeerslawaai bedraagt niet meer dan 55 dB dan wel een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo vastgestelde hogere waarde.
6. In verband met de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad dient voorafgaand aan de vaststelling van het plan van uitwerking een ontheffing van de Flora- en faunawet te zijn verkregen en dient duidelijkheid te bestaan over eventuele compenserende maatregelen.
7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd gebruiksvoorschriften met bijbehorende strafbaarstelling in de plannen van uitwerking op te nemen.

Bebouwingsvoorschriften

- a. Woningen
 1. Het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal dat op de plankaart is aangegeven;
 2. Het moet gaan om vrijstaande dubbele en rijenwoningen en/of gestapelde woningen;
 3. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen de op de plankaart aangegeven waarden; in een plan van uitwerking mag worden bepaald dat de goot- en bouwhoogte van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen na vrijstelling maximaal 7,5 respectievelijk 10 meter bedragen en dat de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen na vrijstelling (na raadpleging van de desbetreffende raadscommissie) maximaal 12 meter bedraagt.
- b. Zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie
 1. Voor zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie mag ten hoogste 200 m² worden bebouwd.
- c. Overige gebouwen en andere bouwwerken
 1. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet; in een plan van uitwerking mogen bij vrijstelling grotere en hogere gebouwen mogelijk worden gemaakt;
 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

Toetsing aan de uitwerkingsvoorwaarden

1. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt aaneengesloten op de bebouwingstypologie, hoofdverkeersontsluiting en de hoofdstructuur van het groen en water, zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan. Landschappelijke structuren en groene elementen (houtwallen en houtsingels) blijven zoveel als mogelijk behouden. Voor een gedeelte van de bebouwing wordt er aangesloten op het bebouwingslint van de Hoogeweg. Hierdoor blijft het lint herkenbaar.
2. De drie vrijstaande woningen op het westelijke gedeelte van het plangebied worden gevoegd binnen het lint van de Hoogeweg. Het appartementencomplex vormt een samenhangend bebouwingsbeeld, evenwijdig aan de noordelijke perceelsgrens en wordt georiënteerd op de Liguster. De korrelgrootte sluit aan op de woningen in de omgeving. Daarmee is er sprake van een samenhangend bebouwingsbeeld per straatzijde.
3. De bestemmingen binnen dit uitwerkingsplan sluiten aan op de bestemmingen uit de aangrenzende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen.
4. In de regels van dit uitwerkingsplan is een regeling opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen. Hiermee is geborgd dat het aan-huis-verbonden beroep ondergeschikt moet zijn en geen hoge parkeerdruk mag veroorzaken.
5. De geluidbelasting vanwege railverkeerlawaai bedraagt maximaal 55 dB. Uit toelichting paragraaf 3.8 blijkt dat er voldaan wordt aan de wettelijke eisen.
6. Inmiddels is de Flora- en faunawet niet meer van toepassing. In toelichting paragraaf 3.4 wordt ingegaan op het aspect ecologie. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de Wet natuurbescherming.
7. In de algemene gebruiksregels (artikel 10.1) van het voorliggende uitwerkingsplan is vastgesteld welk gebruik als strijdig gebruik met het plan wordt aangemerkt.

Bebouwingsvoorschriften

- a. Woningen
 1. Er mogen maximaal 30 woningen gerealiseerd worden binnen de 'Uit te werken bestemming wonen (UW3)'. Momenteel zijn er nog geen woningen gebouwd. Met het voorliggende plan worden 30 woningen gerealiseerd en wordt het maximaal aantal woningen binnen de uit te werken bestemming niet overschreden.
 2. Met de ontwikkeling worden vrijstaande en gestapelde woningen gebouwd.
 3. Voor de vrijstaande woningen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 m en 9 m. de maximale bouwhoogte voor de gestapelde woningen bedraagt 10 m.
- b. Zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie
 1. Er worden geen zorgvoorzieningen mogelijk gemaakt.
- c. Overige gebouwen en andere bouwwerken
 1. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt uitsluitend openbare nutsvoorzieningen mogelijk die voldoen aan bijlage II, artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht.
 2. Er zal voldaan worden aan de huidige wet- en regelgeving.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Nadere toelichting regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo, het Bor en het 'moederplan', bestemmingsplan 'Zuiderloo' van de gemeente Heiloo.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De bestemmingsregels zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan 'Zuiderloo'. Op enkele plaatsen zijn de regels aangepast of aangevuld, zodat ze aansluiten bij de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan of bij de in ontwikkeling zijnde bouwplannen. Zodoende is een regeling ontstaan die zoveel mogelijk overeenkomt met het bestemmingsplan 'Zuiderloo' en die uiteraard past binnen het juridische kader van dat plan. In het uitwerkingsplan komen de volgende (dubbel)bestemmingen voor:

- Groen (artikel 3);
- Tuin (artikel 4);
- Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5);
- Wonen - 1 (artikel 6);
- Woongebied (artikel 7);
- Waarde - Archeologie (artikel 8).

Artikel 3 Groen

De gronden rondom het appartementencomplex zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Aan de noordrand, westrand en de zuidrand van het plangebied bevinden zich groenstroken en een houtwal, die de bestemming 'Groen' krijgen. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, fiets- en voetpaden, perceelontsluitingen, speelvoorzieningen, wegverbredingen en openbare nutsvoorzieningen. De houtwal aan de zuidzijde is aangeduid op de verbeelding. Daarnaast is de haag aan de westzijde eveneens aangeduid op de verbeelding. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Tuin

Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen bebouwing toe te staan. Over het algemeen betreft dit het deel van het erf bij een woning tussen de voorgevel en het openbaar gebied. In dit geval gaat het om de gronden ter plaatse van de terrassen van het appartementencomplex. Aan deze gronden is de bestemming 'Tuin' toegekend. Binnen deze bestemming mogen, met uitzondering van erkers en ingangspartijen, geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De weg naar de Liguster en de parkeervoorzieningen in het openbaar gebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verblijfsdoeleinden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en openbare nutsvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Wonen - 1

Voor het appartementengebouw, is de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen. Op basis van deze bestemming mogen binnen het bouwvlak woningen gerealiseerd worden. Het maximum aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte is voor het bouwvlak aangeduid op de verbeelding. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd en binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

Artikel 7 Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is opgenomen voor de percelen aan de Hoogeweg. De regeling in het voorliggende uitwerkingsplan is grotendeels gelijk aan de regeling uit het bestemmingplan 'Zuiderloo', maar waar nodig aangepast aan het bestemmingsplan 'Hoogeweg 26D'. In de bestemming wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen en het gemeentelijk Convenant Duurzaam Bouwen. Met deze stukken wordt de verdere uitwerking in grote lijnen bepaald. De voorgevel dient volledig binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' gebouwd te worden. Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 3.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

De bepaling bevat algemene regels omtrent strijdigheid met het bestemmingsplan, aan-huis-verbonden beroepen en een voorwaardelijke verplichting voor waterberging.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen een aantal algemene afwijkingen opgenomen. Het betreft hier een algemene regeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Daarnaast zijn er

afwijkingsmogelijkheden voor een aan-huis-verbonden bedrijf en het bouwen van kelder buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is, in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen en het artikel 'Algemene afwijkingsregels', een aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft de oprichting van wat grotere nutsvoorzieningen een enigszins andere situering en/of begrenzing van in het plan opgenomen grenzen.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is de regeling ten aanzien van parkeren uit het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' overgenomen. In deze regeling wordt verwezen naar het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotbepaling is de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het kostenverhaal is geregeld middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemers en gemeente. Als gevolg van de plannen zal het exploitatieplan Zuiderloo structureel worden herzien. De herziening van het exploitatieplan kent zijn eigen procedure.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp uitwerkingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c van het Bro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp uitwerkingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het uitwerkingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het uitwerkingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het uitwerkingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerp uitwerkingsplan voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Er zijn reacties ontvangen van Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN), Hoogheemraadschap Noordhollandskwartier (HHNK) en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VRNHN). De reacties worden onderstaand behandeld.

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN)

De ODNHN heeft een advies voor het ontwerp uitwerkingsplan 'Hoogeweg 26d West' uitgebracht. De omgevingsdienst geeft aan dat de AERIUS-berekeningen en de quickscan akkoord zijn. Verdere vervolgstappen in het kader van soortenbescherming zijn niet nodig.

De reactie van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Hoogheemraadschap Noordhollandskwartier (HHNK)

HHNK heeft op 18 september 2023 een advies voor het ontwerp uitwerkingsplan 'Hoogeweg 26d West' uitgebracht en adviseert enkele tekstuele aanvullingen en aanpassingen aan paragraaf 3.5.

De tekst in paragraaf 3.5 is aangepast en aangevuld.

Veiligheidsregio Kennemerland

De Veiligheidsregio Kennemerland heeft gereageerd op het ontwerp uitwerkingsplan 'Hoogeweg 26d West' en geeft het volgende aan. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast voldoet het plan aan de uitgangspunten die in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 staan beschreven.

De reactie van de Veiligheidsregio Kennemerland geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan 'Hoogeweg 26d West' heeft vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).