

Bestemmingsplan Heerenweg 246a-248 Heiloo Gemeente Heiloo

Plan identificatienummer:
NL.IMRO.0399.BPHeerenweg246-0401

Toelichting bestemmingsplan

Datum: 4 april 2016
Status: vastgesteld

Aanvrager:
Böhm Bouwadvies

Opgesteld door:
Böhm Bouwadvies i.s.m.
Arnold Rabius, stedenbouwkundige

Böhm Bouwadvies
Hogeweg 163, 1906 CX Limmen
Tel: 072 505 3860
M: 06 5140 4555
E-mail: info@bohmbouwadvies.nl

Inhoud:

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opzet bestemmingsplan	5
2	Geldend bestemmingsplan Middengebied.....	6
2.1	Afwijken van het bestemmingsplan.....	7
3	Huidige situatie.....	8
3.1	Ontsluiting en parkeren	9
3.2	Archeologie	10
3.3	Cultuurhistorie	11
4	Voorgestelde situatie	13
4.1	Stedenbouwkundige en architectonische inpassing	13
4.2	Ontsluiting en parkeren	14
4.3	Impressie van de voorgestelde woningen	16
5	Beleidskaders	18
5.1	Rijk	18
5.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
5.1.2	Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte).....	18
5.1.3	Voorliggend initiatief en rijksbeleid	19
5.2	Provinciaal beleid	20
5.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	20
5.2.2	Provinciale ruimtelijke verordening 2014	20
5.2.3	Voorliggend initiatief en provinciaal beleid	20
5.3	Regionaal beleid	21
5.3.1	Regionale woonvisie Alkmaar.....	21
5.3.2	Voorliggend initiatief en de regionale woonvisie.....	21
5.4	Gemeente:	22
5.4.1	Toekomstvisie Heiloo 2030.....	22
5.4.2	Ontwerp structuurvisie Heiloo 2030.....	22
5.4.3	Woonvisie Heiloo 2007 - 2012.....	23
5.4.4	Nota Cultuurhistorische Waarden Heiloo	23
5.4.5	Parkeerbeleidsplan Heiloo, 2010.....	23
5.4.6	Welstandsnota 2013	24
5.4.7	Geldend bestemmingsplan Middengebied	24
5.4.8	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid	25
6	Milieu	26
6.1	Bedrijven en milieuzonering	26
6.2	Luchtkwaliteit:.....	26
6.3	Geluid:.....	27
6.3.1	Inleiding:.....	27
6.3.2	Akoestisch onderzoek Heerenweg 246	28
6.3.3	Hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï	29
6.3.4	Industrielawaai	31
6.3.5	Vliegverkeer:	31
6.3.6	Aanvraag hogere grenswaarde:	31

6.3.7	Conclusie geluid:	32
6.4	Externe veiligheid	32
6.5	Bodem:	32
6.6	Sloop	33
6.7	Natuur en ecologie:	34
6.7.1	Quickscan natuur	35
6.8	Duurzaamheid	36
6.9	Brandweer:	36
7	Waterhuishouding	38
7.1	Digitale watertoets	38
	Wateradvies	38
8	Juridische aspecten	40
8.1	Inleiding	40
8.2	Doelstelling	40
8.3	Planopzet	40
8.4	Leeswijzer bestemmingsregels	40
9	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
9.1	Economische uitvoerbaarheid	42
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
10	Bijlagen bij de toelichting:	44
Bijlage 1:	Verkennd bodemonderzoek Heerenweg 246a-248 te Heiloo	44
Bijlage 2:	Asbestonderzoek Heerenweg 246a-248	44
Bijlage 3:	Geluidsonderzoek Bestemmingsplan Heerenweg 246a-248	44
Bijlage 4:	RUD NHN: advies op principeverzoek Heerenweg 246	44
Bijlage 5:	Digitale watertoets	44
Bijlage 6:	Aanvraag Hogere waarden Heerenweg 246a-248 te Heiloo	44

Regels + bijlage bij de regels bestemmingsplan Heerenweg 246a-248 Heiloo

Verbeelding bestemmingsplan Heerenweg 246a-248 Heiloo

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Böhm gevestigd te Limmen, verder te noemen aanvrager, heeft Houtenbos Bloemenshop Heerenweg 246a en 248, 1851KZ, Heiloo aangekocht onder de voorwaarde dat binnen het tijdsbestek van een jaar duidelijk is dat het voormalige bedrijfsgebouw kan worden vervangen door 3 vrijstaande woningen.

Voorliggend perceel heeft de bestemming Detailhandel en bestaande bebouwing met een bruto winkel vloeroppervlak van circa 575m². Het perceel ligt op circa 1,4 km van winkelcentrum 't Loo en op circa 600 meter van het Stationsgebied. De ligging van het plangebied aan de rand van Heiloo en de grote afstand tot de detailhandel concentraties in Heiloo maakt invulling met een nieuwe winkel problematisch. Om die reden zoekt aanvrager naar mogelijkheden tot herontwikkeling / transformatie van detailhandel naar een woonfunctie.

Gedacht wordt aan realisatie van 3 vrijstaande woningen in de vorm van langs de Heerenweg voorkomende vrijstaande woningen.

Op 15 oktober 2014 heeft aanvrager hiertoe een principe aanvraag ingediend. Na een oriënterend overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige mevrouw Van Latum is een schets van de verkaveling opgesteld welke als denkrichting fungeert voor de te realiseren woonhuizen op het voornoemde perceel. Het betreft de bouw van 3 typische Heilöer punthuizen (vrijstaand, met zadeldak loodrecht op de straat en eventueel een erker op de begane grond).

Het beoogde bouwplan is gelegen in het bestemmingsplangebied Middengebied. Het bouwplan is in strijd met de ter plaatse geldende bestemming 'Detailhandel'. Voor drie nieuwe woningen is geen juiste bestemming en geen juist bouwvlak aanwezig.

Op 10 februari 2015 heeft het college besloten in te stemmen met een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Middengebied. Het perceel mag alleen een woonfunctie krijgen na het verkrijgen van een directe bouwtitel. Dit is mede afhankelijk van een aantal noodzakelijk uit te voeren onderzoeken, zoals een bodem- en ook een geluidsonderzoek. Hiervoor moeten rapportages worden opgesteld.

Zowel planologisch als juridisch kan genoemde directe bouwtitel alleen mogelijk worden gemaakt door een bestemmingsplan. Hiervoor moet een juridisch- planologische procedure worden gestart. De schets bij het principeverzoek is, in nader overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente uitgewerkt tot een definitief verkavelingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het initiatief akoestisch uitvoerbaar is mits hogere grenswaarden worden verleend. Uit bodemonderzoek is gebleken dat de locatie geschikt is voor wonen met tuin.

Voorgesteld wordt de woonfunctie van de 3 woningen aan de Heerenweg, net als de aan weerszijden van het plangebied grenzende percelen langs de Heerenweg, mogelijk te maken binnen de bestemming Gemengd.

Een bestemmingsplan is voor gemeente en voor aanvrager de gewenste juridische basis voor het aanvragen van omgevingsvergunningen om te bouwen. Voorliggende rapportage is daartoe bedoeld.

1.2 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, waarbij wordt ingegaan op de beleidskaders, de bestaande situatie en de toekomstige situatie. De milieuaspecten zijn opgenomen in de milieuparagraaf, waarin ook natuur, ecologie en waterhuishouding zijn opgenomen. Ook wordt ingegaan op de voorgestelde bestemmingsregeling en op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Geldend bestemmingsplan Middengebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Middengebied vastgesteld door de raad op 1 maart 2010. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Detailhandel (DH), gelegen tussen de bestemming Gemengd.



Afbeelding 1. Fragment verbeelding bestemmingsplan Middengebied > plangebied > blauw kader

De voor 'Detailhandel' (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor: detailhandel en dienstverlening, en bestaande horecavestigingen, categorie 1, met daaraan ondergeschikt: kantoorfuncties, parkeren, groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Voor het bouwen binnen de plangrenzen van dit initiatief geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

Het gebruik van het perceel voor detailhandel is beëindigd. Het perceel is gelegen in een omgeving met overwegend vrijstaande woningen met de bestemmingen Gemengd (GD) en Wonen (W). Gelet op de aard van deze omgeving zouden langs de Heerenweg 3 woningen met de bestemming Gemengd op deze locatie wel passen.

Dit is mogelijk door een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij de bestemming van het perceel wordt gewijzigd van Detailhandel (DH) in de bestemmingen Gemengd (GD) en Tuin (T), zodat daarmee 3 woningen kunnen worden toegestaan. Hierbij dienen ook aanpassingen gedaan te worden aan de afmetingen van het bouwvlak en de maximale bouwhoogten.

Dubbelbestemming Waarde Archeologie – 1

Het plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde Archeologie – 1.

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van mogelijke archeologische waarden, gegeven de hoge archeologische verwachtingswaarde van de gronden.

De bovengenoemde archeologische bescherming is niet van toepassing op projecten:

- a. met een oppervlakte kleiner dan 50 m²;
- b. met een oppervlakte groter dan 50 m² en niet dieper dan 50 cm;
- c. die vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreffen, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Voorliggend project is groter dan 50m².

Voor archeologie zie punt 3.3. Archeologie van deze toelichting.

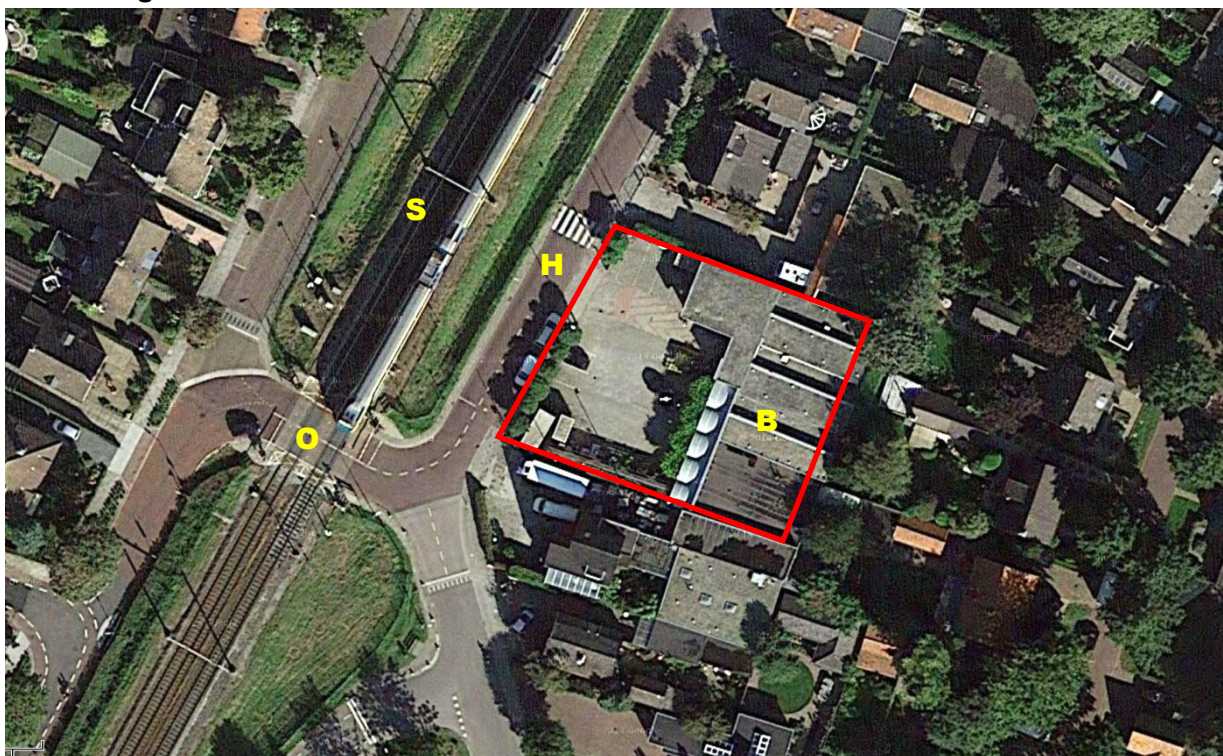
2.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de gebruiksregels en de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, via een Wabo procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, of via partiele herziening van het geldende bestemmingsplan.

Er is gekozen voor partiele herziening van het geldende bestemmingsplan, omdat het perceel daarmee een directe bouwtitel verkrijgt. Er kan daarmee, indien gewenst, per woning een aanvraag worden gedaan om te bouwen, zonder dat daarvoor verdere planologische procedures nodig zijn.

Voor uitvoering van dit initiatief wordt de bestemmingsplanprocedure gevolgd. Deze toelichting van het bestemmingsplan is daarbij bedoeld om te onderbouwen dat voorliggend initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3 Huidige situatie



Afbeelding 2. Luchtfoto bestaande situatie >google earth > Plangebied, rood kader

Het perceel Heerenweg 246a-248 is op bovenstaande kaart aangegeven met een rood kader en is gelegen nabij de spoorwegovergang (O). De Heerenweg (H) is een parallelweg langs het spoor (S). De bebouwing op het perceel is een voormalige bloemenshop (B).

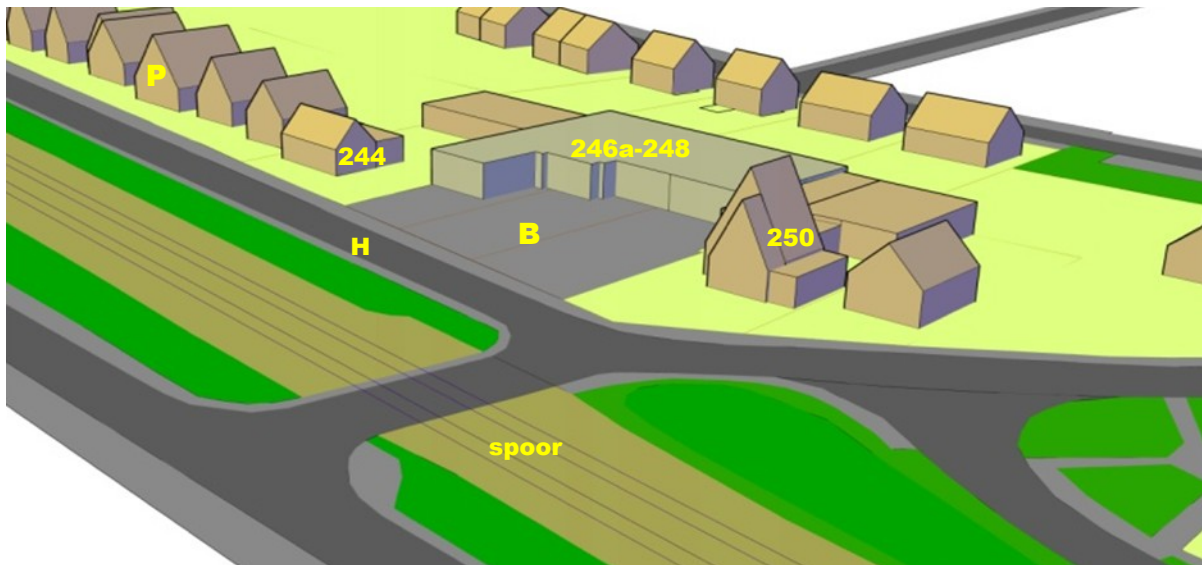


Afbeelding 3. tekening bestaande situatie

Het perceel ligt op circa 23 meter uit de zijkant van het spoor.



Afbeelding 4. Plangebied gezien vanaf overzijde spoor (Google streetview)



Afbeelding 5. vogelvlucht bestaand situatie gezien vanaf het spoor

Langs de Heerenweg liggen typische Heilöer punthuizen (P). De bestaande woningen liggen licht gedraaid t.o.v. de Heerenweg, waardoor de voorgevelrooijlijnen per 1 of per 2 woningen verspringen.

Voorgesteld wordt op de locatie van de Bloemenshop (B) drie Heilöer punthuizen te realiseren.

3.1 Ontsluiting en parkeren

Het perceel wordt ontsloten op de Heerenweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dit is ook uitgangspunt voor de voorgestelde situatie.

3.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Beoordeling plangebied

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan een archeologische bescherming met de aanduiding Waarde Archeologie - 1. Deze archeologische bescherming is niet van toepassing op de onderstaande projecten:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 50 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 50 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

Voorliggend project betreft 3 woningen + bijgebouwen met een oppervlakte van meer dan 50m². De archeologische bescherming is daarmee van toepassing indien de grondroerende werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm.



Afbeelding 6. Hoogteligging aangrenzende woning t.o.v. de Heerenweg (Google streetview)

De gronden van het perceel zijn 35 tot 40 jaar geleden opgehoogd met 50cm, dit om een goede aansluiting te krijgen op de Heerenweg. Dit is duidelijk te zien aan de woning op het aangrenzende

perceel die aanzienlijk lager ligt dan de Heerenweg, terwijl het plangebied op de hoogte ligt van de Heerenweg, zie onderstaande foto.



Afbeelding 7. Hoogteligging plangebied t.o.v. de Heerenweg (Google streetview)

Vanuit archeologisch perspectief gezien betreft de ophoging van het perceel met 50 cm van circa 35 jaar geleden een zeer recente ophoging. Deze recente ophoging met 50 cm betekent dat als de grondroerende werkzaamheden niet dieper gaan dan $50 + 50 = 100$ cm, de archeologische belangen niet worden geschaad.

De (sub)recente ophoging is een interessant gegeven. Een archeologisch onderzoek is niet nodig indien er geen peilverlaging, dus ook geen tijdelijke bronbemaling wordt toegepast en wanneer er geen heipalen komen.

In overleg met de constructeur is vastgesteld dat de woningen op staal kunnen worden gefundeerd. Er wordt dan niet geheid. Er vindt ook geen peilverlaging plaats, en er wordt ook geen tijdelijke bronbemaling toegepast.

In de voorgestelde situatie worden onder de woningen en/of de bijgebouwen geen kelders aangelegd.

Mocht er in het plangebied naast de bouw van de drie woningen + bijgebouwen, in de toekomst toch een verzoek worden ingediend voor een bodemingreep dieper $50 + 50 = 100$ cm en groter dan 50m^2 , dan zijn in dit bestemmingsplan de archeologische belangen geborgd d.m.v. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

3.3 Cultuurhistorie

Het plangebied 246a-248 een bestaand kavel in de bestaande lintbebouwingen van Heiloo. Door dit initiatief worden geen wijzigingen aangebracht in de oriëntatie van de bebouwing op de openbare weg.

Wel wordt met dit initiatief aangesloten bij de bestaande typische Heiloër punthuizen langs de Heerenweg, zie onderstaande foto van enkele nabij het plangebied gelegen punthuizen.



Afbeelding 8. Typische Heiloër punthuizen langs de Heerenweg (Google streetview)

Het initiatief levert daarmee een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De architectonische uitwerking van de voorgestelde woningen wordt in het uitvoeringsstadium voorgelegd aan de welstandscommissie.

Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4 Voorgestelde situatie

Het plangebied wordt aan weerszijden begrensd door percelen met de bestemming Gemengd. Om die reden worden hier, net als voor de aangrenzende woningen de bestemming Gemengd voorgesteld.

Voorgesteld wordt om op het perceel binnen de bestemming Gemengd 3 vrijstaande woningen mogelijk te maken. De hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak en binnen de bij dit bouwvlak behorende goot- en nokhoogte.

4.1 Stedenbouwkundige en architectonische inpassing

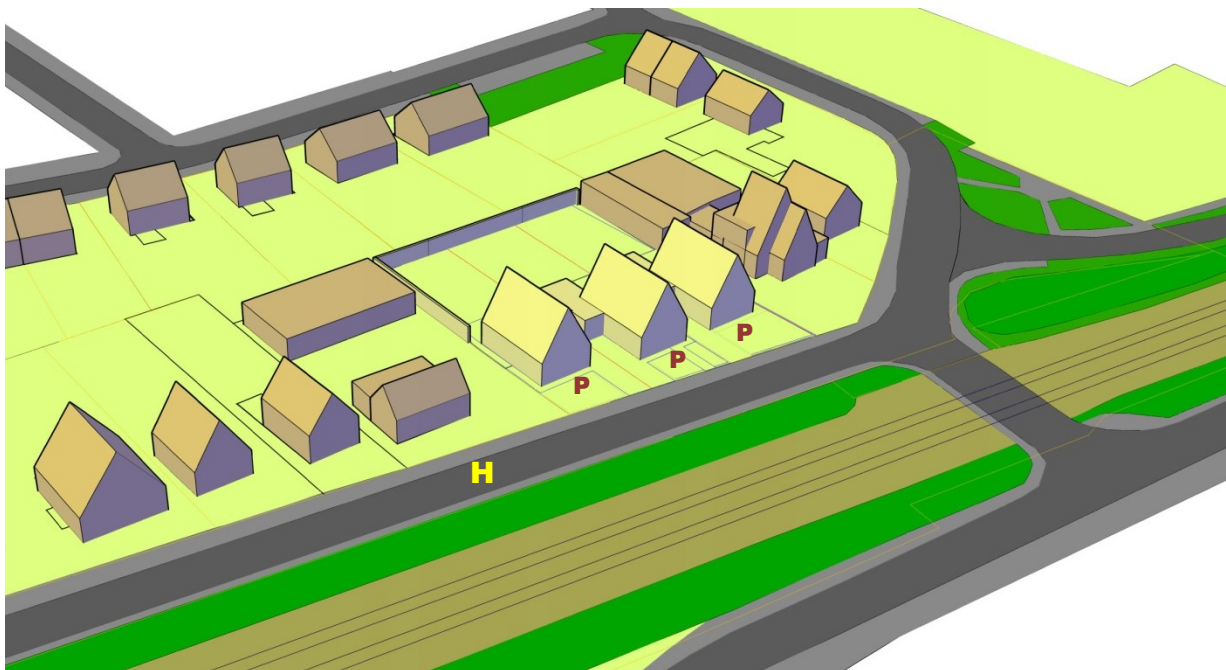
Met de stedenbouwkundige van de gemeente is, in vervolg op het principeverzoek, overleg gevoerd over de definitieve stedenbouwkundige invulling van het plangebied.



Afbeelding 9. Voorgestelde stedenbouwkundige inpassing

Zoals gezegd liggen de bestaande woningen licht gedraaid t.o.v. de Heerenweg, waardoor de voorgevelrooilijnen per 1 of per 2 woningen verspringen. Bij de stedenbouwkundige inpassing van het initiatief in de omgeving wordt met de nieuwe woningen aangesloten bij dit principe van verspringende rooilijnen. Hierdoor ontstaat er ook de mogelijkheid van uitzicht vanuit de zijgevels van de woningen op de Heerenweg.

Daarnaast refereren de bouwvolumes van dit initiatief aan de bouwvolumes van de vrijstaande typische Heilöer punthuizen langs de Heerenweg. Het initiatief sluit daarmee aan bij de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Stedenbouwkundige inpassing en architectonische uitwerking van dit initiatief zijn daarmee geborgd.

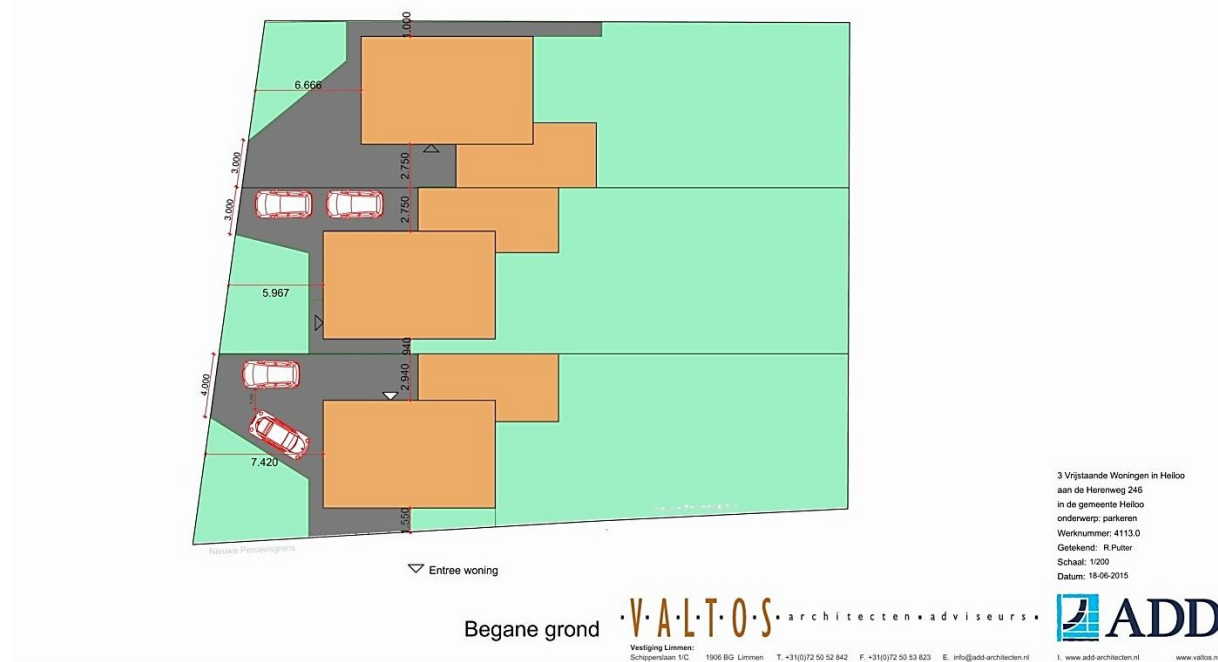


Afbeelding 10. Inpassing woningen in lintbebouwing langs de Heerenweg

4.2 Ontsluiting en parkeren

Het perceel Heerenweg 246a-248 wordt net als in de bestaande situatie ontsloten op de Heerenweg (H). De verkeersbewegingen van de 3 voorgestelde woningen kunnen zonder problemen worden afgewikkeld op de Heerenweg.

Wat betreft parkeren is er met dit initiatief sprake van een verandering. De huidige situatie betreft de functie detailhandel met parkeren op eigen erf. In de nieuwe situatie worden 3 woningen toegestaan binnen de bestemming Gemengd. Op eigen erf worden per woning ten minste 2 parkeerplaatsen (P) gerealiseerd.



Afbeelding 11. Parkeren op eigen erf + opties voordeur

Daarbij dient aan de volgende eisen te worden voldaan. De oprit voor 1 woning mag maximaal 4 meter breed zijn. De oprit van twee woningen waarbij de opritten naast elkaar liggen mag totaal maximaal 6 meter breed zijn. Bij twee auto's achter elkaar moet daarnaast een loopzone zijn van minimaal 1 meter. De toegankelijkheid van de zijentree van de woning moet gewaarborgd blijven.

Uitgangspunt is twee parkeerplaatsen op eigen erf en goede bereikbaarheid van de voordeur. De voordeur kan in de voorgevel, of in de zijgevel, aan de kant van de garage. Dit betekent dat er bij een voordeur in de zijgevel voldoende ruimte moet zijn om de voordeur te bereiken.

Het voorgestelde principe van parkeren op eigen erf is hierop gebaseerd.

Tegen de achtergrond van vorenstaande zijn geen verkeerskundige bezwaren tegen de voorgestelde gebruiksmogelijkheden van het perceel Heerenweg 246a-248.

4.3 Impressie van de voorgestelde woningen



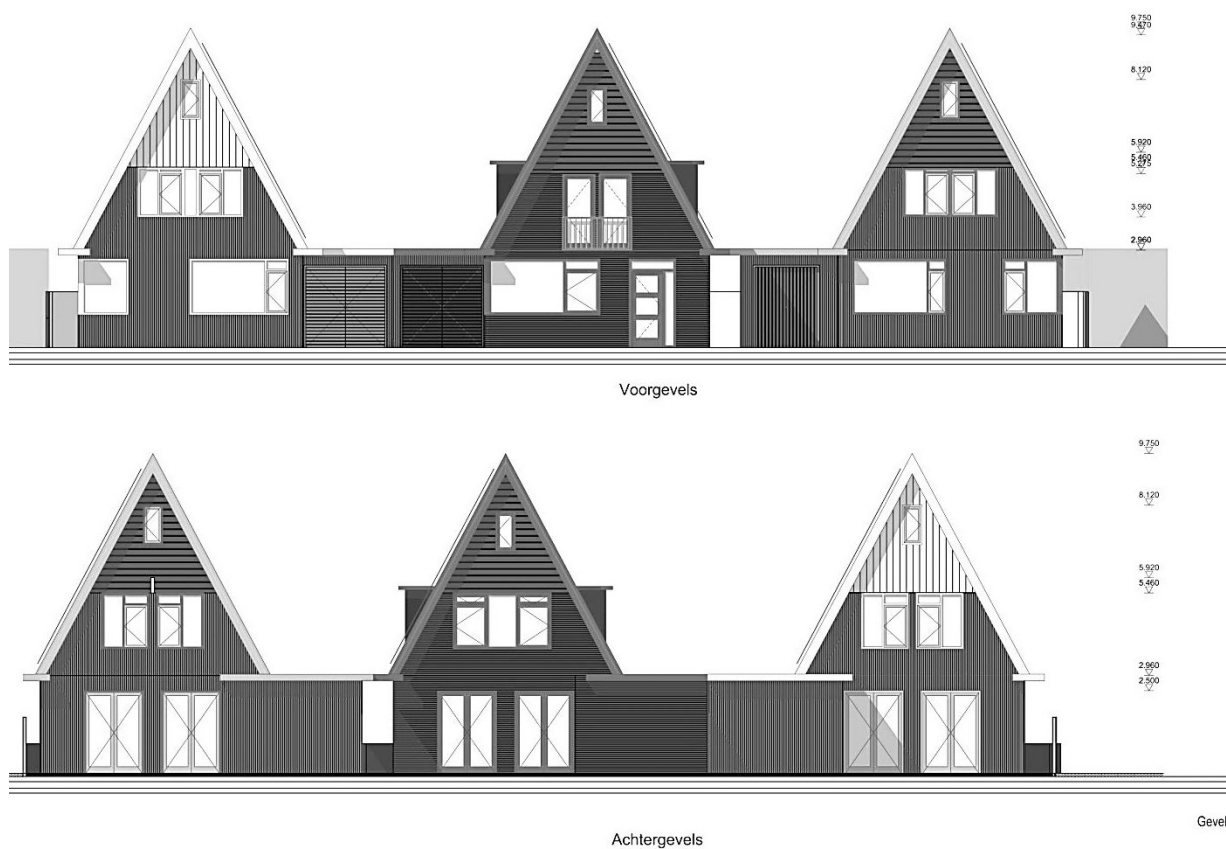
Afbeelding 12. Impressie straatzijde / Heerenweg



Afbeelding 13. Impressie terreininrichting



Afbeelding 14. Impressie tuinzijde



Afbeelding 15. Impressie voor en achtergevels

5 Beleidskaders

5.1 Rijk

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte.

5.1.2 Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten in het besluit regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Het betreft volgens de regering grotendeels bestaande, beleidsneutrale onderwerpen zoals het bundelen van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten, groene ruimte en water. De regeling bevat zoals gezegd regels die rechtstreeks zijn gericht tot gemeenten en waaraan zij bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen of vergelijkbare besluiten moeten voldoen. Anderzijds

worden regels opgelegd aan provincies die deze moet uitwerken in een provinciale ruimtelijke verordening (zgn. "getrapte regels").

De AMvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

5.1.3 Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Het bestemmingsplan draagt bij aan versterken van de vitaliteit van het stedelijk gebied door ruimte te bieden aan hergebruik van bestaande bebouwing en/of nieuwbouw. Daarbij is ook aandacht voor de inpassing in de omgeving. Voorliggend bestemmingsplan betreft daarmee maatwerk voor een stedelijk perceel en is niet in strijd met projecten van nationaal belang. Dit bestemmingsplan is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld.

In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied, op ruime afstand van de Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden.

5.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2014

De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

Bestaand bebouwd gebied:

Het perceel is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie streeft naar verdichting van bestaand bebouwd gebied. Volgens de provincie hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid bij de invulling van bestaand bebouwd gebied.

5.2.3 Voorliggend initiatief en provinciaal beleid

Voorliggend initiatief ligt binnen bestaand bebouwd gebied en draagt bij aan vernieuwing en intensivering binnen bestaand bebouwd gebied. Het initiatief is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale woonvisie Alkmaar

De Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord Kennemerland 2005 2015. Deze Woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen.

Een nieuwe tijd een nieuwe Woonvisie: De financiële crisis, ingezet in 2008-2009, heeft de woningmarkt in Nederland volledig op zijn kop gezet. Dat geldt uiteraard ook voor de Regio Alkmaar (Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, en Schermer).

Voorheen konden we alle typen woningen bouwen en afname door de consument was een logisch vervolg. De situatie in de koopsector is nu dat we eerst moeten zoeken naar een consument en dan pas kunnen bouwen. In de huursector lopen de wachttijden sinds de start van de crisis op. Huizen worden niet verkocht waardoor doorstroming op de markt stagneert. De financiering van een woning is ten opzichte van de jaren voor de crisis lastiger geworden en de woonconsument is voorzichtiger.

Aan de andere kant is de demografische ontwikkeling onveranderd, op papier zijn er ook nu voldoende gegadigden voor een woning en is er ook voldoende vraag op langere termijn. De woningbehoefte 2040 is voor de totale Noordvleugel (Utrecht, Noord-Holland, Flevoland) zelfs veel groter dan aanvankelijk aangenomen, blijkt uit de laatste prognoses. Er zullen dus altijd huishoudens zijn die kiezen voor een andere huur- of koopwoning. De daadwerkelijke verhuizing blijft echter achter. Het antwoord daarop is dat we goed moeten luisteren naar de markt en aanbieden waar de klant om vraagt.

Daarnaast is de uitdaging om ook verder vooruit te durven kijken en beleidsmatig voor te sorteren op de behoeftes van de consument van morgen. Zowel in aantallen als in kwaliteiten. Denken in termen van maakbaarheid is 'oud denken'. We kunnen nu veel minder sturen dan we gewend waren. De regionale woonvisie Alkmaar probeert af te rekenen met het oude denken en voor te sorteren op de nieuwe uitdagingen.

5.3.2 Voorliggend initiatief en de regionale woonvisie

Voorliggend initiatief betreft transformatie van een perceel met bestaande bedrijfsbebouwing met de bestemming Detailhandel, naar 3 woningen binnen de bestemming Gemengd.

Binnen dit kleinschalige project wordt voorgesteld binnen de randvoorwaarden vanuit de omgeving (vrijstaande woningen langs de Heerenweg), goed te luisteren naar de markt en aan te bieden waar de klant om vraagt.

5.4 Gemeente:

5.4.1 Toekomstvisie Heiloo 2030

De Toekomstvisie 2030: de kracht van Heiloo, is gemaakt door de inwoners, de maatschappelijke instellingen, de ondernemers van Heiloo en de gemeente Heiloo. Belangrijk uitgangspunt bij het maken van de visie was: De toekomst maken we samen. Op bijeenkomsten, maar ook via sociale media, brieven, e-mail en ansichtkaarten konden mensen uit Heiloo meedenken.

De Toekomstvisie 2030 is de basis voor een structuurvisie (inrichting van de ruimte) en strategische visie. Want de Wet ruimtelijke ordening verplicht iedere gemeente om na te denken over de inrichting van de ruimte en Heiloo wil bovendien de strategische doelen actueel hebben. Burgemeester en wethouders van Heiloo willen in één proces de strategische- en structuurvisie maken.

5.4.2 Ontwerp structuurvisie Heiloo 2030

De Ontwerp Structuurvisie 2030 is een ruimtelijke uitwerking van de Toekomstvisie van Heiloo. In de Structuurvisie wordt ingegaan op vragen als: wat betekent het als we een groene gemeente willen blijven? Hoe lossen we de parkeerdruk in de woonwijken op? Welke huizen willen we nu, maar is dat ook nog het geval voor de toekomst? En welke plekken kunnen we gebruiken voor sport en cultuur? Ofwel hoe ziet Heiloo er concreet uit in 2030? Om daarvan een zo breed mogelijk beeld te krijgen, heeft de gemeente gesprekken gevoerd met inwoners, maatschappelijke instellingen, ondernemers en belanghebbenden uit de woningbouw en mobiliteit.

Vanaf 9 juli tot en met 2 september 2014 lag de Ontwerp Structuurvisie 2030 ter inzage in het gemeentehuis.

Heiloo is een aantrekkelijke woonplaats door het gevarieerde woningaanbod, de ruime opzet van de woonwijken met veel (openbaar) groen en omzoomd door bos en agrarisch gebied. Heiloo is een forensengemeente. De goede verbindingen over de weg en het spoor maken de gemeente aantrekkelijk voor mensen die in de Noordflank van de Randstad werken.

Detailhandel

Heiloo is een forensengemeente. Veel inwoners werken buiten de gemeentegrenzen. Dat betekent dat de economische activiteiten zich voor een belangrijk deel richten op de lokale vraag en behoeften. Een belangrijke economische factor is detailhandel die zich concentreert in winkelcentrum 't Loo en het Stationsgebied.

Wonen volgens de ontwerp structuurvisie van september 2014

Het woonmilieu van Heiloo laat zich typeren als centrum-dorps. Heiloo is een kleinere plaats met een dorps sfeer, een landelijke omgeving, een hoog voorzieningenniveau en een korte afstand tot de centrumgemeente, in ons geval Alkmaar en op iets grotere afstand maar met uitstekende verbindingen de Metropool Regio Amsterdam. Heiloo is een forensengemeente. Een groot deel van de in Heiloo woonachtige beroepsbevolking werkt buiten de gemeente.

Heiloo biedt een prettig dorpsachtig woonmilieu in een groene omgeving. De uitstraling van Heiloo is luxe en groen, zeker wanneer men het dorp vanaf de Heilöer Tolweg vanuit het noorden benadert. Het

woningaanbod is gevarieerd van luxe villa's in het Blockhovepark, Oosterbos en delen van Plan Oost tot portiekflatwoningen. Ongeacht de woningcategorie heeft Heiloo overal een groene uitstraling door de ruime en groene inrichting van de buitenruimte. De stedenbouwkundige opzet heeft geresulteerd in een menging van woningcategorieën en daarmee sociale klassen.

Ofschoon er in Noord-Holland Noord vanaf 2020 sprake is van bevolkingskrimp gaat dit niet op voor de regio Alkmaar. De verwachting is dat tussen 2010 en 2030 het aantal huishoudens in de regio met circa 16.700 toeneemt. De meest recente (2012) provinciale prognose geeft aan dat Heiloo in 2030 circa 23.358 inwoners telt, oftewel 10.752 huishoudens. Er zijn, onder andere door de vergrijzing, steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten. De benodigde woningen kunnen worden gebouwd in Zuiderloo en Zandzoom en ook in het bestaande bebouwde gebied bevinden zich woningbouwlocaties (o.a. Nieuw Varne en Campina) voor enkele honderden woningen. In Heiloo is er tot 2035 nog sprake van een (afnemende) toename van het aantal inwoners. Dit betekent dat in de gehele periode die de Structuurvisie beslaat sprake is bevolkingsgroei.

5.4.3 Woonvisie Heiloo 2007 - 2012

De vastgestelde Woonvisie Heiloo geeft een overzicht van het regionale en gemeentelijke beleid omtrent volkshuisvesting en de zorgcomponent. De belangrijkste thema's zijn het huisvesten van starters, jonge gezinnen en, gezien de vergrijzing van de bevolking, senioren. Volgend op de Strategische Visie en het collegeprogramma zijn ook de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving en de woningbouwproductie speerpunten van beleid.

De grootste opgave op het gebied van volkshuisvesting is de aankomende vergrijzing. Er moet rekening gehouden worden met een extra en specifieke vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. Ook in het kader van de extramuralisering moet geïnvesteerd worden op het gebied van wonen en zorg.

5.4.4 Nota Cultuurhistorische Waarden Heiloo

De gemeente streeft naar een integraal gemeentelijk beleid met aandacht voor cultuurhistorische waarden, wat zowel intern als extern uitgedragen wordt. Op verbeeldingen van bestemmingsplannen dienen bijzondere archeologische gebieden te worden opgenomen.

5.4.5 Parkeerbeleidsplan Heiloo, 2010

De gemeentelijke parkeervisie, neergelegd in het Parkeerbeleidsplan 2010. In het parkeerbeleidsplan staan maatregelen omschreven over de volgende onderwerpen:

Parkeernormen: het parkeerbeleidsplan werkt met de parkeernormen voor weinig stedelijk gebied uit het ASVV 2004, waarbij onderscheid in centrum gebied, schil en rest van de bebouwde kom wordt gemaakt.

Parkeerbonds: De uitgangspunten rondom de afkoopregeling worden in het parkeerbeleidsplan omschreven. De afkoopregeling komt om de hoek kijken wanneer men niet op eigen terrein aan de parkeernorm kan voldoen. Bij de afkoopregeling wordt een onderscheid gemaakt tussen het voldoen van de parkeerbehoefte op bestaande parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen.

De gemeente Heiloo valt met ongeveer 22.000 inwoners in de klasse 'weinig stedelijk gebied'. In bijlage 3 van het parkeerbeleidsplan is voor elk van de volgende functies de parkeernormen voor deze klasse weergegeven:

- woningen;
- winkels;
- werkgelegenheid;
- onderwijsvoorzieningen;
- zorgvoorzieningen;
- horecagelegenheden;
- sociaal culturele voorzieningen;
- sportvoorzieningen;
- overige voorzieningen.

Voor de 3 woningen in dit bestemmingsplan dienen per woning 2 parkeerplaatsen te worden aangelegd op eigen erf.

5.4.6 Welstandsnota 2013

Door veranderende omstandigheden wordt de welstandsnota met regelmaat aangepast. De belangrijkste wijziging in de nieuwe Welstandsnota editie 2013 is het experiment met een drietal welstands-luwe buurten. Hier worden bouwplannen voor een periode van vijf jaar niet- of maar gedeeltelijk door de commissie ruimtelijke kwaliteit getoetst.

De gemeentelijke Welstandsnota heeft als uitgangspunt gediend voor het geldende bestemmingsplan Middengebiet. De welstandsnota geeft welstandsbeleid per deelgebied en objectgerichte welstand aan. Wat betreft de objectgerichte welstand geeft de welstandsnota als criterium dat het karakter van de typische Heilöer punthuizen (vrijstaand, met zadeldak loodrecht op de straat en een erker op de begane grond) behouden moet blijven en waar mogelijk hersteld dient te worden. De welstandsnota vervult, ten opzichte van het bestemmingsplan, een zelfstandige functie. Het bestemmingsplan geeft aan wat er aan bebouwing en gebruik is toegestaan; de welstandsnota stelt eisen aan de vormgeving daarvan.



Afbeelding 16. Voorbeelden van Heilöer punthuizen (bron welstandsnota).

5.4.7 Geldend bestemmingsplan Middengebiet

Voor toets aan het geldende bestemmingsplan, zie hoofdstuk 2 van deze toelichting.

5.4.8 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid

Voorliggend perceel heeft de bestemming Detailhandel met bestaande bebouwing met een bruto winkel vloeroppervlak van circa 575m². Het perceel ligt op circa 1,4 km van winkelcentrum 't Loo en op circa 600 meter van het Stationsgebied. De ligging van het plangebied aan de rand van Heiloo en de afstand tot de detailhandel concentraties in Heiloo maakt invulling met een nieuwe winkel problematisch. Om die reden wordt gezocht naar herontwikkeling / transformatie van de bestemming Detailhandel naar wonen binnen de bestemming Gemengd. Er wordt daarbij afgeweken van het geldende bestemmingsplan Middengebied.

Voorliggend initiatief betreft vernieuwing en intensivering binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij met de invulling van het plangebied met 3 woningen rekening is gehouden met bestaand gemeentelijk beleid. Het initiatief is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid.

6 Milieu

Het principeverzoek voor dit initiatief is door de gemeente voorgelegd aan de RUD NHN. De reactie van de RUD op het principeverzoek is als bijlage gevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan en verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het perceel bevindt zich aan een doorgaande weg, met parallel daaraan een spoorlijn gelegen. De percelen gelegen aan de Heerenweg hebben de bestemming Gemengd. Er bevinden zich veelal woningen. Achter het perceel bevindt zich een woonwijk. In de omgeving van de woningbouwlocatie zijn geen relevante bedrijven aanwezig.

De RUD heeft in februari 2015 over het plan geadviseerd en op 2 december 2015 een definitief advies gegeven op basis van het voorontwerp bestemmingsplan. Onderstaand de samenvatting van dit advies.

Samenvatting advies RUD d.d. 2 december 2015

Bodem	Geen opmerkingen.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering.
Geluid Hogere waarde	Hogere waarde procedure starten.
Externe veiligheid	Geen belemmering
Duurzaamheid	Aandacht besteden aan duurzaam bouwen.
Natuur	De toetsing aan de Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet heeft voldoende plaatsgevonden
Lucht	Geen belemmering.
Sloop	Een asbestonderzoek heeft plaatsgevonden.

6.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Hiervoor biedt de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Door de afwezigheid van (relevante) bedrijven in de directe omgeving vormt de bouw van de woning(en) met betrekking tot dit aspect geen belemmering.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.2 Luchtkwaliteit:

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

Beoordeling van het plan:

Het gaat om het toevoegen van 3 woningen, waartegenover een detailhandelsbedrijf wordt beëindigd. Er is daardoor een afname van het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel. Er is daarmee in beginsel sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarnaast valt het toevoegen van 3 woningen onder “niet in betekende mate”.

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project ‘in betekende mate’ van invloed is op de luchtkwaliteit. De definitie van ‘in betekende mate’ is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft het toevoegen van 3 woningen en valt dus ruim binnen de 3% grens. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan voorgestelde zijn daarmee NIBM en vormen geen belemmering voor de luchtkwaliteit. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat daarom niet in de weg van de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

Onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse:

De voorgenomen ontwikkeling vormt volgens het advies van de RUD NHN, zie bijlage, voor het aspect lucht geen belemmering.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.3 Geluid:

6.3.1 Inleiding:

Geluidshinder kan leiden tot lichamelijke en/of psychische klachten. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging zijn onder andere de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Deze wetten bieden onder andere geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen en kinderdagverblijven) bescherming tegen geluidhinder van bedrijven en bijbehorend verkeer op de openbare weg.

Voor een goede ruimtelijke ordening dient het woon- en leefklimaat te worden beoordeeld. Hiervoor moeten alle relevante geluidsbronnen inzichtelijk worden gemaakt. Dit betreft naast het railverkeerslawaai ook het geluid als gevolg van de wegen; de Heerenweg en de Westerweg. Volgens de gegevens van de geluidkaart ligt de geluidbelasting van de weg hoger dan 55 dB. Aangetoond zal moeten worden dat er ondanks de geluidbijdrage nog sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De planlocatie ligt binnen de zone van het railtraject Uitgeest-Alkmaar. Op basis van de geluidkaart valt te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. Voor de woningen zal een hogere waarde procedure moeten worden doorlopen. Bovendien zullen er aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de gevel moeten worden uitgevoerd. De te nemen maatregelen zullen ook in het rapport moeten zijn aangetoond. Geadviseerd wordt ook de bijdrage van het wegverkeerslawaai bij de maatregelen te betrekken.

De Heerenweg en de Westerweg betreffen beiden wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze wegen hebben geen geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

6.3.2 Akoestisch onderzoek Heerenweg 246

In opdracht van Böhm Bouwadvies uit Limmen is door Het GeluidBuro een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen op de percelen aan de Heerenweg 244 | 246 | 248 in Heiloo.

Omdat sprake is van nieuwbouw met een geluidgevoelige bestemming, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidbelasting op de gevels vanwege zowel het railverkeer op het spoor van en naar Alkmaar als het wegverkeer op de volgende wegen, te weten:

- Haesackerlaan
- Heerenweg
- Hoogeweg
- Westerweg
- Zevenhuizerlaan

De geluidbelasting vanwege zowel het railverkeer als het wegverkeer dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

In hoofdstuk 2 van het akoestische rapport (zie bijlage) worden de bij het onderzoek gehanteerde uitgangspunten weergegeven, waaronder de normstelling en de verkeersgegevens. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de berekening van de geluidbelasting en worden de resultaten samengevat. In hoofdstuk 4 worden de resultaten beoordeeld en waar relevant, worden tevens aanbevelingen gedaan over maatregelen die getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te beperken. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 van het rapport afgesloten met een conclusie.

Het geluidrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand de conclusie en de reken resultaten uit het rapport. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting.

Conclusie akoestisch onderzoek

- Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen wij de volgende conclusies trekken:
- De geluidbelasting vanwege het railverkeer overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 68 dB wordt nergens overschreden.

- De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Heerenweg is met 50 dB ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren woningen hoger dan 48 dB.
- De geluidbelasting vanwege het verkeer op de overige wegen is ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren woningen nergens hoger dan 48 dB.
- Voor de nieuw te realiseren woningen dient met betrekking tot het spoor een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend.
- Ook dient voor de nieuw te realiseren woningen te worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan dient te worden van de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012.
- De grenswaarde van het geluidniveau binnen in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren woningen bedraagt 33 dB (voor verblijfsgebieden en/of -ruimten).

Wegverkeer:

De geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer bedraagt ten hoogste 50 dB ter plaatse van de voorgevel (rekenpunt # W_10 en # W_18).

Spoor:

Voor de nieuw te realiseren woningen dient met betrekking tot het spoor een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend variërend van 67 dB tot maximaal 68 dB.

Uit de rekenresultaten volgt dat vanwege het railverkeer op de gevels van de nieuw te realiseren woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Volgens artikel 3.1 Wro dient de overheid zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of wijziging van een bestaand bestemmingsplan (inclusief projectbesluit of ontheffing) moet daarom worden onderbouwd dat het bestemmen van een functie (activiteit) op een bepaalde plek mogelijk is binnen de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van geluidgevoelige bestemmingen wordt overschreden, dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

Het vaststellen van hogere grenswaarden dient goed gemotiveerd te worden. Voor elke geluidbron geldt een voorkeursgrenswaarde (ondergrens) en een maximaal toelaatbare geluidgrenswaarde na ontheffing (hogere grenswaarde / bovengrens).

6.3.3 Hogere grenswaarden wegverkeerslawaai en spoorweglawaai

Criteria voor een verzoek om hogere grenswaarde:

Onderstaand de ontheffingsgronden die van toepassing zijn op voorliggend initiatief:

- ter plaatse gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing. *De nieuwe woning(en) zijn ter vervanging van een voormalig detailhandelbedrijf;*
- in een stad of dorpsvernieuwingsplan worden opgenomen. *De woning(en) maken deel uit van herstructurering van een bouwperceel. Er is daarmee sprake van vernieuwing van de situatie ter plaatse, wat raakvlakken heeft met dorpsvernieuwing.*
- door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal tenminste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend. *De nieuwe woning(en) hebben een afschermdende werking voor achterliggende woningen. > De muur van het bedrijfsgebouw blijft*

staan op de perceelgrens met de achterliggende woningen, waarmee een extra geluidafscherming wordt gerealiseerd.

- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen. > *De nieuwe woningen liggen dicht op de weg en zijn hoger dan het bestaande bedrijfsgebouw, en leveren daarmee een betere afscherming voor de achterliggende woningen dan het bedrijfsgebouw. In die zin wordt er een gat opgevuld.*

In het gemeentelijk beleid worden bovenstaande ontheffingsgronden meegewogen bij het vaststellen van een verzoek hogere grenswaarde, maar zijn niet doorslaggevend.

Als er maatregelen moeten worden getroffen om de geluidbelasting te verminderen geldt als afwegingskader: eerst kijken naar maatregelen aan de bron, dan maatregelen in de overdracht en pas als laatste maatregelen bij de ontvanger.

Maatregelen aan de bron

De geluidbelasting vanwege het railverkeer is te beperken door het toepassen van raildempers. Omdat raildempers ter plaatse van alle sporen aangebracht dienen te worden om een reductie van 3 dB te kunnen realiseren, zal deze maatregel vanuit kostentechnisch oogpunt naar verwachting geen optie zijn.

Het treffen van verdergaande maatregelen aan de bron blijkt onvoldoende om de geluidbelasting vanwege het railverkeer te beperken tot ten hoogste de voorkeursgrenswaarde.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Het plaatsen van een geluidsscherm langs het spoor is - gelet op de beperkte omvang van het plan en de benodigde schermhoogte - vooral vanuit kostentechnisch en stedenbouwkundig oogpunt geen optie.

De geluidbelasting vanwege het railverkeer is te beperken door het vergroten van de afstand Tussen het spoor en de woningen.

Aandacht voor het geluidaspect in het stedenbouwkundig ontwerp.

De nieuwe woning(en) hebben een geluidluwe zijde (van de Heerenweg afgekeerde zijde) en hebben een afschermende werking voor achterliggende woningen. Daarnaast, zijn binnen de stedenbouwkundige setting van de verspringende bestaande woningen langs de Heerenweg, de 3 nieuwe woningen zo gesitueerd dat zij per twee woningen verspringen. De 3 nieuwe woningen liggen daardoor circa ... meter verder uit het spoor, dan wanneer de ritmiek van de bestaande woningen langs de Heerenweg zou zijn gevolgd. In die zin is er ook stedenbouwkundig gekeken hoe, binnen de stedenbouwkundige setting van de bestaande Heilöer punthuizen langs de Heerenweg, de 3 nieuwe woningen te situeren op maximale afstand van het spoor,.

Maatregelen bij de ontvanger

Geluidluwe gevel

Beleidsuitgangspunt: Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt gekeken naar akoestische compensatie. Met compensatie wordt bedoeld "het verbeteren van een verminderde kwaliteit die is ontstaan als gevolg van een te hoge geluidbelasting". Bij compensatie kan onderscheid gemaakt worden tussen akoestische en niet-akoestische compensatie. Niet-akoestische compensatie kan een

extra motief zijn om een hogere grenswaarde toe te staan. Bij akoestische compensatie moet gedacht worden aan: slaapkamers, balkons en tuinen aan de achterkant (geluidluwe zijde) te situeren.

Voor de 3 nieuw te realiseren woningen volgt uit de rekenresultaten dat, voor zowel spoorweglawaai, als voor wegverkeerslawaai, er sprake is van geluidluwe achtergevels.

Voor de nieuwe woning(en) is daarmee aan de achterzijde een geluidsluwe gevel voorhanden. De tuin ligt aan de achterzijde van de woning(en). Slaapkamers worden zo veel mogelijk aan de achterzijde (geluidluwe zijde) gesitueerd.

Geluidwering van de gevel

Voor de nieuw te realiseren woningen moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de geluidwering van de gevels. Hierbij dient te worden uitgegaan van de geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012 zoals weergegeven in bijlage D van het rapport.

De aftrek ex artikel 3.5 RMV 2012 is onderdeel van de rekenmethode en wordt nooit los in mindering gebracht op de aldus berekende geluidbelasting. De grenswaarde van het geluidniveau binnen in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren woningen bedraagt 33 dB (voor verblijfsgebieden en/of -ruimten).

Niet-akoestische compenserende maatregelen overwegen

Ondanks de hoge geluidbelasting wil men op deze locatie toch graag wonen / bouwen, gezien de liggingskwaliteit, maar ook omdat de bestemming Gemengd langs de Heerenweg ruimere mogelijkheden biedt voor beroep en/of bedrijf aan huis dan een bestemming Wonen.

6.3.4 Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluid gezoneerd industrieterrein.

6.3.5 Vliegverkeer:

De planlocatie ligt buiten de 20Ke-contour van de luchthaven Schiphol.

6.3.6 Aanvraag hogere grenswaarde:

De aanvraag van hogere waarden heeft betrekking op spoorweglawaai en op wegverkeerslawaai op grond van de Wet geluidhinder. Zoals gezegd is uit de berekeningen gebleken dat de voorkeursgrenswaarden van 48dB voor weg en 55 dB voor spoor worden overschreden.

De hogere waarden voor wegverkeerslawaai betreffen 2dB. De geluidsbelasting is dan maximaal 50 dB. Er wordt daarmee voldaan aan de maximale waarden voor wegverkeerslawaai waarvoor ontheffing kan worden verleend.

De hogere waarden voor spoorweglawaai variëren van 12 tot 13 dB. De geluidsbelasting is dan maximaal 67 tot 68 dB. Er wordt daarmee voldaan aan de maximale waarden van spoorweglawaai waarvoor ontheffing kan worden verleend.

Samen met dit bestemmingsplan wordt een verzoek gedaan voor het verlenen van hogere grenswaarden. In het verzoek zullen de hogere waarden op de gevel worden opgenomen, zoals die zijn berekend in het akoestisch onderzoek.

Naar aanleiding van het verzoek hogere waarde wordt een ontwerp hogere waarde besluit opgesteld, waarin bovenstaande punten worden meegenomen.

Procedure aanvraag hogere waarden:

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden ligt gedurende zes weken ter inzage, samen met het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de termijn van de tervisielegging kan een ieder schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen kenbaar maken over het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarde Heerenweg 246a-248.

Bij de verdere uitwerking van de plannen dient rekening gehouden te worden met de berekende geluidbelasting. De geluidwering van de gevels van de woning(en) moet uiteraard voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit.

6.3.7 Conclusie geluid:

Industrielawaai en vliegverkeer Schiphol vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaai en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan, indien de hogere waarden worden verleend.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen.

Het verzoek voorziet niet in de komst van een risicovolle activiteit naar het plangebied.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van buisleidingen of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

De gemeente Heiloo heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen zijn getoetst aan het vastgestelde beleid. De ontwikkelingen zijn daarmee niet in strijd.

Het plan is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

6.5 Bodem:

Verkennd bodemonderzoek:

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Om de geschiktheid vast te stellen van de voorgestelde locatie voor de bestemming Wonen is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er is in oktober 2014 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een perceel Heerenweg 246a-248 te Heiloo. Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat milieu hygiënisch gezien de bodem op de locatie geschikt is voor wonen met tuin.

Bodem vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Asbestonderzoek:

Bij de bodemkwaliteitstoetsing dient de asbestinventarisatie die in het kader van de sloopvergunning wordt uitgevoerd te worden betrokken. Wanneer uit het slooppand meer dan 35 m² hecht gebonden of losgebonden asbest wordt gesloopt is tevens een nader bodemonderzoek asbest NEN5707 vereist (met proefsleuven of graafgaten 30x30 cm en polarisatie microscopisch onderzoek van de bodemmonsters).

Voor het bestaande gebouw is in oktober 2014 een asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Conclusie van het onderzoek is dat op basis van de resultaten van de uitgevoerde werkzaamheden kan worden geconcludeerd dat in het pand op de locatie Heerenweg 246 te Heiloo geen asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

Asbest vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bodemonderzoek t.a.v. de activiteit bouwen:

Volgens het advies van de RUD NHN op het principeverzoek voor dit initiatief, zie bijlage, dient het bodemonderzoek voor de activiteit bouwen te worden uitgevoerd na de sloop van het gebouw.

Wanneer het een wens is de omgevingsvergunning activiteit Bouwen af te geven voorafgaand aan de sloop, is dit mogelijk door een voorwaarde in de vergunning op te nemen aangaande het bodemonderzoek (op grond van artikel 2.22 Wabo en artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht).

Op basis daarvan kan het verkennend bodemonderzoek NEN-5740 en eventueel nader bodemonderzoek asbest NEN-5707 drie weken voorafgaande aan de beoogde start van de bouw worden aangeleverd ter beoordeling.

Wanneer op grond van de Wet bodembescherming vervolgens nog een nader bodemonderzoek NTA-5755 of een bodemsanering vereist is, heeft de omgevingsvergunning activiteit Bouwen van rechtswege uitgestelde inwerkingtreding, totdat gebleken is dat de bodem geschikt is om op te bouwen, te wonen en te verblijven. Dit blijkt in geval van een bodemsanering uit een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde beschikking evaluatie bodemsanering op grond van de Wet bodembescherming (Wbb).

6.6 Sloop

Sloopactiviteiten, waarbij naar redelijke inschatting asbest vrijkomt, zijn gebonden aan strenge regelgeving in verband met het gezondheidsrisico. Hiervan is sprake als het (gedeeltelijk) te slopen

Voor het bestaande gebouw is in oktober 2014 een asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Conclusie van het onderzoek is dat op basis van de resultaten van de uitgevoerde werkzaamheden kan worden geconcludeerd dat in het pand op de locatie Heerenweg 246 te Heiloo geen asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

6.7 Natuur en ecologie:

Voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrichtlijn-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.



Op bovenstaande kaart zijn rond Heiloo de natuurwaarden aangeduid. E = Ecologische hoofdstructuur en W = weidevogelleefgebied. Het plangebied ligt in stedelijk gebied en op circa 1000 meter uit de ecologische hoofdstructuur (E) en op circa 600 meter uit weidevogelleefgebied (W), zie gele pijlen. Toevoeging van 3 woningen in het plangebied heeft geen invloed op de natuurwaarden rond Heiloo.

Bestemmingsplan Heerenweg 246a-248 Heiloo. Toelichting

hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek zeer belangrijk voor de planning van het project.

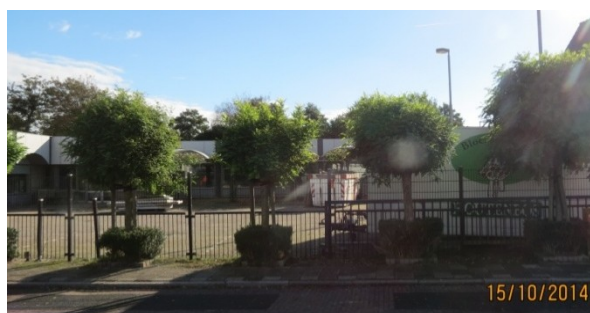
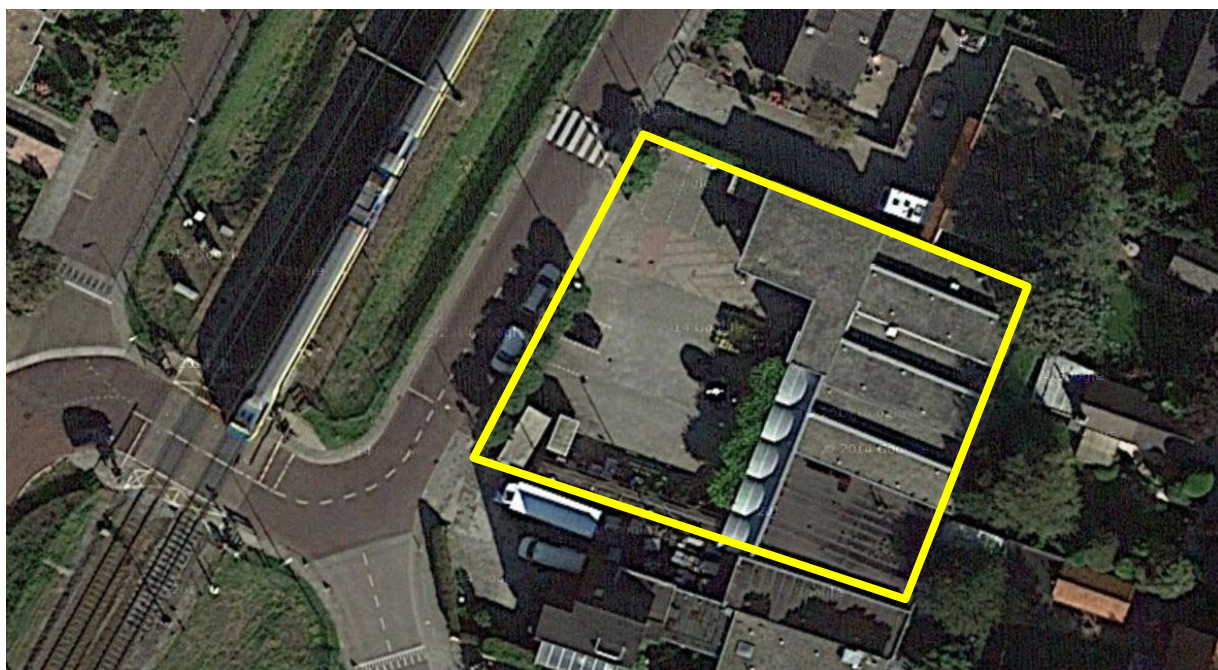
6.7.1 Quickscan natuur

Vanwege de sloop van het bestaande pand dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen uit de flora- en faunawet. Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen. Bij de sloop dient rekening gehouden te worden met:

- a. vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen,
- b. alle broedende vogels (actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord) en
- c. vaste nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en huismus, deze "lege" nesten zijn jaarrond beschermd.

In het advies van de RUD NHN op het principeverzoek wordt geadviseerd de initiatiefnemer te adviseren om een QuickScan Natuur te laten uitvoeren.

Het bestaande gebruik van de kavel waarop de woningen worden toegevoegd was gebouw en erf bij een bloemenshop. Dit gebruik is beëindigd.



Afbeelding 18. Bestaande situatie: luchtfoto Google Map + foto's straatzijde

Gezien de grote hoeveelheid verhard oppervlak in de huidige situatie beperkt de aanwezigheid van flora en fauna zich tot de aangrenzende percelen. Deze percelen blijven in het plan ongewijzigd. Daarnaast zal er met dit initiatief sprake zijn van een afname van het verharde oppervlak en de toename van een groen areaal door de aanleg van tuinen bij de nieuw te realiseren woningen. Dit zal een verbetering voor de ecologie betekenen. Er ontstaat meer groeiruimte voor vegetaties. Bovendien vormen de tuinen goede schuil- en broedplaats voor zoogdieren, vogels, insecten en amfibieën. Ook kan het hemelwater op een natuurlijke wijze in de bodem infiltreren, waardoor de natuurlijke situatie van het watersysteem hersteld wordt.

Het erf bij de bloemenshop is geheel verhard. Het gebouw is van 1994 en pas 21 jaar oud en daarmee redelijk nieuw en heeft een plat dak. Het gebouw is daarmee alleen al op basis van het toenmalige bouwbesluit in het geheel niet toegankelijk voor dieren en vogels. Volgens de voormalige eigenaar en gebruiker van de bloemenshop zijn er in het gebouw nog nooit dieren aangetroffen.



Afbeelding 19. foto's bestaande situatie

Erf en gebouw zijn redelijk nieuw en in goede staat van onderhoud. Het gebouw biedt daardoor in beginsel geen aanknopingspunten voor de vestiging van beschermde dieren en planten.

Er zijn op het erf en het gebouw geen nesten aangetroffen. Er is daarbij ook gekeken in de dakranden en de goten onder de perspex kappen en naar de randen op het platte dak. Deze bevatten ook geen nesten en bieden ook geen openingen voor dieren om het gebouw binnen te kunnen komen.

Natuurgebieden en soortenbescherming vormen geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

6.8 Duurzaamheid

De RUD NHN adviseert aandacht te laten besteden aan duurzaam bouwen: het treffen van voorzieningen voor energiebesparing en energieopwekking.

6.9 Brandweer:

Opkomsttijden brandweer:

Met het inwerking treden van de Wet veiligheidsregio's per 1 oktober 2010 en het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's worden wettelijke normen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. De brandweerkazerne is gelegen op slechts 650 meter van het plangebied.

		Besluit veiligheidsregio's	
		Norm tijd woonfunctie	
Binnen werktijd	1 ^e tankautospuut	8 minuten	6 min.
Buiten werktijd	1 ^e tankautospuut	8 minuten	6 min.

Aan de opkomsttijden van het Besluit veiligheidsregio's wordt ruim voldaan.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening:

Vanaf de toegang van de woningen moet op maximaal 40 m een blusvoertuig kunnen staan. Hier wordt aan voldaan. Vanaf deze opstelplaats moet op maximaal 100 m een ondergrondse brandkraan liggen. Ook hier wordt aan voldaan.

Bereikbaarheid van het perceel en bluswatervoorzieningen zijn in orde en vormen daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7 Waterhuishouding

Wateraspecten worden van meet af aan meegenomen bij ruimtelijke plannen en besluiten. In voorliggend geval gaat het hierbij om de thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen.

Verhard oppervlak:

Door dit initiatief zal het verhard oppervlak van het plangebied naar verwachting ongeveer hetzelfde blijven. De feitelijke situatie is nagenoeg geheel verhard en bestaat circa 650m² verhard terrein en circa 595m² plat dak. .

De nieuwe situatie bestaat uit 3 woningen + bijgebouwen + erfverharding + tuin. Er is daarmee in de voorgestelde situatie naar verwachting een afname aan verhard oppervlak van circa 600m² = circa

7.1 Digitale watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Voor ruimtelijke plannen is de website www.dewatertoets.nl ontwikkeld.

De digitale watertoets is ingevuld. > zie bijlagen bij de toelichting.

Wateradvies Hoogheemraadschap

Het advies van het Hoogheemraadschap op dit initiatief is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Op basis van de ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast zijn er aspecten, die het Hoogheemraadschap graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien. Voor het volledige advies wordt verwezen naar de bijlagen.

Er hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Ambitie van het Hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Aangegeven is dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat het Hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Het Hoogheemraadschap adviseert ook om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Voor de samenvatting van de watertoets, zie de bijlagen bij deze toelichting.



Afbeelding 20. Afbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied (P) niet wordt geraakt door beperkingenlagen.

Er zal rekening worden gehouden met het wateradvies van het Hoogheemraadschap.

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

8 Juridische aspecten

Voor het opstellen van de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan is gebruikt, het geldende bestemmingsplan Heiloo dat in december 2011 is vastgesteld door de raad.

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Heerenweg 246a-248 te Heiloo.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend. De toelichting bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

De bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding met het Planidentificatie nummer: NL.IMRO.0399.BPHeerenweg246. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen.

In dit bestemmingsplan is de bestemming Gemengd opgenomen. De bestemming wordt op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. De bestemming is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de aanduidingen op de kaart.

8.2 Doelstelling

Het bestemmingsplan Heerenweg 246a-248 te Heiloo (verder: het bestemmingsplan) maakt planologisch mogelijk om op het perceel Heerenweg 246a-248 te Heiloo, binnen de bestemming Gemengd, 3 nieuwe woningen te realiseren.

8.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om bouwvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de toelichting, die niet bindend is.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag om omgevingsvergunning past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de betreffende vereisten van de Wabo, kan die omgevingsvergunning direct verleend worden.

Om te voorkomen dat de planregels niet mogelijk maken wat achteraf gezien toch eigenlijk wel aanvaardbaar is bevat het bestemmingsplan een aantal flexibiliteitsbepalingen. Deze bepalingen maken het mogelijk om geringe afwijkingen van een bestemmingsplan onder in de regels genoemde voorwaarden mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

8.4 Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte **begrippen** opgenomen en in artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten bepaalt, hoe oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden gemeten.

Het tweede hoofdstuk bevat de **bestemmingsregels** voor de bestemmingen.

Bestemming Gemengd. In deze bestemming is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Binnen de bestemming Gemengd (artikel 3) zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak mag 1 woning worden gebouwd. Voor het bouwen van de woningen gelden de gebruiksmogelijkheden van de bestemming Gemengd.

Dubbelbestemming Archeologische waarde: Voor archeologie wordt de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1 (artikel 4) opgenomen. Het archeologisch belang is daarmee geborgd.

Het derde hoofdstuk bevat **algemene regels** die gelden voor de bestemmingen.

In het vierde hoofdstuk zijn de **overgangs- en slotregels** opgenomen (artikel 9). In dit hoofdstuk is onder anderen bepaald hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

Binnen de bestemming Gemengd zijn onder voorwaarden bedrijfsactiviteiten toegelaten. Hiertoe zijn als bijlage bij de regels opgenomen, een staat van bedrijfsactiviteiten.

9 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De kosten die de gemeente maakt voor de planprocedure worden via leges in rekening gebracht. Voor aansluiting van de woonpercelen op het openbare gebied worden afspraken gemaakt tussen gemeente en aanvrager. De door de gemeente te maken kosten zijn daarmee anderszins verzekerd. Opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg:

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het geding zijn. Artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Bij dit initiatief zijn geen belangen van aangrenzende gemeente of diensten van provincie en Rijk betrokken. Het wettelijke vooroverleg beperkt zich in voorliggend geval in beginsel tot de digitale watertoets, brandweer en de veiligheidsregio.

Inspraak:

Door de aanvrager zijn de bewoners van de omliggende woningen geïnformeerd. Omwonenden zijn positief over de voorgestelde invulling van het perceel van de bloemeshop met 3 vrijstaande Heiloër punthuizen.

Op grond van de inspraakverordening Heiloo wordt het voorontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. De resultaten van de inspraak worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak en het vooroverleg gedurende een periode van zes weken (1 oktober 2015 tot en met 11 november 2015) ter inzage gelegen.

Tijdens de inzageperiode van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties binnengekomen en ook geen vooroverlegreacties.

Procedure:

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Na publicatie wordt het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn of haar zienswijze tegen de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan kenbaar maken.

Na afloop van de ter inzage termijn worden de ingekomen zienswijzen en vooroverlegreacties voorzien van een gemeentelijke reactie en wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan dan al of niet gewijzigd vast.

Bestemmingsplan en verzoek om hogere waarden geluid

Het ontwerp van dit bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid liggen tegelijk ter inzage voor zienswijzen.

10 Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Heerenweg 246a-248 te Heiloo

Losse pdf bijlage bij de toelichting

Bijlage 2: Asbestonderzoek Heerenweg 246a-248

Losse pdf bijlage bij de toelichting

Bijlage 3: Geluidsonderzoek Bestemmingsplan Heerenweg 246a-248

Losse pdf bijlage bij de toelichting

Bijlage 4: RUD NHN: advies op principeverzoek Heerenweg 246

Losse pdf bijlage bij de toelichting

Bijlage 5: Digitale watertoets

Losse pdf bijlage bij de toelichting

Bijlage 6: Aanvraag Hogere waarden Heerenweg 246a-248 te Heiloo

Losse pdf bijlage bij de toelichting