

Bestemmingsplan De Lus

Vastgesteld

Gemeente Heiloo

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 12 december 2016

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan De Lus

Subtitel :

Projectnummer : 347079

Referentienummer : SW-01

Revisie : 03

Datum : 12 december 2016

Auteur(s) : R.W. Dekker

Gecontroleerd door : F. Sinoo

Paraaf gecontroleerd :



Goedgekeurd door : R. Krom

Paraaf goedgekeurd :



Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
2 Het plan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Het plangebied en omgeving	8
2.3 Planbeschrijving	8
2.3.1 Doel van de opgave	8
2.3.2 Stedenbouwkundige opzet	9
2.3.3 Woningbouwtypologie en -categorieën	10
2.3.4 Beeldkwaliteit	10
3 Beleidskader	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water	12
3.2.4 Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21 ^e eeuw"	13
3.2.5 Nationaal Waterplan	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland	13
3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening	13
3.3.3 Provinciale woonvisie	13
3.3.4 Woningbouwmonitor 2015	14
3.3.5 Provinciaal Waterplan 2010 – 2015	14
3.4 Regionaal beleid	14
3.4.1 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	14
3.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	15
3.5 Gemeentelijk beleid	15
3.5.1 Structuurvisie 2030, Koers in beeld	15
3.5.2 Parkeerbeleidsplan Heiloo	15
3.6 Conclusie beleidskader	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Water	16
4.2.1 Watersysteem	16
4.2.2 Waterkwantiteit	16
4.2.3 Riolering	16
4.2.4 Beheer en onderhoud	17
4.3 Bodem	17

4.4	Archeologie	17
4.5	Flora en fauna	17
4.5.1	Gebiedsbescherming	17
4.5.2	Soortenbescherming	18
4.6	Verkeer en parkeren	19
4.6.1	Verkeer.....	19
4.6.2	Parkeren.....	19
4.7	Geluid	19
4.8	Luchtkwaliteit.....	20
4.9	Externe veiligheid.....	20
4.10	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
4.12	Duurzaamheid.....	22
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	23
5	Juridische planbeschrijving	24
5.1	Algemeen.....	24
5.2	Planregels	24
5.3	Handhaafbaarheid	26
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	27
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Overleg.....	28
7.2	Inspraak	28
7.3	Ambtelijke wijzigingen.....	28
7.4	Procedure.....	28

TOELICHTING

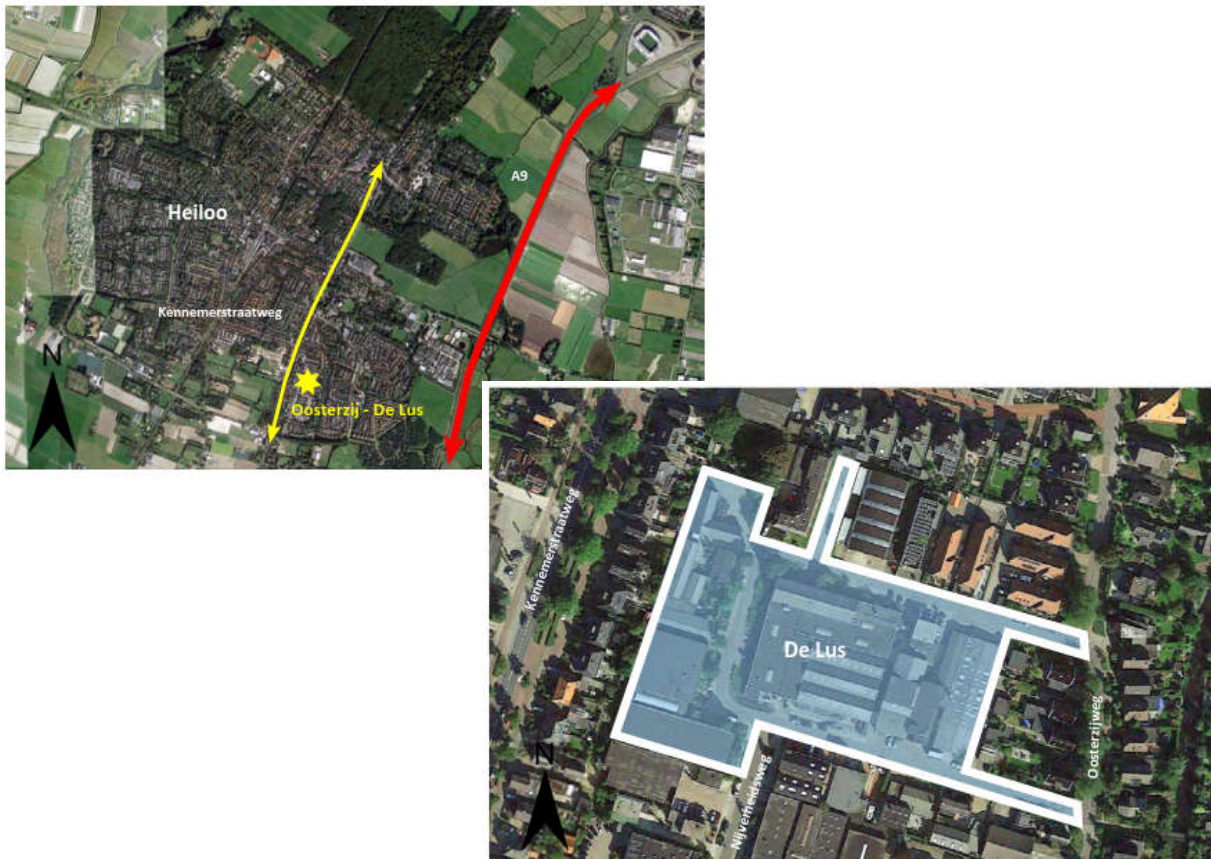
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om op de gronden van het plangebied woningbouw te ontwikkelen. In het bestemmingsplan Zuid-oost, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2011, is reeds een combinatie van wonen en werken toegestaan. Dit sluit niet meer aan bij de huidige behoefte. Er is behoefte aan betaalbare woonruimte in Heiloo. Met een aanpassing van het plan naar woningbouw wordt hierbij aangesloten. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plan De Lus is de revitalisering van het noordelijke gedeelte van het oudste van de drie bedrijventerreinen in Heiloo. Het bedrijventerrein Oosterzij ligt aan de zuidkant van Heiloo en is ingekaderd tussen de Oosterzijweg, de Kennemerstraatweg, de Ypesteinerlaan en de Spindel. De ligging van het plangebied is aangegeven in figuur 1.1.



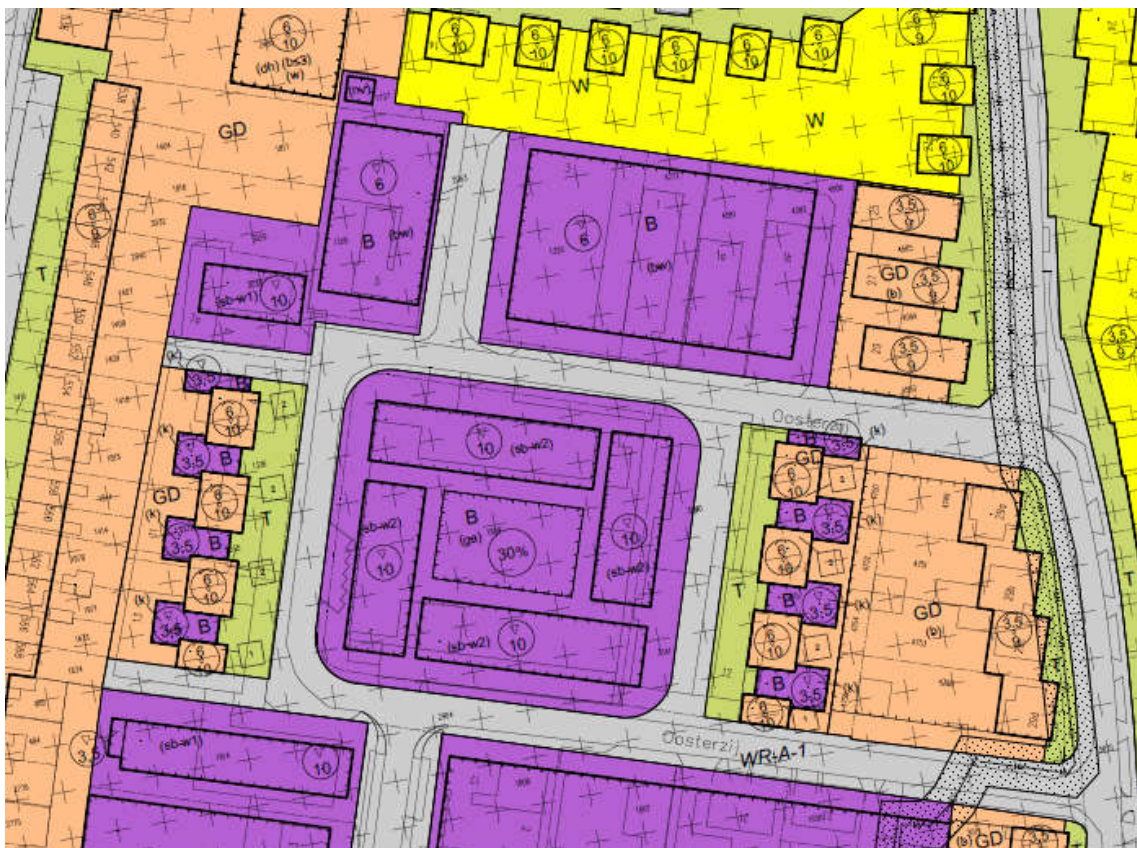
Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan Zuid-oost, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2011. Dit bestemmingsplan heeft in vergelijking tot het voormalige bestemmingsplan Industrierrein Noord uit 1975 de transformatie van 100% bedrijven naar een mengvorm van wonen en bedrijven. Dit komt voort uit de keuze voor revitalisering van het noordelijk deel van het bedrijventerrein Oosterzij. Behoud van een substantieel deel bedrijfsvloeroppervlakte was hierbij uitgangspunt. In dit bestemmingsplan was daarom vastgelegd dat ca. 50% van de vloeroppervlakte van de nieuwe bebouwing alleen bedrijfsmatig mocht worden gebruikt. Dat verklaart de gedetailleerde bestemming voor deze gronden.

De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Bedrijf, Gemengd, Tuin en Verkeer. De gronden die centraal in het plangebied liggen en de gronden in het zuidwesten van het plangebied hebben een bestemming Bedrijf waarbij bedrijven in categorie 1 en 2 (lichte bedrijvigheid) is toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor wonen, dienstverlening en kantoren ten behoeve van de bedrijfsbestemming.

In het westen en oosten van het plangebied is een bestemming Gemengd opgenomen ten behoeve van de functies wonen en dienstverlening. Grenzend aan de hoofdgebouwen is een bestemming Bedrijf opgenomen waar lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) mogelijk is en kantoren.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Zuid-oost

2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de voorgenomen nieuwe invulling van het plangebied. Voor de tekst in dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van het Masterplan De Lus Oosterzij, Heiloo (Rietvink Architecten bna, 10 november 2015).

2.2 Het plangebied en omgeving

Industrieterrein Oosterzij is ontstaan vanaf midden jaren '50 en is het oudste bedrijventerrein van Heiloo. Het bedrijventerrein maakt een verouderde indruk en voldoet niet meer aan de ruimtelijke en functionele eisen van deze tijd. Het wordt gekenmerkt door een diversiteit aan gebouwen met een grote verscheidenheid in schaal, vorm en materialisering. De ruimtelijke kwaliteit is laag. Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein is reeds gerevitaliseerd. Ten noorden van het plangebied, op het voormalige terrein van het metaalbedrijf Germefa, zijn de bedrijfsgebouwen vervangen door een kleinschalig woningbouwproject (opgeleverd in 2009). Met de realisatie van De Lus wordt de herontwikkeling/revitalisatie van het gebied afgerond.

Op de locatie is een diversiteit aan bedrijven aanwezig geweest. In het gebied zijn onder andere de voormalige Werkvoorziening Noord Kennemerland, de Stoof Keukens en Wooninterieurs en metaalbewerkingsbedrijf Nidrac BV aanwezig. De meeste panden worden verhuurd middels tijdelijk huurcontracten.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een dichtbebouwd gebied met veelal grootschalige bebouwing in de vorm van loodsen. De bebouwing is één tot twee lagen hoog, al dan niet met een kap. De bebouwing is in het zuidwestelijke deel vrij massief en aaneengesloten. In de overige gevelwanden bevindt zich wat meer kleinere bebouwing met (iets) meer ruimte tussen de blokken. Deze tussenruimte is overigens wel vaak dichtgebouwd. De industriële bebouwing legt geen enkele relatie met zijn omgeving, waardoor het niet afleesbaar is als onderdeel van Heiloo. De afleesbaarheid van het gebied als geheel wordt nog verder bemoeilijkt door het ontbreken van interne (architectonische) samenhang tussen de gebouwen.

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Doel van de opgave

Hoofddoel van de opgave is de functionele eenzijdigheid van het bedrijventerrein op te heffen en een revitalisering van een deel van het bedrijventerrein te realiseren, met als eindresultaat een buurtje waarin bedrijven en woningen op een goede manier gemengd worden. Deze herstructurering is een logisch vervolg op de ontwikkelingen in de directe omgeving. Daarnaast neemt de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio af en bestaat er een groot aanbod van terreinen die meer aan de huidige behoeften van ondernemers voldoen in vergelijking tot Oosterzij.

Door de woonfunctie op het terrein door middel van stedenbouwkundige ingrepen wordt gestreefd naar een verbetering van de veiligheid en sociale cohesie. Inzet van het plan is een woningbouwontwikkeling met een grote verscheidenheid in woningcategorieën. Een duurzame planontwikkeling wordt bereikt door betaalbare woningen voor een zo breed mogelijke doel-

groep aan te bieden. Door een verscheidenheid in woningaanbod (senioren, gezinnen, singles, starters) wordt gestreefd naar een positieve sociale dynamiek (interactie tussen mensen met verschillende achtergronden, participatie) versterking van de cohesie en daarmee de leesbaarheid van de woonwijk en zijn directe omgeving.

2.3.2 Stedenbouwkundige opzet

Historisch gezien bevinden zich grotere, aaneengesloten bouwvolumes in dit gebied. Vanuit dit oogpunt is het verdedigbaar dat in het centrale deel van De Lus een groter volume komt. Er wordt echter naar gestreefd de aansluiting op de bestaande bebouwingslinten kleinschalig te maken. Het stedenbouwkundige uitgangspunt voor de ontwikkeling is om met kleinkorrelige grondgebonden woningen aan te sluiten op de kleinkorrelige bebouwing van de aanwezige woningen grenzend aan het plangebied. De nieuwe woningen vormen zo een buffer en een geleidelijke overgang tussen de bestaande kleinschalige woningen en het forsere, centraal gelegen appartementenblok. Dit middenblok bevat het grootste deel van het te ontwikkelen woonprogramma. De afstand tussen de bestaande linten en het grotere middenblok is zodanig, dat de grotere massa ervan vanuit de bestaande woonbebouwing nauwelijks wordt ervaren. In de zuidwesthoek van De Lus is ruimte gemaakt voor een blok rijwoningen, gelegen aan de entree van De Lus. Aan de westzijde sluit dit blok met een kopgevel aan op de achtertuinen van de kleinkorrelige woonbebouwing aan de Kennemerstraatweg. Hierdoor blijft het, van hieruit bezien, van bescheiden omvang, ondanks zijn grotere lengte. Gezien vanuit De Lus vormt het juist een beëindiging en ook een begeleiding naar de Nijverheidsweg.



Figuur 2.1 Bestaand en nieuw (Rietveld Architecten BNA, 10 november 2015)

Een aantal belangrijke zichtlijnen en stedenbouwkundige accenten versterken de afleesbaarheid van het plangebied. De entree van De Lus aan de zuidzijde wordt in de zichtlijn vanuit de Nijverheidsweg gemarkeerd door de zuidwesthoek en de hoofdentree van het middenblok. Deze fungeren zo als stedenbouwkundig accent. De andere hoeken van het middenblok liggen vanaf de Oosterzijweg in de zichtlijn, en dienen ook uitgesproken te worden als accent. Het middenblok is in de hoeken opengewerkt, zodat hier de mogelijkheid ontstaat het middengebied visueel te ontsluiten naar de straat. In de noordwesthoek bevindt zich een gedraaid blokje geschakelde woningen aan een dwarsstraatje. In de zone van dit straatje kan niet gebouwd worden vanwege een leidingtracé dat zich hier in de grond bevindt. Door deze woningen te draaien en vooruit te schuiven heeft het wel een zo groot mogelijke relatie met De Lus, en vormt het tegelijk een kleine beëindiging van de noordelijke zichtlijn. De erachter gelegen achtertuinen van de Kennemerstraatweg worden zo grotendeels onttrokken aan het straatbeeld.

Auto's worden waar mogelijk zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. In de zuidwesthoek bevindt zich verscholen achter de rijwoningen een parkeerkoffer. De parkeerplaatsen voor de geschakelde woningen worden omkaderd door lage beplanting of heggen. Het parkeren voor het middenblok wordt grotendeels opgelost binnen het bouwblok, in een halfverdiepte parkeerbak. Het langsparkeren in de aantakkingen op de Oosterzijweg wordt zo mogelijk opgelost als "Heilooër berm". Met uitzondering van de rijwoningen hebben alle bouwblokken een voortuin, waardoor de overgang van openbaar naar privé altijd geleidelijk en door het groen verloopt.

De halfverdiepte parkeerbak wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door een houten dek dat als gemeenschappelijke binnentuin fungeert voor de appartementen. Het dek heeft een aantal grote openingen om de parkeerbak van daglicht te voorzien en waar grote bomen doorheen kunnen groeien zodat de binnentuin het karakter kan krijgen van een echte tuin. De binnentuin wordt zo een prettige, groene ontmoetingsplek en levert een significante bijdrage aan de sociale cohesie binnen het blok.

2.3.3 *Woningbouwtypologie en -categorieën*

De bouwblokken zijn onderverdeeld in 1 half vrijstaande woning, 16 twee-onder-een-kapwoningen / nultredenwoningen, 8 rijwoningen en 78 appartementen in een grote diversiteit aan oppervlakten. Binnen het middenblok wordt een verdeling beoogd ten aanzien van de verdeling in huur- en koopappartementen, waardoor een goede menging in doelgroep wordt nagestreefd.

De huisvestingsverordening Heiloo is van toepassing op de huurwoningen in de categorieën 1 en 2. Deze verordening beoogt een doelmatige verdeling van de woonruimte. In het plan wordt beoogd maximaal 50 % van de wooneenheden als huur aan te bieden.

2.3.4 *Beeldkwaliteit*

Van stedenbouwkundige opzet (sociale cohesie, uitstraling, samenhang, veiligheid) tot op materialiserings- en detailniveau (duurzame materialen, aandacht voor klimaat, emissie, etc.) zal gezocht worden naar een duurzame uitwerking van het plan, zodat De Lus in lengte van jaren een mooie, leesbare buurt is met een sterke eigen identiteit. In de materialisering van de blokken wordt aansluiting gezocht op de architectuur van de naburige linten. Hoewel de uitwerking van de blokken eigentijds is, is ze wel duidelijk verwant aan de architectuur die typisch is voor Heiloo. De Lus krijgt zo een duidelijke, plekgebonden identiteit.

De twee-onder-een-kapwoningen en de rijwoningen binnen het plangebied worden vormgegeven als één laag met kap bij de aansluiting met de bestaande woningen, en met, waar gewenst, een hoogteaccent in de voorgevel. De nokhoogte is 10 meter. Het middenblok heeft door zijn programma de grootste massa en vormt hierdoor de grootste uitdaging. Het blok is opgeknipt in vier kleinere appartementenblokken, met in de vier hoeken de ontsluitingen van de units en het binnengebied. Deze hoeken vormen stedenbouwkundige accenten en worden als zodanig vormgegeven. De vier delen zijn samen herkenbaar als duidelijke eenheid, maar door de vier delen verschillend van elkaar te behandelen in materialisatie (verschillende steen- en dakpankleuren) komt er wel differentiatie in het straatbeeld. De appartementen krijgen een oppervlakte van circa 50 tot 80 m².

In het Masterplan De Lus, Oosterzij Heiloo van Rietvink Architecten bna (10 november 2015) zijn de westandscriteria voor de herontwikkeling van het plangebied opgenomen. Dit geeft de welstandscommissie een concreet handvat voor de beoordeling van De Lus, als aanvulling op de algemene criteria voor woongebieden, Definitieve uitwerking hiervan gaat in overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

¹ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

De onderhavige ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De behoefte aan bedrijventerreinen in de regio is afgenomen. Andere terreinen sluiten beter aan bij de vraag. De keuze voor transformatie naar woningbouw ligt voor de hand. In de regionale woonvisie wordt aandacht gevraagd voor het betaalbare woningsegment. Het onderhavige plan geeft hier invulling aan op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. In de regio Alkmaar wordt de groei van het aantal huishoudens veroorzaakt door alleenstaanden en huishoudens zonder kinderen. In Heiloo is weinig aanbod dat zich geschikt is voor deze doelgroep. Ook de woningbouwplannen in Heiloo richten zich hoofdzakelijk op het duurdere segment. Het onderzoek vraaggestuurd bouwen (Provincie Noord-Holland, 2012) geeft aan dat in de regio Alkmaar in de periode tot 2020 een aanzienlijk tekort bestaat in onder andere dorps woonmilieus. De onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de behoefte die in de regio bestaat aan het wonen in een dorps woonmilieu in het betaalbare segment. Het plan richt zich in tegenstelling tot de andere woningbouwprojecten in Heiloo voornamelijk op sociale- en betaalbare woningbouw en geeft invulling aan de behoeften van kleine huishoudens.

3.2.3 *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport ‘Waterbeleid voor de 21^e eeuw’. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en ‘vasthouden-bergen-afvoeren’.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota ‘Anders omgaan met water’ (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar

gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nieuwe woningbouw binnenstedelijk mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid zoals neergelegd in de SVIR. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het waterbeleid. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.2.4 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"*²

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

3.2.5 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland 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. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken.

3.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze voorschriften voldaan. De woningbouwontwikkeling vindt plaats binnen BBG. Hiermee wordt invulling gegeven aan de in de Structuurvisie opgenomen doelen.

3.3.3 *Provinciale woonvisie*

² Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21^e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

3.3.4 *Woningbouwmonitor 2015*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2015 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afpraak op 13.770 geplande woningen tot 2020 ligt in de regio Alkmaar. Hiervan bedraagt 40-45% categorie één en twee woningen en circa 60% nulredenwoningen. In de Regio Alkmaar ligt de nieuwbouwproductie sinds 2010 rond de 800 woningen per jaar. De RAP-doelstelling ligt rond de 1.350 woningen per jaar. De productie ligt sinds 2010 ieder jaar onder dit niveau. Op basis van de woningbehoefte is de afspraak echter te hoog. De productie ligt momenteel op het niveau van de groei van de woningbehoefte waardoor de druk op de woningmarkt niet is opgelopen. Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2013 sterk gedaald, maar is in 2014 alweer verdubbeld ten opzichte van 2013 en bijna weer op het niveau van 2012.

3.3.5 *Provinciaal Waterplan 2010 – 2015*

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen waterschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld.

3.4 **Regionaal beleid**

3.4.1 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan nodig om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan waar behoefte aan is. In de woonvisie is dan ook afgesproken om dit te monitoren. De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid. Met het bestemmingsplan wordt invulling

gegeven aan de in de regio gemaakte afspraken over woningbouwaantallen en aan de doelstelling binnenstedelijk woningbouw te realiseren.

3.4.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het concept Regionaal Actie Programma³ is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010.

In het RAP is aangegeven dat in de periode tot 2020 in de regio als totaal geen sprake is van overplanning. Indien het project Zandzoom anders wordt gefaseerd, is er sprake van onderplanning. In 2015 is besloten dat dit project voorlopig wordt verlaagd van 1.100 naar 700 woningen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Structuurvisie 2030, Koers in beeld*

De Structuurvisie 2030 is een document op hoofdlijnen. Nadere uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen vindt plaats in stedenbouwkundige plannen en/of in bestemmingsplannen. De structuurvisie is opgebouwd rond zes ruimtelijke thema's: Wonen, Economie, Openbare Ruimte en Infrastructuur, Cultuur en Sport, Onderwijs en Zorg en Natuur en Landschap.

Het woonmilieu van Heiloo laat zich typeren als centrum-dorps. Dit zijn kleinere plaatsen 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 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.

3.5.2 Parkeerbeleidsplan Heiloo

De gemeentelijke parkeervisie, neergelegd in het Parkeerbeleidsplan (2010). In het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt in centrum gebied, schil en rest van de bebouwde kom.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling De Lus passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

³ Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio, 8 december 2011

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

In 2010 zijn in het kader van het oorspronkelijke plan onderzoeken uitgevoerd naar de verschillende milieu- en omgevingsfactoren. Deze onderzoeken zijn als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan Zuid-oost waar het plan planologisch in is mogelijk gemaakt. Waar nodig zijn deze onderzoeken geactualiseerd als gevolg van het gewijzigde plan. Hieronder wordt ingegaan op de verschillende aspecten.

4.2 Water

De watertoets⁴ is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

4.2.1 Watersysteem

Het plangebied ligt in de Oosterzijpolder in peilgebied 04170-07 met een zomerpeil van -1,40 m NAP en hoger, en een winterpeil van -1,50 m NAP en hoger. Door de ligging in enigszins hellend gebied is er sprake van vrije afwatering naar de polder, waardoor extra wateraanvoer voor een hoger peil kan zorgen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.2.2 Waterkwantiteit

Door een eventuele toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het watersysteem verslechterd. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. Bij het onderhavige plan is echter sprake van een afname van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor is geen compensatie in de vorm van waterberging vereist.

4.2.3 Riolering

In het plangebied ligt een gemengd stelsel en is aangesloten op het gemengde stelsel van Ypestein. Langs de weg in het noorden van het plangebied ligt een hemelwaterriool. Ten noorden van het plangebied ligt een IT-riool. Ten noordoosten van het plangebied is een uitlaat gelegen, waar hemelwater via de hemelwaterriolerings op het oppervlaktewater afvoert.

In de toekomstige situatie wordt een gescheiden rioelstelsel aangelegd. Door de afname van afvalwaterproductie ontstaat een overcapaciteit in het bestaande (gemengde) riool. Wanneer het huidige gemengde riool in gebruik wordt genomen als DWA riool, kan deze door overcapaciteit dichtslibben. Hiermee dient rekening gehouden te worden.

⁴ Watertoets Oosterzij te Heiloo, Grontmij Nederland BV, 16 december 2015

4.2.4 *Beheer en onderhoud*

Momenteel ligt het beheer en onderhoud van het water bij de gemeente. Momenteel is de gemeente in overleg met HHNK over de overdracht van het beheer en onderhoud van het stedelijk water.

4.3 **Bodem**

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Voor het gehele plangebied is in 2010 een historisch bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. In het onderzoek is aangegeven dat er geen noemenswaardige bodemverontreinigingen worden verwacht. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is woningbouw (in combinatie met werken) reeds mogelijk. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen dient een actueel verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.4 **Archeologie**

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta), dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

In 2010 is een archeologisch bureauonderzoek⁶ uitgevoerd ten behoeve van de planvorming. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat zich archeologische waarden in het gebied kunnen bevinden. Er kunnen archeologische resten verwacht worden die dateren uit/vanaf de Bronstijd. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is vervolgonderzoek voor het plangebied noodzakelijk. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven. In dit kader zal vooraf een Programma van Eisen worden opgesteld.

Het uitvoeren van het nader onderzoek is in het vigerende bestemmingsplan geborgd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1. Deze bestemming is ook in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

4.5 **Flora en fauna**

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

4.5.1 *Gebiedsbescherming*

Natuurbeschermingswet

Door de voorgenomen ontwikkeling treedt er geen vernietiging of versnippering op in het Natura2000-gebied en Beschermd Natuurmonumenten. Er treedt geen verstoring op van soorten

⁵ Historisch bodemonderzoek Bedrijventerrein Oosterzij te Heiloo, Grontmij Nederland BV, 14 september 2010

⁶ Archeologisch onderzoek plangebied bedrijventerrein Oosterzij te Heiloo, Grontmij Nederland BV, 14 september 2010

doordat verstoring (zoals geluid, trilling, licht, beweging) van de mogelijke werkzaamheden beperkt is enkele honderden meters van de bron.

In het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Noord-Hollands duinreservaat komen stikstofgevoelige habitats voor. Er is naar verwachting geen significante toename van stikstof, omdat in de huidige situatie reeds op vrijwel het gehele terrein bebouwing aanwezig is. Het huidige bestemmingsplan laat naast kleinschalige bedrijven, ook al 57 woningen toe. In de oplegnotitie 'Verkeersadvisering herontwikkeling De Lus in Heiloo'⁷ is geconcludeerd dat de toename van het verkeer minimaal is ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Op basis hiervan zal geen sprake van een permanente toename van stikstofdepositie als gevolg van het (gewijzigde) plan op een afstand van circa 3 kilometer ten opzichte van Natura2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats buiten de begrenzing van NNN gebied daarom is nadere toetsing niet noodzakelijk omdat externe werking niet van toepassing is. De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats buiten de begrenzing van weidevogelleefgebied en er is geen relatie met weidevogelleefgebied. Nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

4.5.2 Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er vaste verblijfplaatsen van tabel 3 beschermde vleermuizen en vogels aangetroffen zijn in het plangebied. Voor het bestemmingsplan is het relevant of beschermde soorten worden aangetroffen en of voor deze soorten ontheffing kan worden verkregen. Uitgaande van enkele verblijfplaatsen van enkele vleermuizen is ontheffing in het kader van ruimtelijke ontwikkeling verleenbaar. In het kader van de huismus en gierzwaluw is ontheffing in het kader van ruimtelijke ontwikkeling verleenbaar op basis van het Vrijstellingsbesluit van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen (vaste verblijfplaatsen). Een dergelijk vleermuisonderzoek zal conform het vleermuisprotocol worden uitgevoerd. Dit houdt in dat in de planning rekening moet worden gehouden met een onderzoeksperiode van april – september en indien winterverblijfplaatsen aanwezig zijn met een onderzoeksperiode van april 2016 – februari 2017.

Vogels

Ten opzichte van de eerder toetsing, zijn tijdens het actuele veldbezoek enkele gebouwen in het plangebied aangetroffen, met potentiële geschikte locatie voor gebouwbebouwendende soorten als huismus en gierzwaluw via gaten in muren, dakranden en gevels. In het kader van het bestemmingsplan is de noodzaak aanwezig om in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan een actueel broedvogelonderzoek naar jaarrond beschermde nesten in gebouwen uit te voeren.

Zorgplicht

Om verstoring van migrerende overvliegende of foeragerende vleermuizen, vogels te voorkomen, dienen de werkzaamheden overdag uitgevoerd te worden en dient tussen zonsondergang en zonsopgang geen directe werkverlichting of strooiverlichting (m.u.v. voertuigen) toegepast te worden, die op bosjes, bomen en gebouwen kan schijnen.

Om verstoring van nesten in bomen te voorkomen wordt aanbevolen kap en sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg half maart tot juli met uitloop tot eind augustus) uit te voeren. Als er toch in deze periode gewerkt moet worden, dient het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een deskundig ecooloog. Deze ecooloog kan passende maatregelen opstellen om verstoring van vogelnesten te voorkomen.

Voor eventueel aanwezige algemene soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet, zoals brede wespenorchis, akkerklokje, gewone pad, bosmuis, diverse vissoorten, etc. geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt wel de zorgplicht (art. 1

⁷ Oplegnotitie Verkeersadvisering herontwikkeling De Lus, Goudappel Coffeng, 30 april 2015

Ff-wet), wat betekent dat nadelige gevolgen voor planten en dieren zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Dergelijke activiteiten zullen in een ecologisch werkprotocol opgenomen moeten worden.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer

De reeds aanwezige verkeersstructuur in het plangebied blijft gehandhaafd. De woningen in het plan worden ontsloten via de Nijverheidsweg en via de Oosterzijweg. De twee aantakkingen naar de Oosterzijweg worden als éénrichtingsverkeer ingesteld en verboden voor vrachtverkeer.

Goudappel Coffeng heeft in 2011 de verkeerskundige effecten van het oorspronkelijke plan in beeld gebracht⁸. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen knelpunten worden verwacht. In de oplegnotitie 'Verkeersadvisering herontwikkeling De Lus in Heiloo'⁹ is als gevolg van het gewijzigde plan getoetst of de conclusies uit 2011 ook gelden voor het aangepaste plan. De conclusie van de update geeft aan dat de toename van het verkeer in de drukste periode van de dag minimaal is ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. Het aangepaste plan heeft dan ook geen knelpunten op het gebied van verkeer tot gevolg.

4.6.2 Parkeren

In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen. Het aantal parkeerplaatsen in het ontwerp is gebaseerd op de eisen die gesteld worden in het parkeerbeleidsplan 2010. Van toepassing zijn de normen voor "weinig stedelijk gebied", "rest bebouwde kom". Daarnaast wordt het benodigd aantal parkeerplaatsen per woning bepaald door de categoriale verdeling die is vastgesteld in de regionale woonvisie regio Alkmaar 2013-2020. Het totaal aantal parkeerplaatsen volgens deze normen is 165 (zie figuur 4.1). Hierin wordt minimaal voorzien.

Als de parkeernorm 'rest bebouwde kom' wordt aangehouden kan alsnog aan de parkeerbehoefte worden voldaan; er worden dan meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan nu berekend is. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Heiloo De Lus - parkeerbehoefte			
type woning	aantal	p-norm/woning	parkeerbehoefte
categorie 1 - appartementen	48	1,55	74,4
categorie 2 - appartementen	30	1,55	46,5
categorie 2 - rijwoningen	8	1,55	12,4
categorie 3 - 2/1 kapwoningen	17	1,85	31,45
totaal	103		164,75

Figuur 4.1: Parkeerbilans

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Kennemerstraatweg. Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn verder uitsluitend 30 km wegen aanwezig.

Voor het plangebied is in 2010 akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels als gevolg van het verkeer op de Kennemerstraatweg. In dit onderzoek

⁸ Verkeersadvisering herontwikkeling De Lus, Goudappel Coffeng, 18 januari 2011

⁹ Oplegnotitie Verkeersadvisering herontwikkeling De Lus, Goudappel Coffeng, 30 april 2015

¹⁰ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Bouwplan Oosterzij te Heiloo, Grontmij Nederland BV, 15 september 2010

wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de woningen in het plangebied niet wordt overschreden. De hoogst berekende waarde in het plangebied bedraagt 48 dB.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 17.000 motorvoertuigen in 2020. Omdat onderhavig bestemmingsplan naar verwachting in 2016 zal worden vastgesteld, is het toetsjaar voor wat betreft geluidbelasting het jaar 2026. In het actuele onderzoek 'Verkeerseffecten onderliggend wegennet aansluiting A9 Heiloo'¹¹ komt naar voren dat de hoogst verwachte verkeersintensiteit op de Kennemerstraatweg in 2030 12.400 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Indien de aansluiting op de A9 gerealiseerd wordt, zal deze intensiteit dalen naar circa 7.700 (zonder aanvullende maatregelen) respectievelijk 9.100 (met aanvullende maatregelen) motorvoertuigen per etmaal.

Omdat in het akoestisch onderzoek van 2010 is uitgegaan van een veel hogere intensiteit dan thans reëel wordt geacht voor de Kennemerstraatweg en de woningbouw niet dicht bij de Kennemerstraatweg is geprojecteerd in vergelijking tot het oorspronkelijke plan, kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de woningen in het toetsjaar niet zal worden overschreden. Voor het aspect geluid hoeven dan ook geen aanvullende maatregelen te worden genomen

4.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

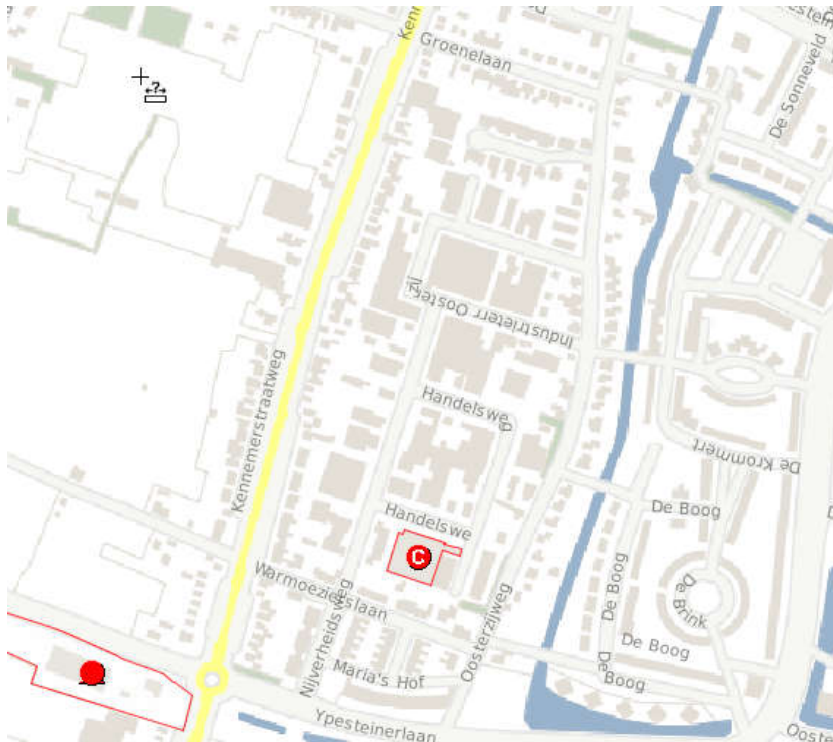
4.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande

¹¹ Verkeerseffecten onderliggend wegennet aansluiting A9 Heiloo, Goudappel Coffeng, 30 januari 2015

en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Op basis van de Risicokaart Noord-Holland komt naar voren dat er geen BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen) of BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) bedrijven in de omgeving aanwezig zijn. Het bedrijf Kommer Biopharm bevindt zich op meer dan 200 meter van het plangebied. Er zijn transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.



Figuur 4.2 Uitsnede Risicokaart

4.10 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven aanwezig. Aan de noordzijde betreft dit categorie 1 en 2 bedrijven die niet tot hinder leiden op de nieuw te bouwen woningen. Aan de zuidzijde zijn categorie 3 bedrijven mogelijk. Hier is sprake van een combinatie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid. De woningbouw in het plan is op circa 20 meter voorzien. Omdat de bedrijvigheid reeds beperkt wordt door de aanwezige woningen en er geen sprake is van hinder in huidige situatie, kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling. Bij verdere transformatie van de gronden ten zuiden van het plangebied naar woningbouw, zullen de bedrijfscategorieën worden teruggebracht tot categorie 1 en 2. Momenteel is enkel het transformatorstation, dat is gelegen ten oosten van het plangebied, een categorie 3 inrichting. Er gelden vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Projectnaam	De Nieuwe Tuinderij
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van in totaal 103 woningen. Het vigerende bestemmingsplan laat momenteel al 57 woningen icm bedrijvigheid toe.
Cumulatie met andere projecten	nvt
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Enkel relevant tijdens de bouw
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Effecten op het gebied van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leiden niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Bedrijventerrein
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Geen
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

5.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Tuin
- Verkeer
- Wonen
- Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Tuin

De voortuinen van de te realiseren woningen zijn als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 4: Verkeer

De wegen en parkeerplaatsen langs de wegen binnen het plangebied zijn als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd..

- Artikel 5: Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen voor de delen van het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd. Door middel van bouwvlakken is de locatie van de woningen vastgelegd. Voor de maximum bouw- en goothoogte en het maximum aantal woningen per bouwvlak is een verwijzing opgenomen naar de verbeelding. De maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter. Voor de grondgebonden woningen is een maximum goothoogte van 6 meter opgenomen. Voor het maximum oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is aangesloten bij hetgeen op basis van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij mogelijk is.

- Artikel 6: Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

De gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding zijn mede bestemd voor de bescherming van de aanwezige hoogspanningsverbinding.

- Artikel 7: Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

De gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 50 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 8: Anti-dubbelregel

Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn de regels opgenomen waarbinnen een aan-huis-verbonden beroep wordt toegestaan.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel
- Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de ontwikkeling van het plan De Lus wordt een anterieure overeenkomst gesloten met Industrierrein Oosterzij C.V. waarin wordt bepaald dat de ontwikkelende partij alle kosten en risico's draagt die met de herontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en 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. In verband hiermee is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Er zijn drie overlegreacties ingediend. Deze zijn van beantwoording voorzien in de bijlage 'Eindverslag van inspraak- en vooroverlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan 'De Lus'.

7.2 Inspraak

Op 8 december 2015 heeft een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. Burgers en maatschappelijke organisaties zijn verder bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken doordat het voorontwerp vanaf 31 maart 2016 voor zes weken ter inzage heeft gelegen. Binnen de inspraaktermijn is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie te geven. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door één bedrijf.

De inspraakreactie is samengevat en van een beantwoording voorzien in het 'Eindverslag van inspraak- en vooroverlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan 'De Lus', dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

7.3 Ambtelijke wijzigingen

De volgende ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' en 'duurzaamheid toegevoegd in hoofdstuk 4 van de toelichting;
- Paragraaf 3.3.4 in de toelichting (woningbouwmonitor) geactualiseerd;
- Paragraaf 4.10 in de toelichting aangevuld met het nabijgelegen transformatorstation;
- Op de verbeelding zijn de gronden die openbaar worden als Verkeer-Verblijf bestemd en gronden die worden uitgegeven als Wonen of Tuin. Dit heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen op de verbeelding.

7.4 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 29 september 2016 voor 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerp exploitatieplan heeft vanaf 6 oktober 2016 ter inzage gelegen. Alle relevante stukken, waren in te zien op het gemeentehuis van de gemeente Heiloo. Tevens waren de plannen te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode konden zienswijzen schriftelijk of mondeling worden ingediend. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.