

Bijlage

Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Zuidoost

Overlegreactie	Ambtelijk advies naar aanleiding van reactie
<p>1. Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord De Veiligheidsregio heeft het plan getoetst op de aanwezigheid van 'risicovolle inrichtingen' in of nabij het plangebied, routes voor gevaarlijks stoffen over de weg, spoor en water en buisleidingen. De conclusie is dat het gebied binnen de invloedssfeer van risicorelevante wegen ligt. Het plan heeft echter een conserverend karakter waarbij geen nieuwe functies binnen het plangebied worden gerealiseerd. De actualisatie van het bestemmingsplan heeft hierdoor geen invloed op het groepsrisico. Het groepsrisico hoeft in dit geval niet nader verantwoord te worden. Indien meer inwoners binnen het plangebied worden toegelaten, zal het groepsrisico toenemen. In dat geval moet het groepsrisico wel worden verantwoord.</p> <p>Ten aanzien van bluswatervoorzieningen wordt opgemerkt dat het weliswaar een bestaande situatie betreft maar dat het wel raadzaam is in overleg te treden met de lokale brandweer om eventuele knelpunten op te lossen.</p>	<p>De opmerkingen van de Veiligheidsrisico leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De terreinen van WNK en Nidrac op het bedrijventerrein Oosterzij liggen op een dusdanige afstand van risicovolle inrichtingen en routes voor gevaarlijke stoffen dat het niet waarschijnlijk is dat groepsrisico toeneemt wanneer daar een substantieel aantal woningen wordt toegevoegd.</p> <p>Met de lokale brandweer vindt regelmatig overleg plaats. Daar worden eventuele knelpunten gesignaleerd en naar oplossingen gezocht. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen consequenties.</p>
<p>2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Ten onrechte zijn de volgende leidingen niet beschreven en op de plankaart aangegeven.</p> <ul style="list-style-type: none">• oude effluentleiding van de RWZI Heiloo• nieuwe (deels dubbele) effluentleiding van de RWZI Heiloo• afvalwatertransportleiding Akersloot	<p>De leidingen zullen op de verbeelding worden getekend.</p>
<p>Verzoek om het woord 'waterzuivering' te vervangen door 'rioolwaterzuivering'</p>	<p>Deze tekstuele wijziging wordt verwerkt</p>
<p>De geurcirkels ontbreken op de verbeelding.</p>	<p>Deze lijnen zullen op de verbeelding worden aangebracht.</p>
<p>De bouwhoogte van 10 meter is te beperkt. Een bestaande slibgistingsinstallatie is al hoger dan 10 meter en mogelijk zal een tweede worden gebouwd die circa dezelfde hoogte zal krijgen.</p>	<p>Ofschoon het slechts gaat om enkele (nog te realiseren) bouwwerken die de 10 m' overschrijden en waarvan de plek niet exact is aan te geven, zal voor het terrein van de rwzi de maximale bouwhoogte worden gesteld op 15 m.</p>

Inspraakreactie	Ambtelijk advies naar aanleiding van reactie
<p>1. Inspreker 1 Deze bewonersgroep bestaat voornamelijk uit bewoners van woningen rondom de terreinen van WNK en Nidrac waarvoor een nieuwe invulling wordt ontwikkeld. De reactie heeft met name betrekking op de nieuwe invulling van het WNK en Nidrac terrein.</p> <p>1. Toelichting en beleidsuitgangspunten Voor de gronden van voorheen WNK en Nidrac is een plan in ontwikkeling voor bedrijven gecombineerd met bedrijfs-woningen. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt daarop niet ingegaan en wordt gesteld dat het plan conserverend is. Dat lijkt tegenstrijdig.</p> <p>Er wordt eveneens opgemerkt dat een toekomstvisie ontbreekt. Zo is het oordeel van de buurtbewonersgroep dat binnen het gedeelte van het te herontwikkelen gebied 'industrie Oosterzij' een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.</p> <p>Eveneens wordt met het oog op de Strategische visie Heiloo 2000-2015 opgemerkt dat projectontwikkelaars ermee weg kunnen komen door alleen maar te stellen tot inkoop van groene stroom en goedgekeurd hout over te gaan. Insprekers verwachten een meer voorschrijvende tekst met het betrekking tot woonaanpassingen en nieuwbouw.</p> <p>2. Bedrijven Vervalt de bouwmogelijkheid als een terrein een tijd braak heeft gelegen?</p> <p>3. Plankaart De maximale bouwhoogte op het WNK-terrein is niet juist weergegeven. Bouwhoogte is maximaal 10 m' i.p.v. 15 m'.</p> <p>4. Milieu (geluid) Ook worden de nodige vragen gesteld over het geluidsaspect binnen dit plan. Het ontbreken van een geluidszone rondom de bestemming bedrijven wordt ter discussie</p>	<p>Het bestemmingsplan Zuidoost is overwegend conserverend van aard. Alleen ontwikkelingen waarvan de contouren in belangrijke mate vastliggen worden in het plan opgenomen. De ontwikkeling van de terreinen van voorheen WNK en Nidrac was op het moment dat het voorontwerp werd opgesteld nog onvoldoende uitgekristalliseerd. Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt en heeft de gemeenteraad ingestemd met de hoofdzet. De gewenste nieuwe invulling zal daarom worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Het is onduidelijk welke toekomstvisie precies door insprekers bedoeld wordt. Wel kan worden opgemerkt dat de toekomstvisie betreffende bedrijventerrein Oosterzij niet is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan omdat dit document ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerp nog niet de gewenste mate van concreetheid had bereikt. Nu daarover duidelijkheid is kan het bouwplan in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.</p> <p>De passage over de Strategische Visie 2000-2015 betreft slechts een samenvatting van een bestaande visie en geen nieuwe beleidsvorming op het gebied van wonen en werken. De mogelijkheden om duurzaam bouwen af te dwingen, zijn beperkt. Op stedenbouwkundig niveau kan de wijze van verkavelen de mogelijkheden voor duurzaam bouwen optimaliseren maar veel verder kan een bestemmingsplan niet gaan.</p> <p>Nee, door bestaande opstallen te slopen en het terrein braak te laten liggen, vervalt de bouw-mogelijkheid niet.</p> <p>Dit is juist. Er was geen rekening gehouden met een partiële herziening van het bestemmingsplan Oosterzij waarin de maximale bouwhoogte op 10 m' was gesteld. Deze maat zal worden aangepast in het ontwerp.</p> <p>De Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) heeft diverse milieuonderzoeken binnen dit plangebied uitgevoerd, welke samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zullen worden gelegd. Het opnemen van een geluidszone</p>

gesteld. Daarnaast wordt gevraagd hoe hoog de huidige geluidsdruk ter plaatse is en waarom er niets over het achtergrondgeluid door industrielawaai in het voorontwerp staat. Ook wordt gevraagd waarom wordt uitgegaan van het ontwerp verkeersplan en geen definitieve versie daarvan.

5. Kabels en leidingen
Het verbaast insprekers dat de kabels naar het verdeelstation aan de Handelsweg niet zijn opgenomen en kennelijk geen belemmeringen opleveren.

6. Regels. Bij 'Bedrijf' zouden bouwregels ontbreken.

7. Verder wordt gesteld dat het verkeersplan en enig parkeerbeleid ontbreekt als bijlage bij het voorontwerp. De vraag wordt gesteld hoe een bestemmingsplanprocedure kan worden opgesteld zonder verkeersplan. Er wordt bovendien gevraagd aan te geven hoe de parkeernormen toegepast zijn in dit voorontwerp bij zowel bestaande bebouwing als nieuw- of herbouw en uitbreiding.

rondom de bestemming bedrijven is niet noodzakelijk. De afstand tot woningen van bedrijfsactiviteiten wordt gewaarborgd door de als bijlage bij het voorontwerp gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Afstanden tot woningen zijn hierin verdisconteerd. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een zwaardere categorie bedrijven mogelijk dan binnen de bestemming 'Gemengd'. Het koppelen aan categorieën bedrijven aan verschillende bestemmingen en functies binnen die bestemming zorgt ervoor dat de planvorming rekening houdt met een gedegen tussenafstand. Wat betreft de opmerking over achtergrondgeluid moet worden opgemerkt dat ook deze vorm van geluidsoverlast is verdisconteerd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook hiermee wordt derhalve voldoende rekening gehouden.

Bij de behandeling van het verkeersgeluid is geen noodzaak geweest uit te gaan van een definitief verkeersplan. Ten tijde van het akoestisch onderzoek had het verkeersplan nog de ontwerpstatus. Er is derhalve niet uitgegaan van een heringericht industriegebied. Indien hierover in de tussentijd meer bekend wordt, zal bij het ontwerpbestemmingsplan een nieuw afzonderlijk akoestisch onderzoek ter inzage worden gelegd.

Over het opnemen van het verdeelstation aan de Handelsweg is door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord als overlegpartner geen opmerking geplaatst. Om de aanwezigheid van het trafostation en de noodzaak van het bestemmen ervan op een juiste manier af te handelen zal nader overleg worden gepleegd met de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. De relevante kabels en leidingen zullen op de verbeelding worden aangegeven.

De bouwregels zijn wel opgenomen. Zoals thans gebruikelijk staan die deels in de regels en deels op de verbeelding.

Over de opmerkingen betreffende het verkeersplan en enig parkeerbeleid wordt opgemerkt dat bestemmingsplannen van conserverende aard geen nadere uitleg behoeven en dat het voor het opstarten van een conserverende bestemmingsplanprocedure geen noodzaak is om een verkeersplan voorradig te hebben. Daarnaast is het geen vereiste om het verkeerbeleidsplan als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen. Omdat deze eis ook niet geldt voor het opnemen van parkeernormen wordt in het voorontwerpbestemmingsplan Zuidoost alleen een verwijzing naar het Parkeerbeleidsplan gemaakt, zonder verdere inhoudelijke behandeling. Omdat uitvoering van het plan Henselmans zal leiden tot een substantieel groter aantal

<p>8. Parkeren binnen het bouwvlak</p> <p>9. Bedrijfswoningen en bedrijven</p> <p>10. Aanschrijven eigenaren slecht onderhouden panden.</p> <p>11. Hoogbouw Enkele vragen over hoogbouw.</p> <p>12. Infiltratie in de strandwal Er zou een tegenstrijdigheid zijn.</p>	<p>woningen op het bedrijventerrein en mogelijk een andere verkeerscirculatie is wel onderzoek gedaan naar de effecten van dat plan. De conclusie van het onderzoek is dat het verkeer enigszins toeneemt maar dat geen aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk is.</p> <p>Parkeren hoeft niet binnen het bouwvlak te gebeuren maar in beginsel wel op eigen terrein. Dat wordt getoetst bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering.</p> <p>De regels voor bedrijfswoningen worden verduidelijkt. Strikt formeel was een bedrijfswoning in het oude plan slechts mogelijk indien bewoning en permanent toezicht vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk was. Dat was op het bedrijventerrein nergens het geval maar toch zijn er vele bedrijfswoningen gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt slechts een functionele relatie tussen hoofdbewoner en het bedrijf geëist. Tevens wordt een minimum grootte van het bedrijf voorgesteld (minimaal 250 m²). Voor de ontwikkelingslocatie WNK-Nidrac wordt een specifieke regeling opgenomen maar ook daar moet er een functionele relatie zijn</p> <p>Er moet sprake zijn van een zeer ontsierende toestand wil er een voldoende sterke juridische basis zijn om te kunnen aanschrijven. De tekst is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.</p> <p>Heiloo is kritisch ten aanzien van hoogbouw. In beginsel is drie bouwlagen het maximum. Er kunnen echter specifieke situaties zijn waar meer dan drie bouwlagen stedenbouwkundig mogelijk en soms zelfs gewenst zijn. Dit is algemeen geldend beleid voor heel Heiloo.</p> <p>Dat de toelichting op dit punt tegenstrijdig zou zijn wordt niet gedeeld. Infiltratie op de strand wal is een methode om het water in het gebied vast te houden (en via grondwaterstromen af te voeren).</p>
<p>2. Inspreker 2 Inspreker zou de optie 'maximale uitbreiding' voor bedrijfsbebouwing ook in het nieuwe plan terug willen zien.</p>	<p>Toen dit rijtje woningen aan de Oosterzijweg 19A t/m D werd gebouwd, had de grond de bestemming 'Bedrijfsbebouwing'. De woningen werden gezien als dienstwoningen bij (nooit gerealiseerde) bedrijfsruimte. Op de bouwtekening staan (aangebouwde) bedrijfsruimten waarvan niet duidelijk is of die als zodanig worden gebruikt en werd verder slechts een optie voor bedrijfsbebouwing geschetst. Honoreren van het verzoek zou betekenen dat delen van het terrein een bestemming 'Bedrijf' zouden moeten krijgen. Dat blijkt echter niet de bedoeling te zijn. De mogelijke aan- en uitbouwen en bijgebouwen zouden voor huishoudelijke doeleinden moeten kunnen worden gebruikt.</p>

<p>Daarnaast verzoek inspreker om de eigen grond naast de woning de bestemming 'Gemengd' te geven opdat daar een aan- of uitbouw kan worden gerealiseerd.</p>	<p>Daarmee is de vraag gereduceerd tot het verzoek om binnen de bouwregels voor de bestemming 'Gemengd' op deze kavels die groter zijn dan 500 m² meer dan de al toegestane 100 m² aan bijgebouwen en aan en uitbouwen toe te laten.</p> <p>De thans bestaande oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen bedraagt 81m². Er is een optie van 24 m² bedrijfsruimte. In totaal dus 105 m². Deze oppervlakte past nagenoeg binnen de regels van het bestemmingsplan en de geringe overschrijding past nog binnen de 10% afwijkingsbevoegdheid</p> <p>De zijtuin krijgt ook de bestemming 'Gemengd'. De algemene regels voor aan- en uitbouwen zal dus ook gelden voor bebouwing op dit zijfer.</p>
<p>3. Inspreker 3 idem wat betreft 'maximale uitbreiding'</p>	<p>zie hierboven bij 2.</p> <p>De thans bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aan- en uitbouwen bedraagt 80m². Er is een optie van 100 m² bedrijfsruimte. In totaal dus 180 m². De gewenste uitbreiding is bijna het dubbele van de oppervlakte die binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' op percelen groter dan 500 m² is toegestaan. Het perceel is echter ook weer niet heel veel groter (565 m²) en heeft qua uitstraling een woonkarakter zodat er ook gelet op de beleving op de naburige erven geen aanleiding is extra bouw mogelijkheden op te nemen. Overigens is er planologisch ook geen bouwrecht en was de optie naar het schijnt slechts opgenomen om een <u>bedrijfswoning</u> aannemelijk te maken.</p>
<p>4. Inspreker 4 idem wat betreft 'maximale uitbreiding'</p>	<p>zie hierboven bij 2</p> <p>De thans bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aan- en uitbouwen bedraagt 73 m². Er is een optie van 130 m² bedrijfsruimte. In totaal dus 203 m². De gewenste uitbreiding is het dubbele van de oppervlakte die binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' op percelen groter dan 500 m² is toegestaan. Het perceel is echter ook weer niet heel veel groter (616 m²) en heeft qua uitstraling een woonkarakter zodat er ook gelet op de beleving op de naburige erven geen aanleiding is extra bouw mogelijkheden op te nemen. Overigens is er planologisch ook geen bouwrecht en was de optie naar het schijnt slechts opgenomen om een <u>bedrijfswoning</u> aannemelijk te maken.</p>
<p>5. Inspreker 5 idem wat betreft 'maximale uitbreiding'</p>	<p>zie hierboven bij 2</p> <p>De thans bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aan- en uitbouwen bedraagt 70m². Er is een optie van 123 m² bedrijfsruimte. In totaal dus 193 m². De gewenste uitbreiding is bijna het dubbele van de oppervlakte die binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' op</p>

<p>Daarnaast verzoek inspreker om de eigen grond naast de woning de bestemming Gemengd te geven opdat daar een aan- of uitbouw kan worden gerealiseerd.</p>	<p>percelen groter dan 500 m² is toegestaan. Het perceel is echter ook weer niet heel veel groter (863 m²) en heeft qua uitstraling een woonkarakter zodat er ook gelet op de beleving op de naburige erven geen aanleiding is extra bouw mogelijkheden op te nemen. Overigens is er planologisch ook geen bouwrecht en was de optie naar het schijnt slechts opgenomen om een <u>bedrijfswoning</u> aannemelijk te maken.</p> <p>De zijtuin krijgt ook de bestemming 'Gemengd'. De algemene regels voor aan- en uitbouwen zal dus ook gelden voor bebouwing op dit zijerf.</p>
<p>6. Inspreker 6 Inspreker wijst op een aantal beperkingen ten opzichte van het vigerende plan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De Lus bedrijfs categorieën zijn teruggebracht bouwvlak is kleiner geworden bedrijfswoning 2. Nidrac-locatie bedrijfs categorieën zijn teruggebracht bouwhoogte is fors beperkt bouwvlak is kleiner geworden beperking bedrijfswoningen 3. Tot ten hoogste één bedrijfswoning mag per perceel en per bedrijfspan of -unit worden opgericht, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Dit is een beperking op twee aspecten. Ten eerste mag er nu maar één bedrijfswoning per perceel in plaats van één bedrijfswoning per bedrijf. Ten tweede is de bouwhoogte met een meter beperkt. 	<p>In afwachting tot meerduidelijkheid ten aanzien van de invulling van de terreinen aan de Oosterzij hebben de gronden een bedrijfsbestemming gekregen die zo veel mogelijk aansluit bij het geldende bestemmingsplan maar waar huidige inzichten daartoe aanleiding geven zijn is de bestemming aangepast.</p> <p>Het plan voor herontwikkeling van dit deel van het bedrijventerrein wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidoost'.</p> <p>De reden om de bepalingen omtrent bedrijfswoningen enigszins aan te passen, is gelegen in de wens om de ongebreidelde groei van woningen op bedrijventerreinen te beperken. Dit is van belang omdat woningen in de nabije omgeving van bedrijven beperkingen opleveren voor op de gevestigde bedrijven. Daarnaast is voor een optimaal gebruik van de bedrijfsgrond het ruimtebeslag door woningen ongewenst.</p> <p>Voor wat betreft de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen op beide locaties wordt opgemerkt dat deze zal worden gewijzigd van 9 meter naar 10 meter. De goothoogte van 6 meter blijft gehandhaafd. Daarnaast zal een maximale inhoud van bedrijfswoningen worden geregeld.</p>
<p>7. Inspreker 7 De bouwhoogten in de lus is op 15 m' gesteld terwijl elders de maximum hoogte 10 m' is</p> <p>De groenstrook achter de woning krijgt de bestemming verkeer waardoor het mogelijk is hier een parkeerstrook aan te leggen.</p>	<p>Dit is een fout in het voorontwerpbestemmingsplan. Die zal worden hersteld en teruggebracht tot 10 m'.</p> <p>Deze kwestie is ook aan de orde geweest ten tijde van het herinrichtingsplan voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Oosterzij. Bij brief van 6 september 2007 heeft de gemeente u laten weten dat de parkeerstrook conform het ontwerp zal worden aangelegd maar dat daarmee vijf jaar wordt gewacht opdat u voldoende tijd hebt uw tuin te herinrichten en een groene afscherming</p>

	<p>het zicht op geparkeerde (vracht)auto's ontnemt. Dat standpunt is niet gewijzigd. De groenstrook krijgt dus niet de bestemming 'Groen-1'.</p>
<p>8. Inspreker 8 Inspreker vraagt de nokhoogte van het pand Kennemerstraatweg 536 van 9 m' in het voorontwerp te wijzigen in 15 m'. Krachtens de bouwverordening die aanvullend werkt, is een bouwhoogte van 15m' mogelijk.</p> <p>Detailhandel opnemen in het bestemmingsplan</p> <p>Bedrijfswoning opnemen in het bestemmingsplan</p> <p>Hoogte bedrijfsbebouwing op het achterterrein is niet juist opgenomen. De nokhoogte zou 10 m' zijn in plaats van 8 m' zoals nu is aangegeven.</p> <p>Bezwaar tegen het ontbreken van een milieuzone rond het bedrijf.</p>	<p>Wanneer een bestemmingsplan ontbreekt of geen maten noemt, werkt de bouwverordening aanvullend. Die situatie doet zich voor op een deel van de Kennemerstraatweg. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt in die leemte voorzien en worden bouwhoogten gelijkgesteld met de in Heiloo gebruikelijke maten. Er is geen aanleiding voor het pand Kennemerstraatweg 536 af te wijken van de maten die in Heiloo gebruikelijk zijn.</p> <p>Detailhandel is als ondergeschikt onderdeel van een (ambachtelijk)bedrijf mogelijk. Er van uitgaande dat dit hier ook het geval was, is geen specifieke aanduiding opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Indien ook detailhandel plaatsvindt van meubels die niet ter plaatse zijn gerestaureerd of geproduceerd zal een specifieke aanduiding noodzakelijk zijn. De mogelijkheid voor een detailhandelsfunctie zal op de verbeelding worden opgenomen voor de gedeelten van het perceel waar momenteel detailhandel plaatsvindt. Dit is conform de door inspreker aangehaalde brief van 12 mei 2010.</p> <p>Inspreker stelt dat er nu al een bedrijfswoning is in de bedrijfsloods achter op het terrein. Die woning is bij de gemeente niet bekend. Het is voorts twijfelachtig of een woning kan worden gerealiseerd in hetzelfde pand als waar een bedrijf is gevestigd in milieucategorie 3. Wanneer de woning niet wordt bewoond door de hoofdgebruiker van de bedrijfsruimte, zal wat milieuhinder betreft moeten worden voldaan aan de eisen die gelden voor woningen van derden. In het ontwerp zal de aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgenomen.</p> <p>Uit het bouwdoossier blijkt dat bouwvergunning is verleend voor een bedrijfshal met een goot- en nokhoogte van 6,00 resp. 8,70 m'. De maatvoering zoals opgenomen in het voorontwerp is dus juist. Het relatief kleine deel van het dak dat de hoogte van 8 m' overschrijdt valt binnen de 10% afwijkingsruimte.</p> <p>In de toelichting bij dit bestemmingsplan is aangegeven dat er in het plangebied sinds het sluiten van de Campinafabriek geen bedrijven zijn gevestigd met een relevante milieucategorie. Deze (melk)fabriek kende een provinciale milieucategorie, welke doorgaans wel in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Andere milieuzones worden berekend aan de</p>

	<p>hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, als bijlage gevoegd bij het voorontwerpbestemmingsplan. Onder meer afstanden tot woningen zijn in deze indeling verdisconteerd. Binnen de bestemming 'Gemengd' is naast 'wonen' slechts 'dienstverlening' mogelijk die geen of nauwelijks hinder veroorzaken. Binnen de bestemming 'Bedrijf' komen natuurlijk wel bedrijven voor en daarom is bepaald dat op sommige plekken bedrijven ten met 3 zijn toegestaan en dichterbij geluidgevoelige objecten is 2 de maximale categorie. Het koppelen van categorieën bedrijven aan verschillende locaties met een (bedrijfs)bestemmingen en functies binnen die bestemming zorgt ervoor dat de planvorming rekening houdt met milieuzones. Het is daarom niet noodzakelijk paragraaf 5.6 van de toelichting aan te passen. Wat het onderhavige perceel betreft blijft het vestigen van een nieuwe bedrijfsfunctie tot en met milieucategorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk.</p>
<p>9. Inspreker 9 Kabels en leiding naar het trafostation aan de Handelsweg 8 zijn niet op de verbeelding aangegeven.</p> <p>Het trafostation zou de bestemming 'Maatschappelijk' moeten krijgen.</p> <p>Achtergevelrooilijn Groenelaan 11 zou niet juist zijn aangegeven</p>	<p>Over het opnemen van het verdeelstation aan de Handelsweg is door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord als overlegpartner geen opmerking geplaatst. Om de aanwezigheid van het trafostation en de noodzaak van het bestemmen ervan op een juiste manier af te handelen zal nader overleg worden gepleegd met de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Voor zover relevant zullen kabels en leidingen op de verbeelding worden aangegeven.</p> <p>Hierbij wordt opgemerkt dat nutsvoorzieningen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) worden bestemd gelijk aan de omliggende gronden. Een nadere functieaanduiding en omkadering geeft op de verbeelding aan waar de nutsvoorziening gesitueerd is en wat het planologisch regime is dat ter plaatse geldt. Het transformatorstation aan de Handelsweg past binnen de geldende bestemming 'Bedrijf'.</p> <p>Bij het bestemmen van de percelen met oneven huisnummers aan de Groenelaan is gekozen voor een standaard bouwvlakdiepte van 10 meter. Het merendeel van de bebouwing op deze rij woningen kent momenteel een achtergevelrooilijn die niet dieper is dan 10 meter. Hetgeen ook bij Groenelaan 11 het geval is. Er is bewust voor gekozen de bebouwing op dit lint aan de achterzijde zoveel mogelijk gelijk te houden en daarvoor het bouwvlak 10 meter diep te maken. Het is echter op grond van de planregels ook zonder meer mogelijk aan- en uitbouwen of bijgebouwen op te richten buiten het bouwvlak. Inspreker wordt derhalve niet beperkt in de mogelijkheid tot het oprichten van aan- en</p>

<p>Bakker Kaandorp zou ten onrechte zijn wegbestemd</p> <p>Regeling voor woningen op het bedrijventerrein zou te ruim zijn en een optimaal gebruik van het bedrijventerrein belemmeren</p> <p>De woningen aan de zuidzijde van De Spindel alsmede die aan de Oosterzij 1a en 1b moeten worden bestemd als gemengde doeleinden in plaats van bedrijven. Hierdoor zou omzetting naar 100% bedrijfsdoeleinden geblokkeerd worden.</p> <p>Gepleit wordt de nieuwe invulling van de gronden van WNK, Schermer en Nidrac 'De Lus' in het bestemmingsplan Zuidoost op te nemen.</p> <p>Vrachtverkeer zou van de Oosterzijweg moeten worden geweerd. Welke maatregelen worden er nu concreet voorgesteld.</p>	<p>uitbouwen of bijgebouwen aan de achterzijde van de woning.</p> <p>Voor de locatie Kennemerstraatweg 506 zal een functieaanduiding 'detailhandel' worden opgenomen.</p> <p>Voor wat betreft de opmerkingen over het gebruik van de subbestemming 'bedrijfswoning' wordt opgemerkt dat de gemeente Heiloo de mogelijkheid toestaat voor de gebruiker van een bedrijf voor eigen gebruik woonruimte te gebruiken. Wij zijn het met de inspreker eens dat van een zekere wildgroei sprake is geweest. Om die reden worden de eisen aangescherpt. Door middel van de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt de afstand van bedrijven tot woningen gewaarborgd. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een zwaardere categorie bedrijven mogelijk dan binnen de bestemming 'Gemengd'.</p> <p>Voor wat betreft de door inspreker aangehaalde woningen aan de zuidzijde van de Spindel wordt de bestemming overeenkomstig het huidige gebruik gewijzigd naar 'Wonen'.</p> <p>Toen het voorontwerpbestemmingsplan werd opgesteld was nog onvoldoende duidelijk hoe de nieuwe invulling er uit zou gaan zien. Inmiddels is het stedenbouwkundig plan gereed en heeft de gemeenteraad met die uitgangspunten ingestemd. De gewenste nieuwe invulling voor 'De Lus' wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Ook voor wat betreft de opmerking over de verkeersafwikkeling wordt opgemerkt dat wanneer de plannen hiertoe een voldoende mate van concreetheit hebben bereikt, deze kunnen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze ontwikkeling hangt nauw samen met eerder genoemde ontwikkeling op de locatie Schermer / De Lus. Overigens worden verkeerstechnische maatregelen zoals het invoeren van eenrichtingswegen niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dergelijke zaken worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Uiteraard zal een eventueel nieuwe inrichting van wegen en paden wel moeten worden meegenomen.</p>
<p>10. Inspreker 10 De inspraakreactie is later aangevuld met adhesiebetuigingen van andere bewoners van het rijtje identieke woningen aan de Tuinenhof.</p> <p>Inspreker maakt melding van enkele foutieve</p>	<p>De opmerkingen betreffende de foutieve</p>

<p>verwijzingen binnen artikel 11 van de bestemmingsplanregels.</p> <p>Daarnaast constateert inspreker dat voor het stellen van nadere eisen en het verlenen van een ontheffing objectieve criteria ontbreken. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat niet duidelijk is wanneer deze bevoegdheid wordt toegepast.</p> <p>Inspreker acht de bouwregels onnodig beperkend. Het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw, al dan niet door de aan- of uitbouw te veranderen, moet in beginsel mogelijk zijn. Artikel 11.2 lid a, onder 9 acht inspreker bezwarend. Ook bij een afwijkende dakhelling, zeker indien daarvan reeds sprake is, wordt de karakteristieke vorm van de punthuizen behouden. Er moeten zelfs grote afwijkingen mogelijk zijn indien dat de herkenbaarheid van het type woning niet onaanvaardbaar aantast. Met de voorgestelde bouwregels worden volgens inspreker de architectonische mogelijkheden volledig teniet gedaan.</p> <p>Artikel 11.2 onder b bevat een tiental regels waarbinnen inspreker een voldoende ruime mogelijkheid mist om het woongenot te vergroten door het veranderen van de inhoud van de aan- en uitbouw. Zonder de karakteristieke vormgeving van de punthuizen geweld aan te doen dient een bouwhoogte tot maximaal de nokhoogte van het hoofdgebouw uitgangspunt te zijn. Het is naar mening van inspreker beter per individueel geval een beoordeling uit te voeren in plaats van het opnemen van een algemene regel.</p>	<p>verwijzingen in de planregels zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>De planregels m.b.t. het stellen van nadere eisen zullen worden geschrappt. Door de invoering van de Wabo en jurisprudentie is het stellen van nadere eisen feitelijk niet meer mogelijk.</p> <p>Omdat het bestemmingsplan “Zuidoost” hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan is, wordt voornamelijk de huidige bebouwing en mogelijkheden gehandhaafd. Een afwijkende dakhelling en mogelijk grotere afwijkingen van het voorliggende regime, betekenen per definitie een aantasting van het karakter en de herkenbaarheid van het type woning. Binnen de planregels zijn voldoende architectonische mogelijkheden voor uitbreiding van de woning. Dat er grenzen worden gesteld aan bebouwingsmogelijkheden is inherent aan het systeem van de Wet ruimtelijke ordening en in dit geval zeker niet onredelijk beperkend.</p> <p>Het opnemen van een algemene maximale bouwhoogte voor aan- en of uitbouwen draagt zorg voor het behoud van de karakteristieke vormgeving van de Heilooër punthuizen. Een bouwhoogte tot maximaal de nokhoogte van het hoofdgebouw betekent per definitie een inbreuk op het karakter van deze huizen. Daarnaast moet worden opgemerkt dat er slechts in het geval er een verzoek om ontheffing voorligt sprake is van een individuele toets van bouwhoogten aan onder meer stedenbouwkundige eisen en de redelijke eisen van welstand. Voor het overige wordt volstaan met een toets aan de bouwregels uit het bestemmingsplan.</p>
<p>11.Inspreker 11</p> <p>Gepleit wordt voor het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf’ naar ‘Gemengd’ voor alle gronden ten westen van de Oosterzijweg. Deze straat zou door sloop van de bestaande opstallen en nieuwbouw van woningen een betere uitstraling krijgen.</p>	<p>Het bestemmingsplan Zuidoost heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Dit betekent dat de vigerende bestemmingsplannen zoveel mogelijk rechtstreeks worden overgenomen, waarbij eventuele vrijstellingen en ontheffingen die zijn verleend worden meegenomen. De mogelijkheden binnen het plangebied veranderen dus niet, het plan wordt slechts geactualiseerd.</p> <p>Concrete ontwikkelingsplannen kunnen echter vanwege doelmatigheid worden meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Wegens efficiency overwegingen en vanwege doelmatigheid kan ervoor worden gekozen deze wijzigingen reeds aan het begin van de planvorming door te voeren, zodat hiervoor niet in een later stadium een aparte procedure voor hoeft te worden gevolgd. Ook kunnen veranderde inzichten met zich mee brengen dat</p>

<p>Zou het niet verstandig zijn in het bestemmingsplan en bepaling op te nemen die voorkomt dat vrachtwagens en trailers op het bedrijventerrein orden geparkeerd?</p> <p>Gevraagd wordt de maximum bouwhoogten op het bedrijventerrein Oosterzij te verlagen. Bewoners van de woningen op het bedrijventerrein en die langs de randen ondervinden hinder en verlies van privacy als die bouw mogelijkheden zouden worden benut. Een invulling als op het Germefaterrein zou een betere invulling van het terrein zijn.</p> <p>zie ook het principeverzoek voor twee woningen van ADD Architecten</p>	<p>het plan afwijkt van de bestaande planologie.</p> <p>In paragraaf 3.4 van de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een verwijzing geplaatst naar het parkeerbeleidsplan. Het betreft een summier samenvatting van vigerend beleid. In de bestemmingsplanprocedure bestaan geen mogelijkheden tegen de inhoud van het parkeerbeleidsplan te ageren. Omdat de toelichting louter een ondersteunende functie heeft binnen het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk specifiek in te gaan op de problematiek op wat voor locatie dan ook. Hierbij komt dat de ontwikkelingsplannen betreffende het bedrijventerrein Oosterzij nog niet volledig zijn uitgewerkt en verkeerstechnische maatregelen, zoals het invoeren van eenrichtingswegen, niet opgenomen worden in een bestemmingsplan. Dergelijke zaken worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Uiteraard zal een eventueel nieuwe inrichting van wegen en paden wel moeten worden meegenomen.</p> <p>Voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte op de 'eilanden' van bedrijventerrein Oosterzij moet worden opgemerkt dat het conserverende karakter van dit bestemmingsplan met zich mee heeft gebracht dat de bestaande bestemmingen en hoogten gehandhaafd blijft. Het plan voor herontwikkeling van de locatie WNK/Nidrac/Schermer (De Lus) wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>12. Inspreker Namens de eigenaar van de gronden vraagt Inspreker binnen het nieuwe bestemmingsplan twee (vrijstaande) woningen mogelijke te maken. Een aan de Oosterzijweg naast nummer 31 en een aan de Oosterzij (achter Oosterzijweg 31)</p>	<p>Nu het bedrijfspand aan de Oosterzijweg 31a zijn functie heeft verloren dient zich de vraag aan of een andere bestemming planologisch wenselijk is. Voor zover het terrein is georiënteerd op de Oosterzijweg is een gelijke bestemming met de overige gronden die zijn georiënteerd op de Oosterzijweg voor de hand liggend. Een wijziging naar de bestemming 'Gemengd' waarbinnen een vrijstaande woning mogelijk is, kan worden gehonoreerd. Anders ligt dat ten aanzien van het aan de Oosterzij gelegen deel van het L-vormige terrein. Deze grond is georiënteerd op het bedrijventerrein Oosterzij en zou primair een bedrijfsfunctie moeten behouden. De inspraakreactie zal wat deze vraag betreft niet leiden tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Begin 2011 heeft zich een gegadigde gemeld die de bedrijfsbestemming juist wel zou willen handhaven met een loftachtige woning. De heer Morsch opteert hier nu ook voor. De aanduiding bedrijfswoning zal worden toegevoegd.</p>

13. GGZ Noord-Holland-Noord

Inspreker geeft aan dat de bestemmingsgrens tussen 'gemengd' en 'maatschappelijk' is getrokken door het gebouw van de wasserij. GGZ is van mening dat het voor de ontwikkeling van de gebouwen noodzakelijk is om het gehele gebouw binnen 1 bestemming te vatten. GGZ is van plan op korte termijn een planontwikkeling in gang te zetten waarbij de invulling in één keer bekend zou moeten zijn en uitgevoerd zou moeten kunnen worden. De inspraakreactie geeft aan dat GGZ graag de bestemmingsgrens aangepast ziet aan de bouwcontour.

In onderzoek is in welke mate het hoofdgebouw en de vleugels in de toekomst gebruikt kunnen worden voor wonen. GGZ geeft aan dat zij graag voor vaststelling van het bestemmingsplan in overleg treedt over de mogelijke onderzoeken die het opnemen van een woonbestemming met zich brengt. Ten aanzien van de kapel wil men graag de mogelijkheid openhouden deze zo breed mogelijk in te zetten. Mogelijkheden zijn congressen of andere publieke bijeenkomsten. Inspreker vraagt of deze vormen van gebruik nu passen binnen de bestemming en verbeelding die in het voorontwerp zijn opgenomen.

Inspreker mist de aanduiding 'kantoor' in de bestemming van de vroegere keuken en twee dienstgebouwen aan de Overtoom (nummers 3,5 en 7). De bestemming ter plaatse is 'Gemengd' en voorzien van de aanduiding 'maatschappelijk'.

In het voorontwerpbestemmingsplan is, op verzoek van GGZ en in samenspraak met de gemeente, een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de laanbeplanting op het terrein in de vorm van een aanduiding 'zone-laanbeplanting'. Het eerste voorstel is door GGZ tegen het licht gehouden. Er wordt voorgesteld de versie uit

De inspraakreactie van GGZ Noord-Holland is op 16 juni met twee afgevaardigden van GGZ besproken. Er is afgesproken dat er vanuit de gemeente enkele zaken worden uitgezocht en dat GGZ enkele knopen doorhakt met betrekking tot de bebouwings- en gebruikswensen. Hieronder volgt per onderwerp uit de inspraakreactie een reactie en wordt aangegeven of de inhoud hiervan nog actueel is. In het gesprek op 16 juni is aangegeven dat de wens om de bestemmingsgrens aan te passen aan de bouwcontour een eventuele koper van het terrein of pand wellicht onnodig wordt bevoordeeld. Uit het overleg blijkt dat het aan de kant van GGZ nog allerm minst duidelijk is of deze aanpassing ook echt noodzaak is. Er is daarom vanuit de gemeente geadviseerd hierover een afweging te maken en met een definitief verzoek te komen. Mocht deze wijziging na die afweging nog altijd wenselijk worden geacht dan kan deze worden opgenomen in het Ontwerpbestemmingsplan. GGZ heeft later uitsluitel gegeven. De grens tussen beide bestemming zou men het liefst op de gevel van oorspronkelijke bebouwing zien. De wens zal worden gehonoreerd en het ontwerpplan zal in die zin worden aangepast

Voor wat betreft de brede maatschappelijke inzet van de kapel kan worden opgemerkt dat het binnen de bestemming 'Gemengd' niet zonder meer mogelijk is de kapel als congreslocatie te gebruiken. Een aantal keer per jaar de genoemde locatie te gebruiken voor andere maatschappelijke en culturele doeleinden zoals congressen en concerten is alleen mogelijk middels een ontheffing. In het gesprek op 16 juni 2010 is naar voren gekomen dat voor een mogelijk ondersteunende vorm van horeca bij dergelijke maatschappelijke bijeenkomsten een horecaverunning zal worden verlangd. Tegen het gebruik als hotel met restaurant en congresfaciliteiten, bestaat geen bezwaar. Om die reden is de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan verruimd.

De aanduiding 'kantoor' zal op de locatie van de vroegere keuken en twee dienstgebouwen ten oosten daarvan, binnen het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd' worden opgenomen

De door GGZ voorgestelde wijziging betekent dat individuele bomen die bepalend zijn voor het beeld en groenstructuur zouden moeten worden aangewezen. De lijst met bomen dient ook te worden bijgehouden. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling met een 'zone - laanbeplanting' lijkt ons dan ook het meest praktisch

het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen in een andere variant die doelmatiger en duidelijker is.

De tekst uit het voorontwerp is op vele punten een dubblure met de bepalingen van 'Waarde - Archeologie'.

Binnen de WRO-zones 1,2 en 4 is er een regel opgenomen dat de aanduiding "zorgwoning" aan de bestemming kan worden toegevoegd. GGZ verzoekt dit ook binnen de WRO-zone-wijzigingsgebied 3 op te nemen. Er is nog niet helemaal helder of binnen dit gebied alleen wonen komt of dat er ook nog een gedeelte van GGZ NHN zal worden ondergebracht.

De aanduiding 'paviljoen' is in de verkeerde bestemming opgenomen. De aanduiding moet worden uitgelegd in de regels van de bestemming 'Groen-1'. Binnen de bestemming 'Groen-1' moet dan ook worden toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – paviljoen' een paviljoen mag worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale oppervlakte van 500m² waarvan ten hoogste 300 m² mag worden bebouwd.

Artikel 21.2 verwijst naar de procedure in de Wet ruimtelijke ordening. Inspreker vraagt of ervan mag worden uitgegaan dat dit betekent dat na vaststelling van het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheden via het College van B&W worden geregeld en niet meer via de gemeenteraad.

en recht doen aan het te beschermen belang. De voorgestelde redactie van de regel in welke gevallen geen vergunning is vereist, betekent dat gedurende de gehele periode dat het bestemmingsplan geldt zonder vergunning bomen kunnen worden gekapt tenzij die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn aangewezen als beeldbepalende boom. Heiloo kent immers geen algemeen vergunningsvereiste voor het kappen van bomen. Overigens is een verwijzing naar een andere verordening juridisch technisch lastig omdat Algemene plaatselijke verordeningen regelmatig wijzigt. De suggestie wordt niet overgenomen.

De regels voor de laanbeplanting en die voor "Waarde – Archeologie" komen weliswaar voor een deel met elkaar overeen maar samenvoegen is niet mogelijk. De reden is dat de te beschermen belangen wezenlijk verschillend zijn namelijk het veilig stellen van eventuele archeologische waarden in de bodem tegenover beschermen van bomen en andere houtopstanden die het beeld van een laan vormen

Het verzoek om de aanduiding 'zorgwoning' ook op te nemen binnen de WRO-zone 3 zal worden gehonoreerd.

De specifieke bouwaanduiding 'paviljoen' is per abuis in de bestemming 'Natuur' opgenomen. Dit wordt verbeterd in het ontwerpbestemmingsplan. Evenals de maximale bouwhoogte van 6 meter, zal de aanduiding worden verklaard in de regels behorende bij de bestemming 'Groen-1'.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Zuidoost kan een wijzigingsbevoegdheid worden ingevuld door het college van burgemeesters en wethouders van Heiloo.

14. Stichting Adviescommissie Wonen Heiloo

Na een uitvoerige bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de Adviescommissie Wonen Heiloo op 28 mei 2010 haar advies uitgebracht. De reactie bestaat uit 77 vragen en opmerkingen ten aanzien van de toelichting en 26 over de planregels en merkt nog op dat sommige

aspecten wel in het bestemmingsplan Noordwest zijn opgenomen maar ontbreken in Zuidoost. Voor een deel zijn de opmerkingen van redactionele of tekstuele aard. Daarvoor zijn wij de commissie erkentelijke en de fouten zullen worden weggenomen. Ook heeft overleg plaatsgehad met medewerkers van de gemeente Heiloo. Veel vragen zijn toen beantwoord. Hieronder zal worden ingegaan op inhoudelijke vragen en opmerkingen voor zover die voor de planvorming relevant zijn.

(T06) Ontwikkeling noordelijke deel bedrijventerrein Oosterzij (WNK, Nidrac) ontbreekt.

Toen het voorontwerpbestemmingsplan werd opgesteld was onzeker of de herontwikkeling van de terreinen van WNK en Nidrac opgenomen zouden worden in het bestemmingsplan Zuidoost. Nu de contouren van de plannen vaste vorm aannemen, kan het plan in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Het ontwerpplan zal op dit punt worden geactualiseerd.

(T40) Termijn algemene procedureregels.

De termijn was op twee weken gesteld om enerzijds de mogelijkheid te bieden een zienswijze in te dienen en anderzijds om de voortgang van de vergunningverlening niet onnodig op te houden. Met de invoering van de Wabo ontbreekt de tijd voor dergelijk procedures. Die zal dan ook worden geschrapt. Omdat de mogelijkheden tot het stellen van nadere eisen nagenoeg zijn verdwenen zullen de regels voor het stellen van nadere eisen wellicht geheel verdwijnen uit het bestemmingsplan.

(R01) Verschil tussen bedrijfswoning/dienstwoning en bedrijfswoning.

Het verschil is dat bij de eerste een noodzakelijkheids criterium is gesteld en bij de tweede een functionele relatie. Daar bij geen enkel bedrijf in het plangebied bewoning naar de aard van het bedrijf noodzakelijk is wordt die geschrapt en zal alleen de dienstwoning (met een verplichte functionele relatie tussen bewoner en bedrijf) worden gehanteerd. Gelet op de toegelaten milieucategorieën op Oosterzij kunnen dergelijke woningen ook worden toegelaten.

(R12) Gelden de regels voor aan huis verbonden beroepen ook voor het plan van Hensselmans (WNK/Nidrac)

Voor het bouwplan van Hensselmans zal een op deze combinatie van werken en wonen toegesneden regeling in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Ontbreken van overige randvoorwaarden op het gebied van:

- Infrastructuur (o.a. verkeersveiligheid)
- Woningbouw (o.a. Regionale Woonvisie)
- Integrale toegankelijkheid
- Voorzieningen

De genoemde onderwerpen die onder andere in het bestemmingsplan Noordwest zijn opgenomen bevatten een algemene beleidsmatige uitspraken die niet op basis van het bestemmingsplan kunnen worden afgedwongen. Om verwarring te voorkomen wordt het verstandiger geacht dergelijke algemene beleidsuitspraken niet in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen