

RAADSVOORSTEL

onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Zuidoost
bijlagen	2
datum raadsvoorstel	31 mei 2011
datum collegebesluit	6 juni 2011
bevoegdheid	raad
raadscommissie	Openbare Ruimte, ter advisering
commissievergadering	woensdag 22 juni 2011
raadsvergadering	maandag 11 juli 2011
nummer agendapunt	17a

Situatieschets

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, dienen bestemmingsplannen om de tien jaar te worden herzien. Er geldt een overgangstermijn van vijf jaar voor het actualiseren van bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar. Het vorenstaande houdt in dat er op 1 juli 2013 geactualiseerde bestemmingsplannen moeten gelden voor de gehele gemeente. Reeds in een eerder stadium is besloten om alle bestemmingsplannen in de bebouwde kom te actualiseren. Voor de bebouwde kom van de gemeente is besloten vijf bestemmingsplannen op te stellen te weten 'Noordwest', 'Noordoost', 'Middengebied', 'Zuidwest' en 'Zuidoost'. De bestemmingsplannen 'Noordwest', 'Noordoost' en 'Middengebied' zijn reeds in de raadsvergadering van 1 maart 2010 vastgesteld en het bestemmingsplan 'Zuidwest' op 8 november 2010. Het bestemmingsplan 'Zuidoost' is het laatste plan dat in het actualisatieproces door uw raad te worden vastgesteld.

Voorstel aan de raad

Burgemeester en wethouders stellen voor:

1. de ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Zuidoost ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Zuidoost' inclusief bijlagen, gewijzigd vast te stellen, conform het raadsvoorstel en de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
3. het raadsbesluit na vaststelling onverwijld langs elektronische weg toe te zenden aan gedeputeerde staten en de inspecteur op grond van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening;
4. overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 en lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling door de raad bekend te maken langs elektronische weg en in de Staatscourant en de Uitkijkpost, en de kennisgeving langs elektronische weg te verzenden aan diensten en bestuursorganen als bedoeld in dit artikel;
5. overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken aansluitend elektronisch, alsmede in papieren vorm beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.



sector en afdeling adviseur	Grondgebied, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu Cor Ouwerkerk, 072 535 67 33
telefoon griffie e-mailadres griffie	072 535 67 92 griffie@heiloo.nl
onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Zuidoost
datum raadsvoorstel	31 mei 2011
verklarende woordenlijst	geen
bijlagen	Bijlage 1 ingebrachte zienswijzen Bijlage 2 nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 AANLEIDING

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, dienen bestemmingsplannen om de tien jaar te worden herzien. Er geldt een overgangstermijn van vijf jaar voor het actualiseren van bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar. Het vorenstaande houdt in dat er op 1 juli 2013 geactualiseerde bestemmingsplannen moeten gelden voor de gehele gemeente. Reeds in een eerder stadium is besloten om alle bestemmingsplannen in de bebouwde kom te actualiseren. Voor de bebouwde kom van de gemeente is besloten vijf bestemmingsplannen op te stellen te weten 'Noordwest', 'Noordoost', 'Middengebied', 'Zuidwest' en 'Zuidoost'. De bestemmingsplannen 'Noordwest', 'Noordoost' en 'Middengebied' zijn reeds in de raadsvergadering van 1 maart 2010 vastgesteld en het bestemmingsplan 'Zuidwest' op 8 november 2010. Het bestemmingsplan 'Zuidoost' is het laatste plan dat in het actualisatieproces door uw raad te worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan Zuidoost geeft regels voor het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden met betrekking tot de gronden van het zuidoostelijk deel van de bebouwde kom van Heiloo. Het betreffende gebied wordt in het noorden begrensd door de Kanaalweg en de noordzijde van de hieraan liggende percelen en de percelen aan de oostzijde van de Kennemerstraatweg vanaf de kruising met de Kanaalweg tot en met wasserij 'Hollands Roem', in het oosten door de Rijksweg A9, in het zuiden door de Ypesteinerlaan en de golfbaan en in het westen door de Kennemerstraatweg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 maart tot en met 11 mei 2011 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn 13 zienswijzen met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan ingebracht.

2 HET BELEIDSKADER

2.1 Strategische visie

Dit voorstel heeft betrekking op het (de) volgende speerpunt(en) uit de strategische visie 2005 - 2015:

- 1.1.2 De inwoners worden ingeschakeld bij plan- en beleidsvorming met gebruikmaking van transparante communicatie.
- 2.1.1 Realisering van woningbouw zodat de vraag van alle doelgroepen in Heiloo het beste wordt gediend.
- 2.1.2 Hoogbouw wordt onder strikte voorwaarden niet uitgesloten als:
 - a. het een accentuering betreft daar waar het geen verstoring van de omgeving oplevert;
 - b. het ook in de buitengebieden de drie bouwlagen (maximaal 9 meter) en incidenteel de vier bouwlagen (maximaal 12m) niet te boven gaat.
- 2.1.3 Voor woningbouw ligt het accent primair op het behouden van de eigen inwoners.
- 2.1.4 De gemeente Heiloo biedt ondersteuning bij huisvesting aan diverse doelgroepen.
- 2.3.3 Voorwaarden scheppen voor vestiging en groei van bestaande en nieuwe bedrijven. De vestiging wordt met name geconcentreerd in de Boekelermeer.
- 2.4.2 Het dorpskarakter van Heiloo blijft behouden.
- 2.4.4 Voor bouwlocaties worden duidelijke beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

2.2 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het collegeprogramma 2010 - 2014:

- 2.5.1 Een goede relatie tussen gemeentebestuur en inwoners op basis van onderling vertrouwen.

2.3 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op in totaal 24 door de raad c.q. college van burgemeester en wethouders vastgestelde bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen

2.4 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- RO standaarden 2008;
- Algemene wet bestuursrecht.

3 RAADSVOORSTEL

3.1 Aanleiding

De bestemmingsplannen voor Heiloo dienen te worden geactualiseerd. Behalve dat de Wet ruimtelijke ordening dat nu dwingend voorschrijft, sloten de bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen soms niet meer aan bij de feitelijke en waren zij niet afgestemd op de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die het bouwen regelt. Vier van de vijf bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Heiloo zijn inmiddels vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Zuidoost' is de laatste in de reeks.

3.2 Gevolgde procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden naar de diverse overlegpartners. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen en is eveneens een inloopavond op maandag 26 april 2010 georganiseerd. De reacties van overlegpartners en de inspraakreacties hebben aanleiding gegeven het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. In hoofdstuk 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de uitkomsten van het artikel 3.1.1. Bro en de inspraak verwerkt.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn in de planregels en de toelichting en op de plankaart een aantal redactionele en tekstuele aanpassingen en aanvullingen aangebracht, hetgeen tot het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 31 maart 2011 tot en met woensdag 11 mei 2011 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan dertien zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren gebracht. In de bijgevoegde nota zienswijzen en wijzigingen wordt aangegeven op welke wijze de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan.

Op 22 juni 2011 zijn het ontwerpbestemmingsplan en de concept nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behandeld in de commissie Openbare Ruimte.

3.3 Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zuidoost geeft regels voor het gebruik en de bebouwingmogelijkheden met betrekking tot de gronden van het zuidoostelijk deel van de bebouwde kom van Heiloo. Het betreffende gebied wordt in het noorden begrensd door de Kanaalweg en de noordzijde van de hieraan liggende percelen en de percelen aan de oostzijde van de Kennemerstraatweg vanaf de kruising met de Kanaalweg tot en met wasserij 'Hollands Roem', in het oosten door de Rijksweg A9, in het zuiden door de Ypesteinerlaan en de golfbaan en in het westen door de Kennemerstraatweg.

Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Zuidoost is het actualiseren van de 24 in het plangebied geldende bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Al deze plannen zijn ouder dan 10 jaar. Het bestemmingsplan Zuidoost is consoliderend van aard, hetgeen inhoudt dat de bestaande situatie c.q. bebouwing en het bestaande gebruik uitgangspunt is geweest voor het toekennen van de bestemmingsregelingen. De woonfunctie is de meest voorkomende functie. Overige functies in het plangebied zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en bedrijvigheid. Het stedenbouwkundig plan voor herstructurering van het noordelijk deel van het bedrijventerrein Oosterzij (globaal WNK-Nidrac) is in het bestemmingsplan opgenomen en zodoende op de verbeelding ingetekend.

Het nieuwe bestemmingsplan Zuidoost voldoet aan de eisen die er – op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening – per 1 juli 2008 aan bestemmingsplannen worden gesteld. Verder wordt het bestemmingsplan overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) uit 2008 opgesteld, hetgeen per 1 juli 2009 wettelijk verplicht is.

3.4 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Onder verwijzing naar de Nota zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen volgt hieronder in grote lijnen een thematische beschouwing van de wijzigingen.

3.4.1 Algemeen

In vergelijking tot het ontwerpbestemmingsplan is in de planregels en de toelichting een aantal redactionele en tekstuele aanpassingen en ambtshalve aanvullingen aangebracht met het doel de tekst te verbeteren of te verduidelijken. Verder zijn verkeerde verwijzingen verbeterd en kunnen als gevolg van het toevoegen van planregels aanpassingen van verwijzingen noodzakelijk zijn. Daarnaast is op de plankaart - in de terminologie van de Wro is de term 'plankaart' vervangen door 'verbeelding' - een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

3.4.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de planregels is het begrip 'voor-, zij- en achtergevellijn' gewijzigd in 'voor-, zij- en achtergevelrooilijn'. Dit is in overeenstemming met de terminologie die wordt gehanteerd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 van kracht is geworden. In het bouwvergunningvrij bouwen van erfafscheidingen wordt onder de Wabo verwezen naar dit begrip. Het ontwerpbestemmingsplan is voor het overige deel eveneens tegen het licht gehouden, teneinde het plan volledig afgestemd te hebben op de Wabo. Onder meer de verwijzingen in de planregels naar de Woningwet zijn in het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd.

3.4.3 Archeologie (Wet op de archeologische monumentenzorg)

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke) omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke

aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Het gebied heeft een dubbelbestemming archeologie. Voor het deelgebied zijn drie kaarten gemaakt, die in de toelichting van het ontwerpplan zijn opgenomen en waar een uitleg over de drie kaarten wordt gegeven. Een van de kaarten geeft op basis van de Cultuurhistorische Waarden Kaart (CHW) van de provincie, de gegevens van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten en de beleidsnota archeologie van de gemeente Heiloo een archeologische verwachting met de daarbij behorende acties. Op basis van deze kaart blijken in het deelgebied Zuidoost de waarderingen A, B en C voor te komen. Dit komt omdat het deelgebied zich op de hoge en in de lage delen van het landschap bevindt. De aanwezigheid van een historische weg zorgt voor een gedeeltelijke A-waardering. In de toelichting wordt een nadere uitleg gegeven. Aan de waarderingen wordt in de planregels een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. In vergelijking tot de recent vastgestelde bestemmingsplannen Noordwest, Noordoost en Middengebied is er vanwege de werkbaarheid in het later vastgestelde bestemmingsplan Zuidwest een nuanceren in de planregels aangebracht. De procedureregels afwijkingsbevoegdheden zijn vereenvoudigd. Op de voorbereiding van een afwijking bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing. In het voorliggende bestemmingsplan Zuidoost wordt de systematiek van het bestemmingsplan 'Zuidwest' overgenomen. Artikel 23.1 verandert en geldt alleen voor het stellen van nader eisen. Artikel 23.2 wordt vernummerd tot 23.3 en het nieuwe artikel 23.2 bevat de procedureregul afwijkingsbevoegdheden.

3.4.4 Erfafscheidingen binnen de bestemming 'Tuin'

Op advies van Bouw en Woningtoezicht zijn in het bestemmingsplan 'Zuidwest' aan de planregels uit de bestemming 'Tuin' enkele passages toegevoegd, teneinde het oprichten van erfafscheidingen (bijvoorbeeld een schutting) waarvan de hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt bij recht mogelijk te maken. Daarnaast is ook het middels afwijking medewerking verlenen aan bouwplannen ten behoeve van bouwwerken geen gebouw zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter gefaciliteerd. Voor pergola's geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Hierbij moet worden aangetekend dat de afstand tot de voorgevelrooilijn minimaal 2,5 meter dient te bedragen, met uitzondering van toegangspoorten van minder dan 2 meter hoogte bij inritten van vrijstaande woningen. Voorgesteld wordt ook in het bestemmingsplan 'Zuidoost' de planregel voor afwijken van de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Zuidwest' over te nemen.

3.4.5 Kappen op bijgebouwen

In de nieuwe bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Heiloo is gesteld dat aan en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend plat afgedekt mogen worden. Voor aan – en uitbouwen is de eis logisch maar voor bijgebouwen bij nader inzien niet. Sinds 1 oktober 2010 geldt de Wabo en daarin is een groot aantal bouwwerken vergunningvrij geworden. Nu doet zich de situatie voor dat voor een bijgebouwtje dat lager is dan 3,25 m' waarop een kap zit (komt heel veel voor bij standaard schuurtjes die bouwmarkten verkopen) geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist maar wel een omgevingsvergunning is vereist voor de afwijking het bestemmingsplan (eis dat bijgebouwen plat moeten zijn afgedekt). Voorgesteld wordt om die eis te laten vallen voor bijgebouwen. De maximum hoogte blijft wel 3,25 m'. De Wabo stelt voor vergunningvrij bouwen een maximum hoogte van 5 m'. Het wordt desondanks wenselijk geacht voor bijgebouwen die

hoger zijn dan 3,25 m' toch te kunnen beoordelen of geen sprake is van onevenredige aantasting van aspecten als bezonning, privacy, straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 'Gemengd' en artikel 13 'Wonen' zullen daartoe moeten worden aangepast.

3.4.6 Plantenkas/Tuincentrum GGZ

Naar aanleiding van de zienswijze van de Kamer van Koophandel wordt een functieaanduiding (sm-kw) 'Kwekerij' opgenomen voor de plantenkas en direct omgeving. Aan artikel 8.1

(Maatschappelijk) is een nieuw lid 'f' toegevoegd: betreffende deze specifieke vorm van gebruik.

f. 'specifieke vorm van maatschappelijk – kwekerij': voor een kwekerij met productiegebonden detailhandel;

In artikel 1 (Begrippen) is het volgende toegevoegd:

- **kwekerij:**
een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen) of tuinbouwzaden, waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden;
- **productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

3.4.7 Aan-huis-verbonden beroepen en kleine bedrijven

Naar aanleiding van de zienswijze van de Kamer van Koophandel worden de bepalingen voor aan-huis-verbonden beroepen en kleine bedrijven gelijk getrokken. Dat geldt voor de bestemmingen 'Wonen' (art. 13.5 Afwijken van de gebruiksregels) en 'Gemengd' (art. 4.5 Afwijken van de gebruiksregels).

3.4.8 Afwijkingsbepaling detailhandel

Naar aanleiding van de zienswijze van de Kamer van Koophandel wordt in artikel 4.5 (Gemengd) en 13.5 (Wonen) sub 'b' - waarin burgemeester en wethouders de binnenplanse bevoegdheid hadden af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel - geschrapt.

3.4.9 Groen - 1 en Groen - 2

De redactie van 5.2 onder a en 6.2 onder a is ten behoeve van de leesbaarheid gewijzigd en in overeenstemming gebracht met artikel 7.2 onder a van het bestemmingsplan Zuidwest.

3.4.10 Verkeer

In artikel 11.1 onder i is de term 'garageboxen' vervangen door 'garage' omdat die term wordt gebruikt op de verbeelding.

3.4.11 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Vanwege de aanwezigheid van een 50kV-hoogspanningsleiding van de Kanaalweg naar de Handelsweg wordt een planregel voor deze dubbelbestemming toegevoegd.

3.4.12 Geurzone – RWZI

Vanwege de geurzone rond de RWZI aan de Kanaalweg wordt een gebiedsaanduiding met de naam: 'milieuzone – geurzone' opgenomen in artikel 20 'Algemene aanduidingsregels'.

3.4.13 Kantoren

Artikel 3.1 is zodanig aangepast, dat binnen de ontwikkelingslocatie Oosterzij de vestiging van kantoren mogelijk wordt.

3.4.14 Wijzigingen op de verbeelding

- Plangrens

De plangrens in de zuidoostelijke hoek is niet logisch. De berm en mogelijk een deel van de spitsstrook van de A9 valt binnen het bestemmingsplan Zuidoost en heeft de bestemming 'Natuur' gekregen. Het is logischer de plangrens op de kant van de bermsloot te leggen

- Ypesteinerlaan 65-103

Naar aanleiding van twee zienswijzen is nogmaals gekeken naar de voorgestelde bouwhoogten voor deze woningen. Voor het behoud van het karakteristieke straatbeeld is een verspringing van bouwhoogten aan de voorzijde noodzakelijk. De verspringing aan de achterzijde levert vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien het mooiste beeld op. Aan de achterzijde ligt dat echter minder gevoelig en biedt de bewoners wel een reële uitbreidingsmogelijkheid. De hoogtescheidende lijn tussen de 3 meter en 6 meter is geschrapt opdat aan de achterzijde twee bouwlagen met een maximale hoogte van 6 meter over de gehele breedte en diepte mogelijk zijn.

- Rondelaan 30

Naar aanleiding van een zienswijze wordt een op grond van het oude bestemmingsplan bestaande bouwmogelijkheid aan de zijkant hersteld. Het bouwvlak wordt vergroot met het deel van het zijerf waarop nu een uitbouw staat.

- De Burcht

Voor de woningen De Burcht 4 t/m 13 wordt wat betreft de tweede bouwlaag de bestaande situatie vastgelegd. Het deel dat 6 m' hoog mag worden bebouwd, wordt beperkt tot een afstand van 7,5 m' uit de voorgevel. Het ontwerpbestemmingsplan maakte onbedoeld een tweede laag op zeer korte afstand van de achtertuinten van de woningen aan de Rondelaan en Vijverlaan mogelijk.

- Warmoezierslaan 2

Op het terrein staat een oude woning. Er is geïnformeerd of op deze kavel na sloop een twee-onder-een-kap woning kan worden gebouwd. Daartegen bestaat uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar. Het bouwvlak wordt daartoe vergroot en op de verbeelding zal worden aangegeven dat het maximum aantal woningen '2' bedraagt.

- bedrijventerrein Oosterzij

Twee gebieden ten oosten van de Nijverheidsweg hebben ten onrechte geen functieaanduiding (bw) 'bedrijfswoning' gekregen. Aan de Oosterzij en de Handelsweg zijn nu bedrijfswoningen. Die functieaanduiding zal alsnog op de verbeelding worden geplaatst waarmee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

- Kantoren

De functieaanduiding (k = kantoor) is toegevoegd aan de bestemming (Bedrijf -B-) binnen de ontwikkelingslocatie Oosterzij met uitzondering van de locaties met de functieaanduidingen sb-w1 en sb-w2. Binnen deze functieaanduidingen is in de planregels al voorzien in de mogelijkheid tot vestiging van een kantoor.

- Oosterzijweg 31

Het bouwvlak is vergroot tot de voorgevelrooilijn van de bebouwing van de naastgelegen bebouwing aan de Oosterzijweg.

- Bedrijfsruimte achter Kennemerstraatweg 536

De bouwhoogte van het bedrijfspand achter Kennemerstraatweg 536 met de bestemming 'Gemengd' is vastgesteld op 10 meter. De goothoogte (6 meter) blijft gelijk.

- GGZ-terrein

De functieaanduiding (pa) 'park' geldt voor de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' tussen de Olvendijk en de Overtoom waarop nu de kinderboerderij is gevestigd. Nu ook op het oostelijk deel van het terrein ibij de voormalige varkensstal een kinderboerderij is gevestigd, zal de functieaanduiding (pa) ook op die gronden moeten worden gelegd.

Naar aanleiding van een opmerking van de Kamer van Koophandel zal een regeling ten aanzien van verkoop aan particulieren in de plantenkas op het GGZ-terrein moeten worden opgenomen.

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding (sm-kw) 'kwekerij' aangegeven voor het gebied van de huidige kas en directe omgeving.

Het overzicht van functieaanduidingen op de verbeelding wordt op dit punt ook aangevuld.

- Kennemerstraatweg 436 (Hollands Roem)

De gronden waarop de wasserij Hollands Roem staat, heeft de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf textielreinigingsbedrijf'. Uit gesprekken met de eigenaren van de wasserij is gebleken dat de kans bestaat dat het bedrijf deze locatie verlaat. Ten einde te voorkomen dat een nieuwe invulling van het bedrijfspand feitelijk onmogelijk wordt, wordt voorgesteld ook andere bedrijven tot en met de milieucategorie 3 mogelijk te maken. De functieaanduiding wordt (b≤3) 'bedrijf tot en met categorie 3'. Wasserijen en strijkinrichtingen worden in de bij het bestemmingsplan behorende staat van bedrijfsactiviteiten ook ingedeeld in categorie 3.

- Kanaalweg 7 en 9

Deze beide woningen blijken ten onrechte niet te zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat deze woningen geen relatie hebben met een bedrijf kunnen zij niet worden beschouwd al bedrijfswoning. De gronden krijgen de bestemming 'Wonen'.

- geurcirkel rwzi

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was niet bekend hoe groot de geurcirkel rond de rwzi zou moeten worden. Nu die wel bekend is wordt die ingetekend.

- tracé 50 kV-leiding

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was niet bekend waar de hoogspanningsleiding tussen de Kanaalweg en het trafo-station aan de Handelsweg precies loopt. Nu dat tracé wel bekend is wordt die ingetekend.

3.4.15 Nota zienswijzen en wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 31 maart 2011 tot en met woensdag 11 mei 2011 ter inzage gelegen. In die periode zijn naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan een dertien zienswijzen naar voren gebracht.

Op 22 juni 2011 zijn het ontwerpbestemmingsplan en de concept nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behandeld in de commissie Openbare Ruimte. Naar aanleiding van hetgeen door leden van de commissie en een aantal insprekers is opgemerkt in de commissievergadering, is de nota op een aantal aspecten op een aantal punten aangepast.

In de bijgevoegde Nota zienswijzen en wijzigingen wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen van het bestemmingsplannen, en zo ja, op welke manier. Ook is in de gevallen dat er geen wijzigingen volgen uit de zienswijzen, aangegeven waarom dat niet is gebeurd. De volledige nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is als bijlage bijgevoegd.

3.5 Communicatie

Aangezien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, wordt op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wro het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na vaststelling in de Uitkijkpost, de Staatscourant en de gemeentelijke website bekendgemaakt. In de Uitkijkpost zal, net als op de gemeentelijke website, gepubliceerd worden wanneer de termijn om beroep in te stellen zal starten en op welke manier en waar het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidoost' te raadplegen zal zijn. Burgemeester en wethouders zenden in dit geval na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk de inspecteur. Het gewijzigde vastgesteld bestemmingsplan 'Zuidoost' wordt na die zes weken voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

3.6 Financiën

Met de uitvoering van het advies is op zich geen grote uitgave of investering gemoeid. Het verwerken van wijzigingen in de planregels en op de plankkaart en het maken van een nieuwe digitale versie zal nog wel enige kosten met zich meebrengen. Dit zijn noodzakelijke en ook voorziene uitgaven als onderdeel van het algemene project actualisatie bestemmingsplannen.

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De herstructurering van het noordelijk deel van het bedrijventerrein Oosterzij genaamd 'De Lus' is een dergelijk bouwplan. Voor dat gebied is een ontwerp-exploitatieplan opgesteld dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Het advies aan uw college betreffende het exploitatieplan met een concept raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan wordt separaat aangeboden.

Voor de herontwikkeling van het terrein van Nidrac is wat het wegbestemmen van het bedrijf geen planschadeanalyse uitgevoerd. Er werd van uitgegaan dat de ontwikkelaar van het gebied de gronden minnelijk zou verwerven. Dat is tot nu toe niet gelukt. Partijen zijn echter nog met elkaar in gesprek.

In het bestemmingsplan Zuidoost wordt aan de betreffende gronden een nieuwe, hoogwaardiger bestemming toegekend, waardoor de waarde van de grond in het economisch verkeer stijgt.

Risico's

Aan de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidoost zijn afgezien van de risico's van grond-exploitatie in het gebied 'De Lus' (WNK-Nidrac-gronden) geen risico's verbonden. De genoemde exploitatierisico's zijn afgedekt in een exploitatieplan. Voor de inhoud daarvan wordt naar het exploitatieplan verwezen dat door uw raad voorafgaand aan het bestemmingsplan 'Zuidoost' moet worden vastgesteld.

De anterieure overeenkomst is onlangs ondertekend.

3.7 Advies raadscommissie

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van woensdag 22 juni 2011 het volgende geadviseerd:

De commissie adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 11 juli 2011 als bespreekstuk.

4 VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorgesteld wordt:

1. de ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Zuidoost ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Zuidoost' inclusief bijlagen, gewijzigd vast te stellen, conform het raadsvoorstel en de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
3. het raadsbesluit na vaststelling onverwijld langs elektronische weg toe te zenden aan gedeputeerde staten en de inspecteur op grond van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening;
4. overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 en lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling door de raad bekend te maken langs elektronische weg en in de Staatscourant en de Uitkijkpost, en de kennisgeving langs elektronische weg te verzenden aan diensten en bestuursorganen als bedoeld in dit artikel;
5. overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken aansluitend elektronisch, alsmede in papieren vorm beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

Mevrouw C.C.H. van de Meent
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester