

Bestemmingsplan Koningsveld

Toelichting

projectnr. 3398-238823

revisie 05

7 oktober 2013

Opdrachtgever

Vereniging van Eigenaren Koningsveld

datum vrijgave

7 oktober 2013

beschrijving revisie 05

Bestemmingsplan Koningsveld

goedkeuring

ir. M.L.M. Stabel

vrijgave

drs. J.A.A. van de Heijning

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Doel	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Beleidsprofiel	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Conclusie	9
3	Gebiedsprofiel	10
3.1	Akoestiek	10
3.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	10
3.3	Bedrijven- en milieuzonering	11
3.4	Bodem	16
3.5	Flora en fauna.....	16
3.6	Externe veiligheid	16
3.7	Luchtkwaliteit	18
3.8	Water.....	18
4	Projectprofiel	20
4.1	Ligging en begrenzing	20
4.2	Ruimtelijke opzet.....	20
4.3	Inrichting van het park	23
4.3.1	Eisen aan de woningen.....	23
4.3.2	Eisen aan de openbare ruimte	24
5	Juridische planbeschrijving	28
5.1	Inleiding.....	28
5.2	Systematiek van de regels.....	28
5.3	De bestemmingen	28
6	Uitvoerbaarheid.....	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30

Bijlagen

1. Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Koningsveld
2. Zienswijzenverslag

Losse bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en spoorlawaaï, Bestemmingsplanwijziging recreatiepark . Heiloo, Oranjewoud B.V., april 2012
2. Onderzoek milieuruimte, Koningsveld te Heiloo, Oranjewoud B.V., maart 2012
3. Akoestisch onderzoek Deka Tuin Heiloo, Oranjewoud B.V., 26 november 2012
4. Memo Koningsveld/Deka Tuin, akoestische situatie, Oranjewoud B.V., 22 februari 2013
5. Memo externe veiligheid, Oranjewoud B.V., maart 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf 1993 wordt op het Bungalowpark Koningsveld aan de Vennewaterseweg 21 te Heiloo overwegend (tenminste 50 van de 63 woningen op het park) permanent gewoond. Het huidige bestemmingsplan staat permanente bewoning van de recreatiewoningen niet toe. De bewoners wensen de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

In 2003 heeft de toenmalige minister Dekker van VROM het beleidskader voor permanente bewoning op recreatieparken verruimd. Het beleid was hierbij gericht op het creëren van duidelijkheid voor de bewoners. Het beleid kent een decentrale uitvoering. Gemeenten kunnen zelf beslissen hoe ze met de permanente bewoning omgaan: handhaven, gedogen, legaliseren of een combinatie van deze keuzes. Gemeenten beschikken hiermee over de vrijheid om - onder voorwaarden - ruimte te bieden voor legalisering van permanente bewoning van recreatiewoningen.

Bij brief van 12 juli 2005 laat de gemeente Heiloo weten dat in de vergadering van de Commissie Openbare Ruimte positief is geadviseerd over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging om de recreatiebestemming op het terrein Koningsveld om te zetten naar een woonbestemming. Volgens de plannen in 2005, zou begin 2007 een bestemmingsplanwijziging aan de gemeenteraad van Heiloo ter vaststelling worden aangeboden.

Vanwege strijdigheid met het toenmalige provinciale beleid is het bestemmingsplan er echter nooit gekomen. Volgens het destijds vigerende streekplan was het bungalowpark namelijk gelegen in een waardevol en/of kwetsbaar gebied. Mede op basis van overleg tussen provincie en gemeente en het indienen van een zienswijze door de gemeente in de procedure die heeft geleid tot de nieuwe structuurvisie, is in de nieuwe provinciale structuurvisie de aanwijzing als kwetsbaar gebied vervallen. Bungalowpark Koningsveld valt nu binnen het 'Bestaand Gebouwd Gebied' van de kern Heiloo en heeft een nadere specificatie 'Transformatiezone'. De provinciale 'blokkade' voor de beoogde functiewijziging voor bungalowpark Koningsveld is hiermee opgeheven.

De gemeente Heiloo was voornemens de discussie over de toekomst van Koningsveld én de omliggende recreatieterrein te voeren in het kader van de gemeentelijke structuurvisie 2010-2025. Echter, deze planvorming is vertraagd en zal naar verwachting pas eind 2013 worden vastgesteld. De Vereniging van Eigenaren Koningsveld (hierna: VvE) heeft hierop besloten om nu het in 2005 ingeslagen traject te vervolgen.

1.2 Ligging plangebied

Bungalowpark Koningsveld ligt aan de zuidrand van Heiloo (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt omringd door recreatieterreinen en woonbebouwing aan de noordzijde, sportcomplex 'Het Vennewater' aan de westzijde, een tuincentrum en een kantoor aan de zuidzijde en een sauna aan de oostzijde. De omgeving kenmerkt zich daarmee door een mix van wonen, sportvoorzieningen en bedrijvigheid.



Figuur 1.1: Globale ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het recreatiecomplex Koningsveld geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Hierin hebben de betreffende gronden de bestemming 'Recreatieve doeleinden, met nadere aanduiding 'zomerhuizerterrein Rv(z)'. In artikel III.19 lid A onder I en II is onder andere bepaald dat de gronden zijn bestemd voor zomerhuizen, respectievelijk stacaravans en dat de bestemming zich uitsluitend richt op recreatief verblijf. Het gebruik van de bebouwing voor permanente bewoning is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4 Doel

De VvE wenst met een wijziging van de huidige bestemming in een woonbestemming, door middel van onderhavig bestemmingsplan, het gebruik van de recreatiewoningen / zomerhuizen op bungalowpark Koningsveld voor permanente bewoning te legaliseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders beschreven die van belang zijn voor de functiewijziging. In hoofdstuk 3 wordt het gebiedsprofiel beschreven, met aandacht voor de invloed van het plan op de omgeving en vice versa. In hoofdstuk 4 wordt het plangebied zelf beschreven in een projectprofiel. Daarna volgt in hoofdstuk 5 een juridische planbeschrijving van het bestemmingsplan. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2 Beleidsprofiel

2.1 Rijksbeleid

Sinds 2003 is de beleidsbrief van toenmalig minister Dekker van VROM met een verruimd beleidskader voor permanente bewoning op recreatieparken het vigerende Rijkskader geweest. Het beleid was gericht op het creëren van duidelijkheid voor de bewoners en kende een decentrale uitvoering. Gemeenten kunnen zelf beslissen hoe ze met de permanente bewoning omgaan: handhaven, gedogen, legaliseren of een combinatie van deze keuzes. Indien voldaan werd aan vijf beoordelingscriteria (waaronder permanente bewoning op de peildatum van 31 oktober 2003) konden gemeenten permanente bewoning op recreatieparken legaliseren.

In 2011 heeft de Tweede Kamer de ‘Wet vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen’ aangenomen, die bewoners die voor de peildatum van 31 oktober 2003 hun recreatiewoning permanent bewoonden en waar de betreffende gemeente geen beleid heeft ontwikkeld het recht bood op een omgevingsvergunning voor het gebruik van de woning als hoofdverblijf. Op 12 februari 2012 - voor de behandeling in de Eerste Kamer - heeft het kabinet de 'Wet vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen' ingetrokken, mede als gevolg van kritische vragen in de Eerste Kamer en een verzoek van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

Met het intrekken van de wet is feitelijk besloten om beleid en handhaving volledig te delegeren naar de gemeentelijke (en provinciale overheden). Gemeenten beschikken – mits planologisch mogelijk - over de vrijheid om ruimte te bieden voor legalisering van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het aanvullende beoordelingskader van het Rijk is niet langer van toepassing.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provinciale structuurvisie 'Noord-Holland 2040' is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is elke overheidslaag verplicht een structuurvisie op te stellen en haar ruimtelijke belangen te benoemen. Op basis van deze belangen kan elke overheid bepalen welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd en welke instrumenten zij toe wil passen om dit ruimtelijke belang te waarborgen of te bereiken.

De provincie Noord Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op Klimaat bestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik.

Bungalowpark Koningsveld ligt in het transformatiegebied. In de provinciale structuurvisie wordt aangegeven dat transformatiezones zijn aangewezen voor zoekgebieden voor verstedelijking in combinatie met versterking van de landschapsstructuur. De voorgenomen gebruikswijziging past binnen de omschrijving van de belangen zoals genoemd in de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040.



Figuur 2.1: Ligging van het park Structuurvisie 2040 van de Provincie Noord-Holland en de luchtfoto

Provinciaal Ruimtelijke Verordening

In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwde gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw.



Afbeelding 2.2 Transformatiegebied Heiloo (bron: Kaart 1 bij de Provinciaal Ruimtelijke Verordening)

De PRV verzet zich tegen het mogelijk maken van permanente bewoning in de uitsluitingsgebieden, conform artikel 8 lid 1 onder c. Nu de onderhavige locatie niet is gelegen in een uitsluitingsgebied, maar in het Transformatiegebied Heiloo, verzet de voorgenomen gebruikswijziging zich niet tegen de belangen van de PRV.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) beschrijft de provinciale milieudoelen, alsmede de wijze waarop en termijn waarbinnen deze moeten worden gerealiseerd. Leven in een gezonde, schone en veilige omgeving is hierbij het uitgangspunt. De activiteiten beschreven in het PMP moeten er in ieder geval toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant.
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de thema's afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht en klimaat en energie.

Het PMP biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. De gebruikswijziging van Bungalowpark Koningsveld moet passen binnen de bestaande milieukaders. In hoofdstuk 3 wordt de relatie tussen de beoogde gebruikswijziging en de milieukaders belicht.

Regionaal Waterplan Bergen, Castricum en Heiloo.

In de periode 2008 -2009 is het 'Regionaal Waterplan Bergen Castricum Heiloo' opgesteld. Het plan stelt een kader voor de waterinspanningen die de drie gemeenten en het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier verrichten. Daarnaast bevat het een eigen pakket van maatregelen voor de planperiode 2010 – 2015 en een visie tot 2050. De maatregelen richten zich vooral op het verbeteren van de samenhang van maatregelen die voortkomen uit de wet en regelgeving en het versterken van de waarden van water.

In § 3.8 wordt nader ingegaan op het aspect water.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De meest recente structuurvisie voor de gehele gemeente Heiloo dateert van 1992. De visie is destijds ontwikkeld als een gemeentelijke inbreng bij het ophanden zijnde nieuwe streekplan voor Noord Holland Noord uit 1994. De structuurvisie richtte zich met name op de uitbreidingsmogelijkheden van Heiloo aan de zuidoostkant (Ypestein) en de zuidzijde (Zuiderloo), en op de ontwikkeling van de centrumfunctie. Centraal in deze visie staat dat de ontwikkelingen in Heiloo het ruimtelijk karakter van de gemeente, namelijk "ruim, dorps, en groen" dienen te versterken.

In feite is de structuurvisie nog steeds van kracht. Alle latere ruimtelijke plannen zijn hierop gebaseerd of vormen een uitwerking daarvan. Als een sterk punt van Heiloo wordt het aantrekkelijke woonklimaat genoemd.

Tijdens de totstandkoming van dit bestemmingsplan wordt een structuurvisie voor de gehele gemeente Heiloo voorbereid. Het zuidwestelijk deel van Heiloo, waar naast Koningsveld enkele andere recreatieterreinen liggen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren of op termijn zullen verliezen, zou één van de discussiepunten worden. Het wijzigen van de functie van verblijfsrecreatie naar wonen op Koningsveld ligt voor de hand, maar wordt bij voorkeur ingebed in een integrale afweging op gebiedsniveau. Een aantal knelpunten zoals de ontsluiting van bestaande en toekomstige woning kan dan optimaal worden ingevuld. Dit bestemmingsplan, waarin de woningen op Koningsveld een reguliere woonbestemming krijgen, loopt vooruit op deze gebiedsafweging. Dit beperkt weliswaar de keuzevrijheid in het kader van de structuurvisie, maar gezien de feitelijke omstandigheden zou een wezenlijk andere bestemming leiden tot kapitaalvernietiging en is om die reden niet reëel.

Strategische Visie Heiloo 2005 – 2015

Met de Strategische visie heeft de gemeente Heiloo een belangrijk handvat voor de politieke besluitvorming in de jaren tot 2015. Het betreft geen vervanging van de structuurvisie van 1992, en ook geen concreet uitvoeringsplan, maar wel een rode draad voor (her)formulering en uitvoering van gemeentelijk beleid.

De strategische visie ‘Heiloo, fijn wonen in het groen’ uit 1995 was daarbij het vertrekpunt. De strategische visie op Heiloo is vertaald in een missie: een opdracht voor de periode 2005 - 2015.

Voor het (her)formuleren van beleid is gekozen om de missie nader uit te werken aan de hand van een aantal programma’s. Voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt gesteld dat Heiloo ook de komende periode een groene gemeente blijft met een dorpskarakter.

De voorgenomen gebruikswijziging op Koningsveld past binnen de strategische visie.

Op dit moment wordt een nieuwe strategische visie 2015-2025 voorbereid. Het planvormingsproces zal parallel lopen aan dat van de nieuwe structuurvisie en naar verwachting tot vaststelling in de gemeenteraad leiden in eind 2013.

2.4 Conclusie

De beoogde functiewijziging van recreatief gebruik naar gebruik voor permanente bewoning op park Koningsveld past binnen de gestelde beleidskaders van de verschillende overheden. Aandachtspunt is dat de ontwikkeling past binnen de bestaande milieukaders. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.

3 Gebiedsprofiel

Dit hoofdstuk beschrijft de realiserings- en uitvoeringsaspecten van de beoogde bestemmingswijziging. Hierbij wordt ingegaan op de verschillende aspecten, die van invloed kunnen zijn op de herbestemming van het plangebied.

3.1 Akoestiek

Volgens de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen en spoorwegen een zone, waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies (waaronder woningen) geen hogere geluidbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen is akoestiek relevant, omdat recreatiewoningen niet geluidsgevoelig zijn en reguliere woningen wel. In het kader van de bestemmingswijziging van Koningsveld is spoorweg- en wegverkeerslawaai aan de orde.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het spoortraject dat door Heiloo loopt en binnen de geluidzone van de Vennewatersweg. Het doel van het akoestisch onderzoek¹ is het berekenen van de toekomstige geluidbelasting vanwege de spoorlijn en de Vennewatersweg op de gevels van betreffende woningen. De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bg) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh en Bg gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Spoorweglawaai

De invloed van de spoorlijn ten oosten van het plangebied is bepaald met de rekenmethode SRM I (deze methode gaat uit van vrije veld-contouren). De dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 175 meter van het spoor. Op deze afstand bedraagt de hinder van het spoor 54 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB conform het Besluit geluidhinder.

Wegverkeerslawaai

De invloed van de Vennewatersweg ten zuiden van het plangebied is bepaald met de rekenmethode SRM II. Ten gevolge van het wegverkeer op de Vennewatersweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 43 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder.

Conclusie

Er zijn geen beperkingen vanuit het aspect geluidhinder voor de bestemmingswijziging die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 moeten gemeenten in hun bestemmingsplannen aangeven hoe zij met de cultuurhistorie in het betreffende gebied omgaan. Koningsveld heeft als nieuwe ontwikkeling uit het eind van de 20^{ste} eeuw geen uitgesproken cultuurhistorische waarde.

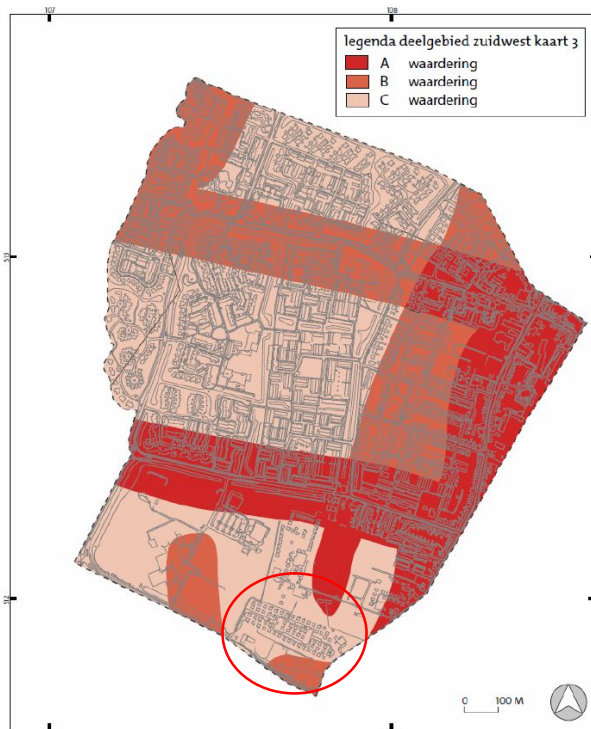
Archeologie

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.

¹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en spoorlawaai, Bestemmingsplanwijziging recreatiepark Heiloo, Oranjewoud B.V., april 2012

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Afbeelding 3.1 betreft een uitsnede van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Heiloo. Daarin is de archeologische verwachting voor het plangebied aangegeven (bron: bestemmingsplan Zuidwest).



Afbeelding 3.1 Archeologische beleidskaart gemeente Heiloo

Conclusie

Het plangebied (binnen de rode cirkel) heeft de waardering C; deze gebieden hebben een hoge archeologische verwachting in lage delen. Voor het plangebied geldt daarom ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden een vergunningstelsel voor bodemingrepen vanaf 100 m².

3.3 Bedrijven- en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009, VNG) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

De omgeving van bungalowpark Koningsveld kenmerkt zich door een mix van recreatie, sport, bedrijven en buitengebied. De woningen op Koningsveld mogen niet worden gehinderd door de bestaande functies, maar ook mogen deze functies niet worden beperkt door de beoogde bestemmingswijziging.

Er is een onderzoek² uitgevoerd naar de invloed van de milieuruimte van omliggende bedrijven en bedrijfsbestemmingen op de plannen voor het recreatiepark Koningsveld. In verband met de specifieke bestemmingen rondom het plangebied wordt geen onderscheid gemaakt in bestemmingsplancapaciteit en werkelijke activiteiten.

² Onderzoek milieuruimte, Koningsveld te Heiloo, Oranjewoud B.V., maart 2012

Omliggende functies

Onderstaande afbeelding toont de omliggende functies met een milieuzonering.



Figuur 3.2. Ligging functies met een milieuzonering rondom het plangebied

Tabel: Analyse van indicatieve milieuzonering rond bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied

naam	SBI code	cat.	afstand VNG [m]	afstand tot gevel [m] ³	Overlap plangebied
Tuincentrum: Deka Tuin Heiloo (1)	4752	2	30	15	ja
Sauna: Thermen Heiloo (2)	9313,9604	2	30	3	ja
Sportvelden: Hockeyvereniging de Terriërs (3)	926	3.1	50	26	ja
Tuincentrum: Tuintechnisch advies bureau (4)	52492	2	30	15	ja

Milieuimte volgens bestemmingsplan- en werkelijke capaciteit

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een drietal functies die mogelijk de leefkwaliteit bij de woningen nadelig beïnvloeden. Bij de functies *Tuincentrum*, *Sauna* en *Sportvelden* is overlap van de milieucontour op basis van de VNG-brochure met het plangebied op basis van het gebiedstype *rustige woonwijk*.

Voor de beoordeling of daadwerkelijk sprake is van aantasting van het goed woon- en leefklimaat dienen, behalve de VNG-contouren, meerdere elementen in ogenschouw genomen te worden. Zo is van belang dat de situatie reeds bestaat en alleen in juridische zin wijzigt; het woon- en leefklimaat voor de bewoners wijzigt derhalve niet ten opzichte van de huidige situatie.

Bovendien stelt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dat een rustige woonwijk - wat betreft te accepteren milieubelasting - gelijk kan worden gesteld aan een buitengebied met woonrecreatie. In die zin veroorzaakt dit bestemmingsplan geen wijziging van het te verwachten woon- en leefklimaat. De milieubelasting voor het recreatiepark is bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan immers reeds als acceptabel beschouwd.

³ Bij het bepalen van de afstanden is conform regelgeving uitgegaan van de afstand tussen de perceelgrens van de inrichtingen en de gevel van het dichtstbijzijnde gevoelige object. Uit jurisprudentie volgt echter dat het begrip *goede ruimtelijke ordening* impliceert dat de milieukwaliteit buiten de woning (in de tuin) niet onacceptabel slecht mag zijn.

Sauna

Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich een sauna (Thermen Heiloo). Deze bestemming heeft sbi-code 9313,9604 met bijbehorende milieucategorie 2. De afstand voor deze milieucategorie bedraagt 30 meter, de afstand tot de dichtstbijzijnde gevel bedraagt 3 meter. Dit zorgt voor een overlap van het plangebied. Deze afstand geldt alleen voor geluid. Het geluid bij een saunacomplex wordt veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking. De ingang en de parkeerplaatsen bevinden zich aan de andere kant van het perceel; de afstand tot de parkeerplaatsen bedraagt ongeveer 50 meter. Omdat de geluidproducerende activiteiten zich op circa 50 meter van de dichtstbijzijnde woning bevinden, bestaat er geen beperking voor de voorgenomen functiewijziging.

Sportvelden

Aan de westzijde van het plangebied liggen sportvelden. Volgens de VNG-brochure vallen deze onder sbi-code 926 en milieucategorie 3.1. De bepalende milieufactor bij deze bestemming is geluid. De afstand behorende bij milieucategorie 3.1 bedraagt 50 meter; de afstand tussen de sportvelden en de dichtstbijzijnde gevel bedraagt 26 meter. Er is dus sprake van een overlap. In de huidige situatie wordt door omwonenden geen overlast ondervonden van de reguliere activiteiten ter plaatse van de sportvelden (trainingen en wedstrijden). De andere geluidproducerende activiteiten (parkeren en de clubgebouwen) bevinden zich op meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde woning.

Voor de beoordeling of daadwerkelijk sprake is van aantasting van het goed woon- en leefklimaat dienen, behalve de VNG-contouren, meerdere elementen in oenschouw genomen te worden. Zo is van belang dat de situatie reeds bestaat en alleen in juridische zin wijzigt; het woon- en leefklimaat voor de bewoners wijzigt derhalve niet ten opzichte van de huidige situatie.

Tuincentrum

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Tuincentrum'. Op dit moment zijn daar de bedrijven Deka Tuin Heiloo en Tuin technisch Adviesbureau gevestigd. Volgens de VNG-brochure vallen deze bestemmingen onder sbi-code 4752 en 52492 met milieucategorie 2. Omdat uitgegaan wordt van het gebiedstype rustige woonwijk bedraagt de afstand hiervoor 30 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde gevel bedraagt 15 meter, waardoor sprake is van overlap. Bij deze functie geldt de afstand van 30 meter alleen voor geluid. Vanwege de overlap én een door Deka Tuin ingediende inspraakreactie is nader onderzoek⁴ uitgevoerd naar de invloed van het tuincentrum op de toekomstige woningen.

Doel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht te geven of Deka Tuin wordt belemmerd in de bedrijfsvoering ten gevolge van de bestemmingsplanwijziging. Met deze bestemmingsplanwijziging worden de recreatiewoningen op Koningsveld geluidgevoelig en dient Deka Tuin aan de geluidnormen te voldoen. Hiervoor is de geluidbelasting bepaald als gevolg van Deka Tuin op de woningen gelegen op het park Koningsveld. Onder representatieve bedrijfsomstandigheden bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen ten hoogste 43 dB(A) in de dagperiode en 31 dB(A) in de avondperiode. Daarmee voldoet het bedrijf ruimschoots aan het gestelde toetsingskader van 50 dB(A) en 45 dB(A) in respectievelijk dag- en avondperiode. Indien Deka Tuin in de toekomst plannen mocht hebben om uit te breiden, is hier nog geluidruimte voor over. Het maximale geluidniveau beoordelingsniveau (L_{Amax}) bedraagt ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen ten hoogste 70 dB(A) in de dagperiode en 64 dB(A) in de avondperiode. Daarmee voldoet het bedrijf aan het gestelde toetsingskader van 70 dB(A) en 65 dB(A) in respectievelijk dag- en avondperiode. Het equivalente geluidniveau ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting bedraagt ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen ten hoogste 24 dB(A) in de dagperiode en 16 dB(A) in de avondperiode. Daarmee voldoet het bedrijf aan de gestelde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en 45 dB(A) in respectievelijk dag- en avondperiode.

⁴ Akoestisch onderzoek Deka Tuin Heiloo, Oranjewoud B.V., 26 november 2012

Naar aanleiding van een second-opinion op het uitgevoerde geluidonderzoek (d.d. 26 november 2012) die in opdracht van Dreef Beheer door Witteveen+Bos (d.d. 16 januari 2013) is uitgevoerd en die door de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA, d.d. 31 januari 2013) is beoordeeld, is een aanvulling op het geluidonderzoek opgesteld. Hierin is ingaan op de vraag of er vanuit de Wet ruimtelijke ordening sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en op de uitgangspunten die bij het onderzoek zijn gehanteerd. In de memo⁵, is beschreven of aan de geldende eisen wordt voldaan indien Dekatuin tot de fysieke terreingrenzen en de maximale planologische mogelijkheden gaat. In de memo zijn ook de second-opinion van Witteveen+Bos en de reactie van de MRA daarop opgenomen. De strekking van de memo is onderstaand weergegeven.

Bestaande situatie Dekatuin

Milieu - Activiteitenbesluit

Op 31 juli 2012 heeft Dreef Beheer, waar Dekatuin onderdeel van uitmaakt, een inspraakreactie ingediend. In de reactie van Dreef Beheer is onder meer het volgende aangegeven:

"Wanneer de recreatiewoningen bestemd worden voor permanente bewoning zal gecontroleerd moeten worden of de geluidbelasting aan de gevels van deze woningen in overeenstemming is met de voorschriften uit het zogenoemde Activiteitenbesluit." Naar aanleiding van deze inspraakreactie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uitgangspunten van dit onderzoek zijn aantallen vervoersbewegingen en bedrijfstijden zoals Dekatuin deze zelf heeft opgegeven.

Uit het akoestisch onderzoek van Oranjewoud d.d. 26 november 2012 blijkt dat met de door Dekatuin opgegeven huidige bedrijfsvoering kan worden voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Op dit akoestisch onderzoek heeft Dreef Beheer een second opinion laten uitvoeren door Witteveen+Bos.

Ruimtelijke ordening

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Voor wat betreft het aspect geluid gaat de VNG-publicatie er vanuit dat er bij een etmaalwaarde van 45 dB(A) voor het equivalente geluidsniveau geen hinder zal optreden. Daarbij is uitgegaan van een beoordeling van een 'stille woonwijk met weinig verkeer'. Dit is een strenge beoordeling aangezien ingevolge de Wet milieubeheer voor meldingsplichtige bedrijven (Activiteitenbesluit AmvB-bedrijven) mag worden uitgegaan van een toelaatbaar geluidsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Uit het akoestisch onderzoek van Oranjewoud d.d. 26 november 2012 blijkt dat het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) 43 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Met betrekking tot het $L_{A,LT}$ kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Volgens het Activiteitenbesluit hoeven piekgeluiden vanwege laden en lossen in de dagperiode niet te worden getoetst aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Maar in het kader van de ruimtelijke ordening kan hier het volgende over worden aangegeven. Bij een bronvermogen van een vrachtwagen van 111 dB(A) vanwege optrekken en remmen zal de geluidbelasting ter plaats van woningen van Koningsveld maximaal circa 74 dB(A) bedragen. Volgens opgave van Dekatuin komen maximaal vier vrachtwagens per dag om te laden en te lossen. Het aantal van vier is een maximaal aantal. Meestal zijn het minder vrachtwagens. Het laden en lossen vindt momenteel uitsluitend in de dagperiode plaats en niet 's avonds of 's nachts. Aangezien het aantal vrachtwagens maximaal vier per dag bedraagt, de geluidbelasting maximaal 74 dB(A) bedraagt, de vrachtwagens uitsluitend in de dagperiode komen om te laden en te lossen en dit een maximale situatie is die niet dagelijks voorkomt, kan vooralsnog worden gesteld dat er ook met betrekking tot piekgeluiden sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij de woningen van Koningsveld. Het eindoordeel of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat is aan het bevoegd gezag.

Toekomstige situatie Dekatuin

Aangezien momenteel geen uitbreidingsplannen van Dekatuin bekend zijn, wordt alleen over theoretische nieuwe situaties gespeculeerd.

⁵ Memo Koningsveld/Dekatuin, akoestische situatie, Oranjewoud B.V., 22 februari 2013

Milieu - Activiteitenbesluit en ruimtelijke ordening

Aangezien met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ruim aan de normen uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan, is er met de huidige terreinindeling ruimte voor eventuele uitbreiding van Dekatuin. Maximale geluidniveaus cumuleren niet, dus bij een eventuele uitbreiding van Dekatuin met dezelfde activiteiten veranderen de berekende maximale geluidniveaus ook niet.

Hieronder zijn enkele voorbeelden gegeven van theoretische situaties bij de huidige terreinindeling die, zonder aanvullende maatregelen, tot overschrijdingen van geluidnormen kunnen leiden als woningen van Koningsveld een permanente woonbestemming krijgen:

- het dichtslaan van autoportieren aan de noordkant in de nachtperiode;
- het laden en lossen van vrachtwagens aan de noordkant in de avond- en nachtperiode;
- op koopavond meer dan circa 50 personenauto's parkeren en rijden met winkelwagentjes op het noordoostelijke terreindeel.

Het is niet aannemelijk dat Dekatuin bovenstaande situatie ooit zou willen creëren en dus dat deze situaties ooit zullen ontstaan.

Indien Dekatuin bij een eventuele uitbreiding de indeling van het terrein volledig zou veranderen en alle geluidrelevante activiteiten aan de noordkant zullen plaatsvinden en/of het aantal bezoekers met auto's aanzienlijk toeneemt, is het de vraag of dit zonder aanvullende maatregelen tot overschrijdingen van de geluidnormen en tot een onacceptabel woon- en leefklimaat leidt.

Tevens kan een andere terreinindeling een gunstig effect hebben op de geluidbelasting van woningen van Koningsveld. Dit kan het geval zijn indien bij uitbreiding het gebouw van Dekatuin aan de noordkant wordt gerealiseerd en de geluidrelevante activiteiten aan de zuidkant plaatsvinden. Het gebouw van Dekatuin heeft dan een geluidafschermdende werking.

Het onderzoek toont aan dat - in de huidige bedrijfssituatie zoals opgegeven door Dekatuin - wordt voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Momenteel zijn geen toekomstplannen van Dekatuin bekend. In theorie kunnen voor de toekomst bedrijfssituaties worden bedacht waarbij het de vraag is of ter plaatse van woningen van Koningsveld, zonder aanvullende maatregelen, nog aan de normen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan en of nog sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het blijft de vraag of deze situaties ooit in praktijk zullen ontstaan. Momenteel zijn er voor Dekatuin geen bedrijfssituaties bekend waar geluidmaatregelen voor benodigd zijn.

Conclusie

Door de wijziging van vakantiewoningen naar permanente woningen worden de omliggende functies in theorie beperkt in hun geluidruimte. Voor de sauna vinden de geluidbelastende activiteiten (de verkeersbewegingen) op voldoende afstand van de toekomstige woningen plaats. Vanuit deze inrichting bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Met betrekking tot de sportvelden is in de huidige situatie geen sprake van overlast als gevolg van de reguliere activiteiten die in potentie overlast veroorzaken (trainingen in de avondperiode). De overige geluidproducerende functies op het sportpark (clubgebouwen en parkeerplaatsen) bevinden zich op meer dan 50 meter vanaf de toekomstige woningen. Voor de beoordeling of daadwerkelijk sprake is van aantasting van het goed woon- en leefklimaat dienen, behalve de VNG-contouren, meerdere elementen in ogenschouw genomen te worden. Zo is van belang dat de situatie reeds bestaat en alleen in juridische zin wijzigt; het woon- en leefklimaat voor de bewoners wijzigt derhalve niet ten opzichte van de huidige situatie.

Het onderzoek dat in het kader van Dekatuin is uitgevoerd toont aan dat ter plaatse van de toekomstige woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De gemeente ziet op grond hiervan geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en acht het ook niet nodig om enige geluidbeschermdende maatregelen aan de zijde van Dekatuin te treffen.

Vanuit het aspect milieuhinder zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

3.4 Bodem

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Conclusie

Omdat de procedure alleen een functiewijziging betreft, vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De gewenste bodemkwaliteit voor een recreatieve woonfunctie is vergelijkbaar met die voor een reguliere woonfunctie. Vanuit de voorgenomen bestemmingswijziging bestaan er vanuit het aspect bodemkwaliteit daarmee geen beperkingen.

3.5 Flora en fauna

Voorafgaand aan een ruimtelijke inrichting van gebieden moet door middel van een natuurtoets worden vastgesteld of beschermde natuurwaarden in het geding zijn. Indien er beschermde natuurwaarden worden geschaad is een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet voor aanvang van de werkzaamheden noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het legaliseren van het feitelijke gebruik. Omdat de feitelijke situatie wordt vastgelegd en er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden die de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden aantasten, zijn er vanuit de Flora- en faunawet geen beperkingen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

3.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht⁶.

Juridisch kader

De het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (op termijn te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid). In het juridisch kader staan de begrippen *plaatsgebonden risico* (PR) en *groepsrisico* (GR) centraal. Het plaatsgebonden risico is een harde afstandseis tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object, weergegeven door risicocontouren rond de risicobron. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ramp met een groep slachtoffers van een bepaalde omvang en wordt weergegeven in een grafiek (de fN-curve). Voor het groepsrisico geldt voorts in veel gevallen een *verantwoordingsplicht*, wat betekent dat het bevoegd gezag de omvang van het groepsrisico in samenhang met andere relevante aspecten, zoals de mogelijkheden van bestrijding door de hulpdiensten en ontvluchting, dient te beschouwen.

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied liggen drie potentiële risicobronnen (bron: professionele risicokaart):

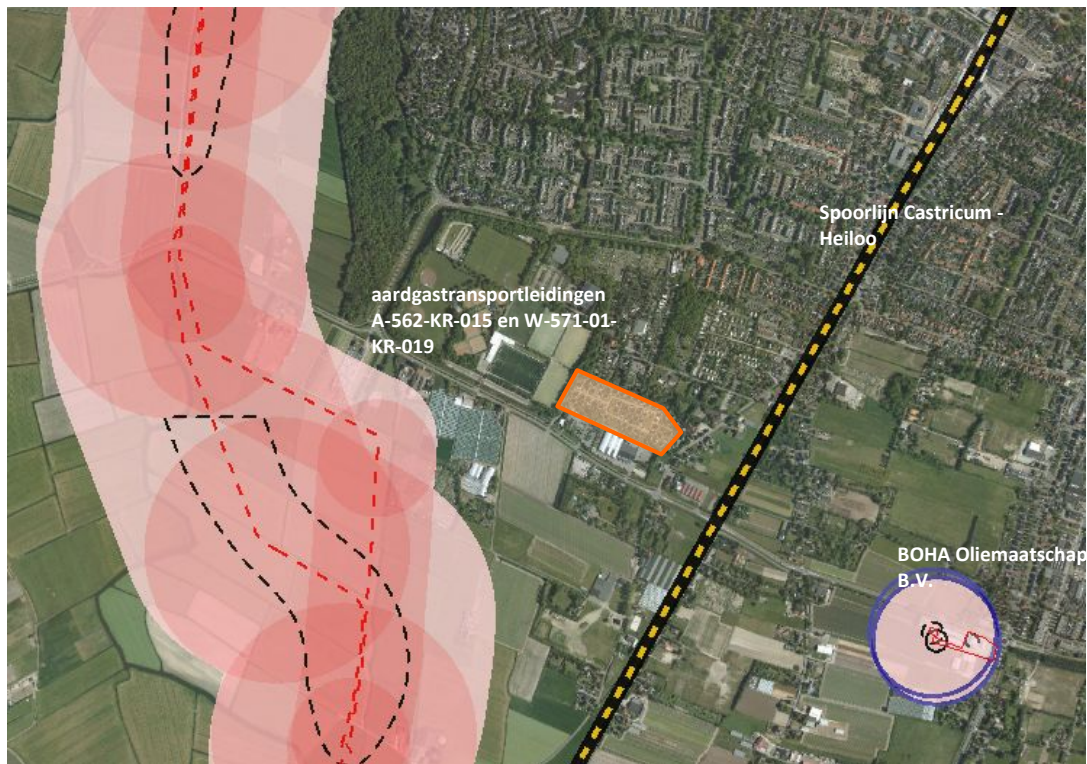
- Hogedrukaardgastransportleidingen A-562-KR-015 en W-571-01-KR-019;
- BOHA Oliemaatschappij B.V.;
- Spoorlijn Castricum - Heiloo.

⁶ Memo externe veiligheid, Oranjewoud B.V., maart 2012

De hogedrukaardgastransportleidingen hebben een invloedsgebied (1% letaal) van respectievelijk 315 en 140 meter. Het plangebied is op een afstand van ten minste 450 meter van beide leidingen gelegen. De invloedsgebieden vallen niet over het plangebied, waardoor deze risicobronnen niet relevant zijn voor de externe veiligheid in het gebied.

BOHA Oliemaatschappij B.V. is een tankstation met verkoop van lpg. Het wettelijk invloedsgebied van een lpg-tankstation bedraagt 150 meter vanaf het vulpunt en reservoir. Aangezien het tankstation op 750 meter van het plangebied is gelegen is ook deze risicobron niet relevant voor de externe veiligheid binnen het plangebied.

Over de spoorlijn Castricum - Heiloo wordt conform de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor" (ProRail, 2007) geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook in het *Basisnet Spoor* (het toekomstig vervoersplafond voor gevaarlijke stoffen) is deze lijn niet opgenomen. Externe veiligheid is derhalve niet aan de orde.



Afbeelding 3.3. Potentiële risicobronnen

Conclusie

Het plangebied is gelegen op ruime afstand van een drietal potentiële risicobronnen: twee hogedrukaardgastransportleidingen, de spoorlijn Castricum - Heiloo en het lpg-tankstation BOHA. Het plangebied is ruim buiten de invloedsgebieden van de hogedrukaardgastransportleidingen en het lpg-tankstation gelegen. Over de spoorlijn worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid voor dit plan niet aan de orde is.

3.7 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn grenswaarden voor de luchtkwaliteit opgenomen in Bijlage 2 van de Wm.

In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- het besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het betreffende project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Besluit niet in betekenende mate bijdragen

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen neer op een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal categorieën van ontwikkelingen opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan draagt het project per definitie niet in betekenende mate bij en hoeft dit niet met berekeningen te worden aangetoond. Als een project voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie

Voorliggend plan betreft de functiewijziging van 63 recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning. De functiewijziging draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder onderzoek hoeft niet plaats te vinden.

3.8 Water

In gevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het besluit voor de waterhuishouding.

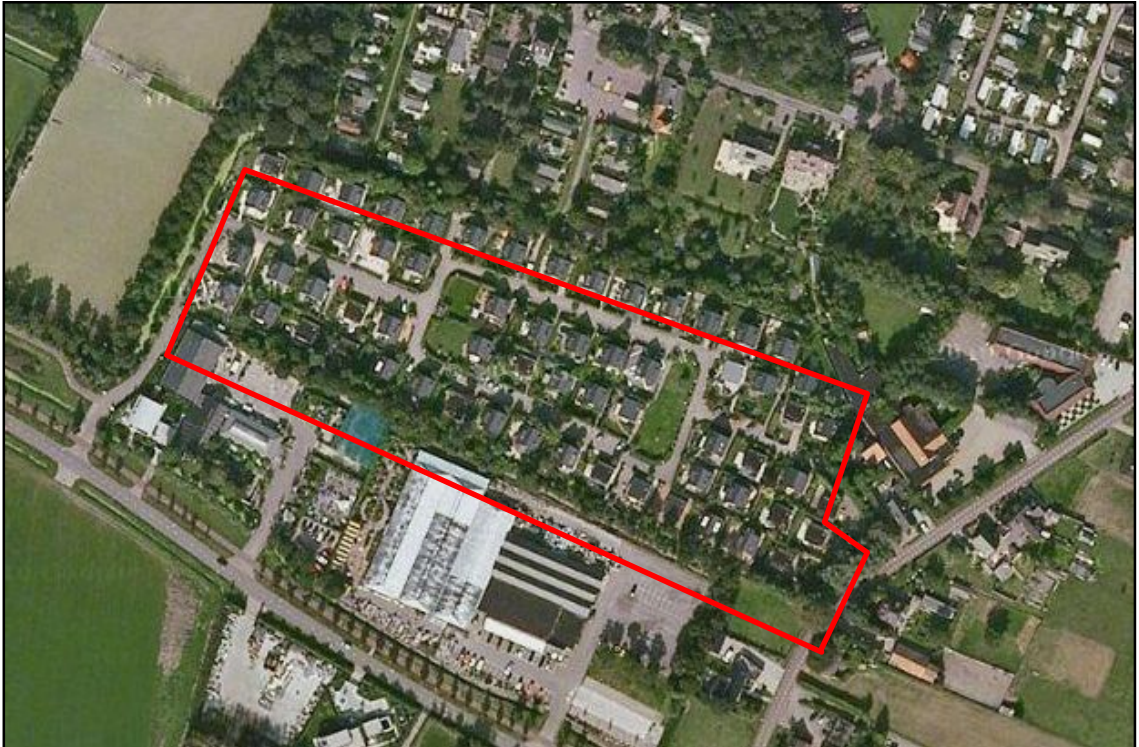
Conclusie

Met het voorgenomen bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en voorzien van een passende regeling. Er vindt geen toename van de verharding van het terrein plaats. Daarnaast is minimaal 11% van het terrein als waterbergend vermogen aanwezig. Dit zijn de twee belangrijkste uitgangspunten van de hoogheemraadschappen. Daarnaast zijn reeds bij de aanleg van het bungalowpark voorzieningen getroffen voor de afvoer van regenwater en de riolering. Het aspect 'water' vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4 Projectprofiel

4.1 Ligging en begrenzing

Bungalowpark Koningsveld ligt aan de zuidrand van Heiloo. Het plangebied wordt omringd door woonbebouwing aan de noordzijde, sportpark Vennewaterseweg aan de westzijde, een tuincentrum en een kantoor aan de zuidzijde en een sauna aan de oostzijde.



Afbeelding 4.1 Luchtfoto Bungalowpark Koningsveld (bron: Google maps)

4.2 Ruimtelijke opzet

Woningen en kavels

Bungalowpark Koningsveld bestaat uit 63 woningen, die qua uitstraling veel op elkaar lijken. De woningen hebben een vloeroppervlak van 60 m². Van de 63 woningen hebben 54 woningen - middels een bouwvergunning - een kap op de woning gerealiseerd. Hiermee is het woonoppervlak bijna verdubbeld.

Op het park staan moderne vrijstaande recreatiewoningen met besloten tuinen en terrassen. Deze woningen zijn van hoogwaardige kwaliteit. De kaveloppervlakten variëren van circa 310 m² tot circa 600 m².



Afbeelding 4.2 Woningen op het park (bron: www.funda.nl)

Dichtheid

De oppervlakte van Koningsveld is circa 2,4 hectare. Met 63 woningen op het park is sprake van een dichtheid van ruim 25 woningen per hectare. Dit is vergelijkbaar met suburbane woongebieden, waar de dichtheid in de regel varieert tussen de 20 (bij uitsluitend grondgebonden) en 40 (met gestapelde bouw) woningen per hectare.

Ontsluiting en groen

Bungalowpark Koningsveld is opgebouwd langs een ontsluitingsweg die aan de zuidzijde van het park aansluit op de Vennewatersweg. De weg - waaraan de meeste woningen zijn gesitueerd - bepaalt in belangrijke mate de hoofdopzet van de wijk. Centraal op het park splitst de weg zich, waardoor een lusstructuur ontstaat, waarop éénrichtingverkeer is toegestaan. Binnen in de 'lus' bevinden zich tien woningen, die met de achtertuinten naar elkaar zijn gesitueerd.

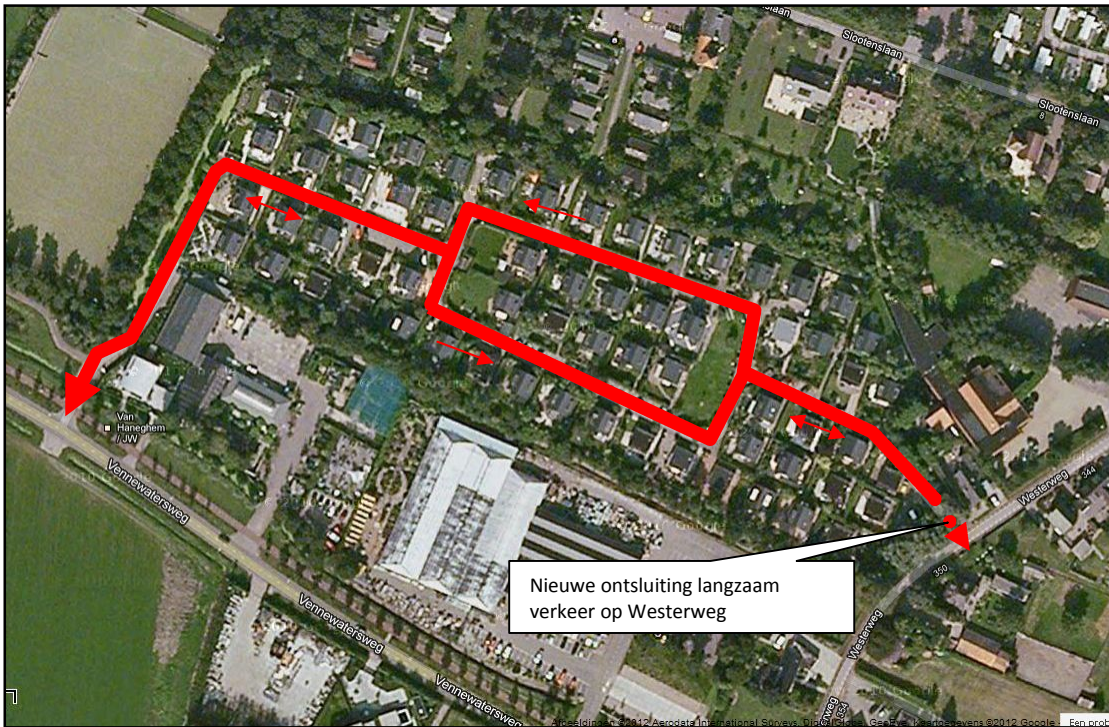
De infrastructuur op het park is de oorspronkelijke en daarmee gebaseerd op de functie van het terrein voor verblijfsrecreatie. Er is een toets uitgevoerd om te beoordelen in hoeverre deze bestaande infrastructuur voldoet om een vuilniswagen/brandweergewagen rond te laten rijden. Deze toont aan dat de bestaande bochtstralen van de ontsluitingsweg op het park voldoende ruim zijn om deze voertuigen op het park rond te kunnen laten rijden (zie voor de resultaten § 4.3.2). Daarbij zal een vuilniswagen wel de berm of aangrenzende begroeiing raken. Een brandweergewagen is iets korter en kan de bochten wel maken. In geval van calamiteit wordt overigens minder rekening gehouden met beschadiging en gaat het primair om brandbestrijding. Voor het ophalen van vuilnis wordt vooralsnog gebruik gemaakt van de bestaande centrale verzamelplaats bij de ingang van het terrein. Er wordt bekeken in hoeverre een tweede verzamelplaats kan worden gerealiseerd ter plaatse van de Westerweg (zie ook § 4.3.2).

Aan de oostzijde van het park loopt de weg dood ter hoogte van de Westerweg. In het kader van veiligheid (bereikbaarheid hulpdiensten en vluchtmogelijkheden in verband met calamiteiten) heeft het de voorkeur om aan de oostzijde een tweede ontsluiting op de Westerweg te creëren (zie afbeelding 4.3). Deze ontsluiting zal in de regel voor langzaam verkeer zijn en is in geval van een calamiteit te openen voor hulpdiensten (bijvoorbeeld door middel van een neer te klappen paal). De kosten voor de realisatie van de tweede ontsluiting komen voor rekening van de VvE. Het bestemmingsplan maakt de ontsluiting planologisch mogelijk. Bij de uitwerking en realisatie van de ontsluiting dient er rekening mee te worden gehouden dat deze kan worden gebruikt door hulpverleningsvoertuigen.

Verspreid over het park bevinden zich enkele groenvoorzieningen en openbare parkeerplaatsen. De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn - net als de rest van de infrastructuur - krappere dan de afmetingen die in Heiloo gebruikelijk zijn. Er is echter geen ruimte om de parkeervakken en infrastructuur uit te breiden. Omdat de functiewijziging geen grote impact zal hebben op het gebruik van het park en de daarop aanwezige infrastructuur worden geen problemen verwacht ten aanzien van doorstroming en parkeren.

Binnen de vigerende bestemming voor Koningsveld is aangegeven dat de gronden over een zone van 5 meter (gemeten vanuit de bestemmingsgrenzen) uitsluitend bestemd zijn voor afschermdende beplantingen.

Deze gronden zijn in het verleden grotendeels aan de huiseigenaren verkocht en zijn daardoor in de praktijk onderdeel uit gaan maken van het bijbehorend erf. De waarde die de strook oorspronkelijk had als afscherming naar de omgeving is achterhaald. Om die reden is voor de betreffende gronden in onderhavig bestemmingsplan een woonbestemming opgenomen.



Afbeelding 4.3: Ontsluitingsstructuur Koningsveld met rijrichting en nieuwe aansluiting op Westerweg

Stedenbouwkundige opzet

Bungalowpark Koningsveld is opgebouwd langs de prominent aanwezige ontsluitingsweg. De wegbreedte is minder dan de gebruikelijke afmetingen die in Heiloo voor vergelijkbare wegen worden gehanteerd. Voor de bestemmingswijziging worden in dit kader geen problemen verwacht (zie ook § 4.3.2).

Het park bestaat uit kwalitatief hoogwaardige woningen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Er is sprake van een verzorgd park met een goede beeldkwaliteit. Op het park zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig. Er is op het park over het algemeen sprake van een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé.

Opvallend in de ruimtelijke opzet van het park zijn de woningen, die achter andere woningen zijn gesitueerd. De woningen zijn te bereiken via een voetpad vanaf de hoofdweg en daarmee direct ontsloten op de hoofdwegen van het park. Hoewel dit principe niet gangbaar is in reguliere woonwijken, wordt het stedenbouwkundig beeld in deze situatie niet negatief beïnvloed.

Ook in de situatie van Koningsveld is geen sprake van een aantasting van het stedenbouwkundig beeld; vanaf de openbare weg op het park zijn de achterliggende woningen namelijk nauwelijks zichtbaar.

Hoewel Koningsveld in oorsprong ontworpen is als recreatieterrein, is vanuit stedenbouwkundige overwegingen een transformatie van Koningsveld tot woonwijk acceptabel.



Afbeelding 4.4: een voorbeeld van het principe 'wonen achter wonen' op het park

4.3 Inrichting van het park

Het bungalowpark bestaat uit 63 woningen, die in particulier eigendom zijn. Het park bestaat - naast de woningen en bijbehorende kavels - uit collectieve gronden voor wegen, groen en voorzieningen (waaronder de verlichting en blusvoorzieningen). De collectieve gronden zijn in eigendom en beheer van de VvE. Momenteel is Koningsveld een privéterrein en dit zal ook in de toekomst zo blijven.

Voor recreatiewoningen gelden op basis van het bouwbesluit andere richtlijnen dan voor reguliere woningen. In deze paragraaf wordt beschreven in hoeverre deze andere richtlijnen gevolgen (kunnen) hebben voor de woningen en/of de openbare ruimte na bestemmingswijziging.

4.3.1 *Eisen aan de woningen*

Kwaliteit van de woningen

Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, zoals (recreatie)woningen, in Nederland minimaal moeten voldoen. Voor recreatieverblijven gelden de bouwtechnische eisen die het Bouwbesluit 2003 stelt aan de logiesfunctie. Alleen recreatieverblijven die ook (kunnen) voldoen aan de eisen voor een bestaande woonfunctie komen - op basis van de criteria van minister Dekker uit 2003 - in aanmerking voor herbestemming. Het Bouwbesluit stelt voor een bestaande woonfunctie zwaardere eisen aan onder meer de brand- en constructieveiligheid dan voor een (bestaande) logiesfunctie.

Wanneer een recreatieverblijf niet voldoet aan het Bouwbesluit voor bestaande woningen, komt het niet voor beleidsverruiming in aanmerking. Wel kan de woning, die in eerste instantie niet aan het Bouwbesluit voldoet, na aanpassing aan de eisen voldoen. In dat geval moet het recreatieverblijf worden aangepast aan het Bouwbesluit niveau bestaande bouw. Als daarvoor bouwwerkzaamheden moeten worden verricht, zijn op deze bouwwerkzaamheden de nieuwbouwvoorschriften voor woonfuncties van toepassing. In het kader van de te verlenen bouwvergunning kan op grond van artikel 1.11 van het Bouwbesluit 2003 wel ontheffing worden verleend van de nieuwbouwvoorschriften.

Op het park staan vier woningen gesitueerd achter andere woningen. De woningen zijn allen vanaf de weg bereikbaar met een eigen pad. De woningen achter de woningen zijn dus direct ontsloten op de hoofdwegen van het park.

De woningen op Bungalowpark Koningsveld zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2003 bestaande bouw. Uit deze toetsing van de woningen door de heer G. Pronk (architect Koningsveld) blijkt dat geen aanpassingen nodig zijn.

Bouwbesluit en brandveiligheid

In het Bouwbesluit zijn voorschriften opgenomen die zien op de brandveiligheid van gebouwen, waaronder woningen en recreatiewoningen. Voor recreatiewoningen gelden andere eisen dan voor reguliere woningen. Opkomsttijden, het aantal brandkranen, de ontsluiting van het park, de wegen op het park en de afwezigheid van opstelposten kunnen een bespreekpunt zijn vanuit het oogpunt van brandveiligheid.

Vanwege het voornemen tot legalisering is de VvE in overleg getreden met de brandweer over de blusvoorzieningen. Volgens de geldende regelgeving is de opbrengst van de kraan onvoldoende en de afstand van de brandkraan tot de woningen te groot. Als oplossing hiervoor is aan het begin van het park een omloopleiding aangelegd die na het opendraaien hiervan de opbrengst verhoogt.

Daarnaast is voor de repressieve dienst een bereikbaarheidskaart gemaakt waar alle relevante gegevens op staan vermeld. Ook is in het oefenprogramma opgenomen dat de brandweer met enige regelmaat Koningsveld bezoekt, zodat de lokale kennis op peil wordt gehouden.

In een brief d.d. 14 juni 2011 geeft Brandweer Heiloo aan dat zij akkoord is met de genomen brandpreventieve voorzieningen op Koningsveld, waarmee ook de kwaliteit en veiligheid van de woningen wordt geborgd.

Erfbebouwing

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd ten behoeve van permanente bewoning van het bungalowpark. Bij de toe te kennen woonbestemming worden geen (extra) bouwmogelijkheden toegestaan. Dat laat onverlet dat eventuele vergunningvrije bouwmogelijkheden op grond van de regels uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bestaan. Dat is met het bestemmingsplan niet te voorkomen. In dit geval betreft het de regels uit het tweede artikel van de genoemde bijlage en betreft het voornamelijk de mogelijkheid van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied. De mogelijkheid van het bouwen van bijbehorende bouwwerken was reeds toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan en in een aantal gevallen ook gerealiseerd.

4.3.2 Eisen aan de openbare ruimte

In deze paragraaf wordt voor de wegen, het groen en de verlichting bekeken of en in hoeverre aanpassingen nodig of wenselijk zijn voor de beoogde bestemmingswijziging.

Wegen

Bereikbaarheid en veiligheid zijn de belangrijkste onderdelen op het gebied van verkeer. Reguliere woonwijken worden bij voorkeur ingericht als 30 km/u zone, conform de richtlijnen van het CROW⁷. Gemeenten hanteren deze richtlijnen bijvoorbeeld bij het ontwerpen van nieuwe woonwijken. Bungalowpark Koningsveld is op dit moment ingericht als 15 km zone. De VvE legt zich vast om op het terrein geen snelheid boven de 30 km/u toe te staan.

De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010. In bijlage III van deze nota worden per type woning (goedkoop/midden/duur) en locatie (centrum, schil/overloopgebied centrum, rest bebouwde kom) parkeernormen benoemd, die worden toegepast bij nieuwbouw of functiewijziging.

In de parkeernota wordt niet omschreven wat verstaan moet worden onder de verschillende woningtypes. De woningen op Koningsveld vallen onder de categorie midden, waarbij wordt uitgegaan van 1,85 per woning. Uitgaande van de bestaande 63 woningen dient sprake te zijn van 116,5 parkeerplaatsen. In de huidige situatie beschikt Bungalowpark Koningsveld in totaal echter over 107 parkeerplaatsen. Het betreft 76 algemene parkeerplaatsen en 31 parkeerplaatsen op eigen terrein. Omgerekend is op Koningsveld in de huidige situatie 1,69 parkeerplaats per woning aanwezig.

⁷ Het CROW is het kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, dat in diverse publicaties richtlijnen geeft voor de inrichting en ontwerp van wegen.

Omdat in de huidige situatie geen sprake is van parkeeroverlast of een tekort aan parkeerplaatsen én omdat een eventuele overloop niet op de omgeving zal worden afgewenteld, wordt volstaan met de huidige parkeersituatie. Omdat de functiewijziging geen grote impact heeft op het gebruik van het park, worden als gevolg van de beperkte afmetingen van de infrastructuur (parkeerplaatsen en wegen) geen problemen verwacht ten aanzien van doorstroming en parkeren.



Afbeelding 4.5: Groen- en parkeervoorzieningen op Koningsveld

Verlichting

De Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) geldt als richtlijn hoe openbare verlichting ontworpen en aangelegd dient te worden. Overwogen kan worden om vanuit het aspect sociale veiligheid de richtlijnen van het politiekeurmerk toe te passen. Dit is echter geen aspect, dat in geval van herbestemming aan wettelijke eisen dient te voldoen/noodzakelijk aangepast dient te worden.

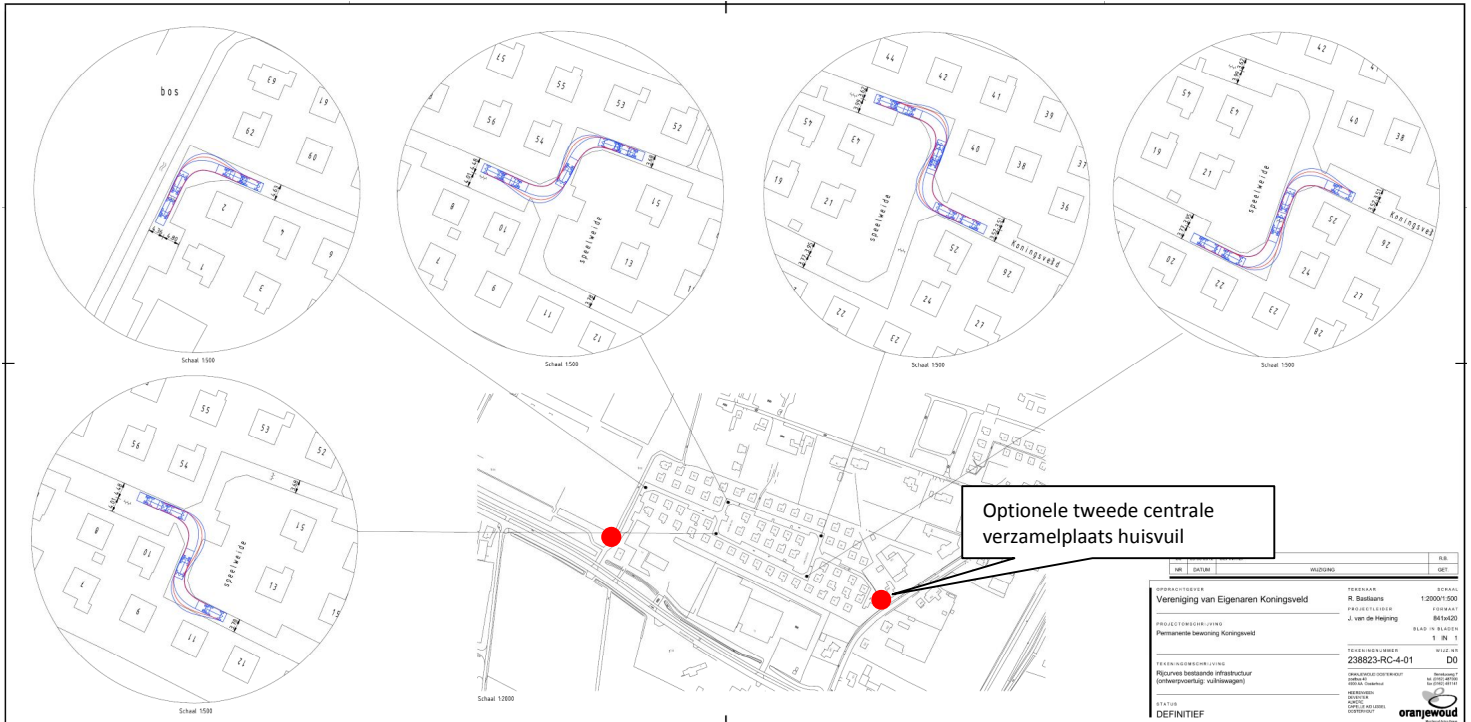
Groen

Voor groen gelden over het algemeen geen inrichtingsregels. Soms kunnen aan woonwijken inrichtingseisen meegegeven worden ten aanzien van (grond)waterregulering. Deze inrichtingseisen hangen niet samen met een herbestemming. Binnen de vigerende bestemming voor Koningsveld is aangegeven dat de gronden over een zone van 5 meter (gemeten vanuit de bestemmingsgrenzen) uitsluitend bestemd zijn voor afschermende beplantingen. Omdat deze gronden in het verleden grotendeels aan de huiseigenaren zijn verkocht en daardoor in de praktijk onderdeel uitmaken van het bijbehorend erf, is in onderhavig bestemmingsplan een woonbestemming voor de betreffende gronden opgenomen.

Afval

In de huidige situatie brengen de bewoners hun afval naar de ingang van het park, zodat het daar kan worden opgehaald. De gemeentelijke norm is dat huishoudelijk afval kan worden aangeboden op een afstand van maximaal 75 meter vanaf de woning. In bijzondere gevallen kan de gemeenteraad besluiten dat de afstand groter is, met een maximum van 125 meter.

Hoewel de bestaande infrastructuur op Koningsveld toereikend is voor een vuilniswagen (zie figuur 4.6), wordt het qua veiligheid en onderhoud niet wenselijk geacht dat vuilniswagens binnen de toekomstige woonwijk rond gaan rijden. Een vuilniswagen zal namelijk wel de berm of aangrenzende begroeiing raken. Voor het ophalen van vuilnis is in eerste instantie gekozen voor gebruik van het bestaande centrale verzamelpunt aan de Vennewaterweg. Er wordt nog bekeken of er ter plaatse van de nieuwe ontsluiting voor langzaam verkeer op de Westerweg een tweede inzamelpunt kan worden gerealiseerd.



Afbeelding 4.6: Toets bestaande bochtstralen met ontwerpvoertuig 'vuilniswagen'

Wanneer ter plaatse van de uitgang aan de Westerweg een tweede verzamelpunt voor huisvuil wordt gerealiseerd, gaat de maximale afstand die bewoners dienen te lopen terug van 400 meter naar 200 meter.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van Bungalowpark Koningsveld. Met het bestemmingsplan ontstaat een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Heiloo voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke structuur.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart (verbeelding) aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

5.2 Systematiek van de regels

Voor het opstellen van het bestemmingsplan Koningsveld wordt aangesloten bij de handleiding Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen 'Verkeer - Verblijf' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben zoals de antidubbelregel en algemene gebruiks-, afwijkings- en procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

5.3 De bestemmingen

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de inhoud van de bestemmingen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Verkeer - Verblijf (artikel 3)

De als 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de wegen, parkeer- en groenvoorzieningen en speelvoorzieningen op het terrein.

Wonen (artikel 4)

Voor de woningen met bijbehorende gronden is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Rondom de bestaande woningen op het park zijn strakke bouwvlakken opgenomen, waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd. Anders dan de vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 2 van bijlage II van het Bor zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Waarde-Archeologie (artikel 5)

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met bijbehorend vergunningstelsel opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt in opdracht van de VvE in procedure gebracht. Alle kosten komen voor rekening van de VvE. Ook eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald op de VvE. Ambtelijke kosten worden via de leges verrekend. Hiermee is het plan voor de gemeente Heiloo economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening (vastgesteld op 24 oktober 2005) wordt verstaan onder inspraak het betrekken van ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Met ingang van 5 juli 2012 heeft het onderhavige plan, gedurende zes weken met bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze termijn van terinzagelegging zijn drie inspraakreactie ingediend. De samenvatting van deze reacties en de gemeentelijke beantwoording daarop zijn opgenomen in het 'Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Koningsveld' dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleginstanties. De zeven reacties die van de overlegpartners zijn ontvangen, zijn opgenomen in het 'Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Koningsveld' dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan "Koningsveld" vanaf donderdag 21 maart 2013 tot en met woensdag 1 mei 2013 ter inzage gelegen bij de informatiebalie in het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 en in de bibliotheek Heiloo, Westerweg 250. Hieraan is openbare bekendheid gegeven door publicatie in de 'Uitkijkpost' en de Staatscourant van 20 maart 2013. Daarnaast is het plan via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl (RO-online) en de website van de gemeente digitaal raadpleegbaar geweest. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen om bij de gemeenteraad zienswijzen kenbaar te maken.

Van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarop is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Bijlage 1:

Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Koningsveld'

Overlegreactie	Ambtelijk advies naar aanleiding van reactie
<p>1. Provincie Noord-Holland Op 19 juli reageerde de provincie per e-mail dat de omzetting van een recreatieve naar een reguliere woonbestemming strijdig zou zijn met het provinciaal beleid. De gemeente interpreteerde de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie anders en heeft de provincie om een onderbouwing van het provinciale standpunt gevraagd. Verscheidene malen is zowel per e-mail als telefonisch om een nadere onderbouwing gevraagd. Bij e-mail van 5 en 19 oktober handhaafde de provincie het standpunt zonder verdere argumentatie. Bij brief van 19 oktober (zelfde dag als de laatste e-mail) stelt de provincie plotseling dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming zijn met de bepalingen van de (provinciale) verordening.</p>	<p>Gezien het meest recente standpunt van de provincie dat de gewenste omzetting naar een reguliere woonbestemming conform het provinciale ruimtelijke beleid is, is geen verdere actie vereist. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
<p>2. Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord De Veiligheidsregio heeft het plan getoetst op de aanwezigheid van 'risicovolle inrichtingen' in of nabij het plangebied, routes voor gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water en hoge druk buisleidingen. Verder noemt de veiligheidsregio een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswater op het terrein.</p>	<p>Ofschoon de Veiligheidsregio constateert dat de infrastructuur op het terrein niet voldoet aan het Bouwbesluit, de bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen onvoldoende is en ook de bluswatervoorziening niet optimaal is, volgt de Veiligheidsregio het oordeel van de Brandweer Heiloo (zie onder punt 3). De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
<p>3. Brandweer De Brandweer Heiloo heeft geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio is de brandweer ingegaan op een aantal specifieke aandachtspunten. De conclusie is dat - ofschoon de situatie niet optimaal is - zich in de praktijk geen problemen voordoen en de situatie aanvaardbaar is. De Veiligheidsregio heeft geen reden te twifelen aan de conclusie van de lokale brandweer.</p>	<p>Hierop hoeft verder geen actie te worden ondernomen. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
<p>4. Kamer van Koophandel De Kamer van Koophandel heeft geen op- of aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.</p>	<p>Geen verdere actie vereist. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.</p>

<p>5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Het Hoogheemraadschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het plan.</p>	<p>Geen verdere actie vereist. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
<p>6. Gemeente Castricum Het voorontwerp bestemmingsplan geeft de gemeente Castricum geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</p>	<p>Geen verdere actie vereist. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
<p>7. Adviescommissie Wonen Heiloo Het plan geeft de Adviescommissie Wonen Heiloo geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</p>	<p>Geen verdere actie vereist. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.</p>

<p>Inspraakreactie</p>	<p>Ambtelijk advies naar aanleiding van reactie</p>
<p>8. Vakantiepark “ 't Vennewater” Vakantiepark “ 't Vennewater” heeft een onbebouwd terrein op Koningsveld dat de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ krijgt. De eigenaren kunnen zich niet verenigen met de bestemmingswijziging. Het bevreemdt inspreker dat van de zijde van de VvE Koningsveld geen contact met hen is opgenomen om in gesprek te gaan over de nieuwe bestemming voor hun eigendom op Koningsveld. Insprekers hebben op 6 augustus 2012 gesproken met de behandelend ambtenaar. Ofschoon zij geen concrete plannen hebben, sluiten zij niet uit op de kavel een of twee woningen te willen bouwen.</p>	<p>De vraag van Vakantiepark “ 't Vennewater” is op zich niet zo vreemd en de kavel leent zich ook wel voor bebouwing. Toch is dat gezien de krappe inrichting van Koningsveld niet gewenst. Koningsveld kenmerkt zich door het gesloten karakter en smalle wegen. Alle ‘gemeenschappelijke’ grond is in gebruik als weg of parkeerplaats. Trottoirs en groen ontbreken en de woningen hebben veelal aan de straatzijde een hoge heg of schutting om enige privacy te waarborgen. De kavel van inspreker is de enige plek waar een beetje ‘lucht’ op het terrein is en wanneer in de toekomst behoefte is aan extra parkeergelegenheid is dit de enige plek waar ruimte kan worden gevonden. Het zou daarom het mooiste zijn wanneer de Vereniging van Eigenaren Koningsveld het terrein van de familie Keuning verwerft. De VvE heeft een bod uitgebracht op de gronden, maar dit bod is niet geaccepteerd. Gezien de wens om de locatie vrij te houden van bebouwing (voor eventuele toekomstige parkeerbehoefte en om 'lucht' op het terrein te houden) is ervoor gekozen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te handhaven in het ontwerp bestemmingsplan. De reactie leidt derhalve niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.</p>

<p>9. Inspreker 2</p> <p>De vragen betreffen de wijze waarop het huishoudelijk afval wordt ingezameld. Dat gebeurt nu buiten het park en veroorzaakt geluidsoverlast en andere hinder. Insprekers die naast de toegang tot Koningsveld wonen, zouden graag zien dat het huishoudelijk afval op het terrein zelf wordt ingezameld nu het een normale woonwijk wordt.</p>	<p>De vragen van inspreker zijn beantwoord in een e-mail van 8 augustus 2012.</p> <p>De wijze waarop het huishoudelijk afval wordt aangeboden is op zich geen aspect dat in een bestemmingsplan wordt geregeld. De bewoners hebben zich te houden aan de regels die gelden voor het aanbieden van de huishoudelijk en grof huishoudelijk en tuinafval.</p> <p>Vanwege de minimale afmetingen van de infrastructuur op Koningsveld is het niet wenselijk met een vuilniswagen het terrein op te gaan en het huishoudelijk afval op Koningsveld zelf in te zamelen. De huidige situatie blijft dus bestaan. Ter plaatse van de uitgang voor langzaam verkeer aan de Westerweg wordt mogelijk een tweede verzamelplaats gerealiseerd. Daarnaast vindt nog studie plaats</p> <p>Het kopje 'afval' onder §4.3.2 is herschreven.</p>
<p>10. Dreef Beheer B.V.</p> <p>Inspreker constateert dat door de bestemmings-wijziging voor permanente bewoning bestemde woningen binnen de hindercontouren van Deka-tuin komen te liggen. Dreef Beheer BV vreest dat de exploitatie van het tuincentrum wordt belemmerd door strengere milieueisen of dat zij gedwongen wordt (fysieke) maatregelen te treffen om het woongenot van de woningen op Koningsveld te garanderen.</p> <p>Het onderzoek bij het voorontwerp bestemmingsplan is volgens Dreef Beheer BV onvoldoende om de consequentie van de wijziging van de bestemming duidelijk te maken.</p>	<p>Naar aanleiding van de inspraakreactie van Dreef Beheer B.V. heeft de VvE Koningsveld een aanvullende opdracht verstrekt aan Oranjewoud. In het akoestisch onderzoek van 26 november 2012 concludeert Oranjewoud dat voldaan wordt aan de geldende geluidseisen. Het akoestisch onderzoek is ter kennisneming aan Dreef Beheer B.V. gezonden. Zij heeft een second opinion laten uitvoeren door Witteveen+Bos. Dat bureau plaats in een notitie van 16 januari 2013 een aantal kanttekeningen en komt tot oordeel dat <i>'niet zondermeer geconcludeerd kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de her te bestemmen woningen. Dit omdat in het onderzoek een onvolledig wettelijk toetsingskader is gehanteerd. En omdat de uitgangspunten in het onderzoek gedeeltelijk niet overeenkomen met de representatieve bedrijfssituatie bij Deka Tuin.'</i> Het akoestisch onderzoek zou moeten worden aangepast met de juiste bedrijfsinformatie en het juiste wettelijk kader. W+B sluit niet uit dat de uitkomst dan zal zijn dat <i>'herbestemmen niet haalbaar is zonder het treffen van aanvullende geluidreducerende maatregelen.'</i></p> <p>MRA is gevraagd aan te geven of Witteveen+Bos nu werkelijk een punt heeft en de conclusies van het rapport van Oranjewoud wellicht niet juist zijn.</p> <p>Naar aanleiding van de second-opinion op het uitgevoerde geluidsonderzoek die in opdracht van Dreef Beheer door Witteveen+Bos is</p>

	<p>uitgevoerd en die door de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) is beoordeeld (d.d. 30 januari 2013), is een aanvulling op het geluidonderzoek opgesteld. Hierin is ingaan op de vraag of er vanuit de Wet ruimtelijke ordening sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en op de uitgangspunten die bij het onderzoek zijn gehanteerd. In de memo is beschreven of aan de geldende eisen wordt voldaan indien Dekatuin tot de fysieke terreingrenzen en de maximale planologische mogelijkheden gaat.</p> <p>Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat ter plaatse van de toekomstige woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De gemeente ziet op grond hiervan geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en acht het ook niet nodig om enige geluidbeschermende maatregelen aan de zijde van Dekatuin te treffen. De uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken worden in §3.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan beschreven.</p>
<p>11. Tekstuele en opmaaktechnische wijzigingen</p> <p>Er worden enkele kleine tekstuele en opmaaktechnische wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.</p>	

Bijlage 2:

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Koningsveld'

Op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan "Koningsveld" vanaf donderdag 21 maart 2013 tot en met woensdag 1 mei 2013 ter inzage gelegen bij de informatiebalie in het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 en in de bibliotheek Heiloo, Westergweg 250. Hieraan is openbare bekendheid gegeven door publicatie in de 'Uitkijkpost' en de Staatscourant van 20 maart 2013. Daarnaast is het plan via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl (RO-online) en de website van de gemeente digitaal raadpleegbaar geweest. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen om bij de gemeenteraad zienswijzen kenbaar te maken. De onderstaande zienswijzen zijn ingediend.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

<p>1. Reclamant 1 Reclamant vreest dat de bedrijfsvoering van het saunacomplex wordt beperkt door de omzetting van een recreatieve naar een reguliere woonbestemming.</p> <p>De uitbreiding uit 1993 staat niet op de ondergrond aangegeven. Hij vraagt zich af of wel van de juiste gegevens is uitgegaan.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u> Naar aanleiding van de zienswijzen hebben medewerkers van Oranjewoud een bezoek gebracht aan het saunacomplex en de relevante geluidsbronnen in kaart gebracht.</p> <p>Oranjewoud concludeert dat op basis van de inventarisatie ter plaatse <i>'dat in de huidige en toekomstige exploitatie van het saunacomplex, door het realiseren van een permanente woonbestemming van de woningen in het bestemmingsplan 'Koningsveld', geen belemmeringen worden opgelegd ten aanzien van de milieuaspecten geluid en geur.'</i></p> <p>MRA heeft de conclusie van Oranjewoud beoordeelt en onderschrijft het rapport.</p> <p>Nader onderzoek bevestigt het aanvankelijke oordeel dat het saunabedrijf geen beperkingen ondervindt. Er is geen reden te vrezen dat het saunabedrijf wordt beperkt door de bestemmingswijziging. De zienswijze is geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen.</p>
<p>2. Reclamant 2 Reclamant heeft bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van het kadastrale perceel Heiloo E 2312. Het stoort reclamant dat de VvE Koningsveld hem niet heeft geïnformeerd omtrent de voorgestelde bestemming.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u> Gelet op de verkaveling van het terrein Koningsveld is de voorgestelde bestemming als 'Verkeer - Verblijfsgebied' waarmee het terrein het karakter van openbaar gebied krijgt, voor de hand liggend mits de gronden ook gemeenschappelijk eigendom worden. Van de zijde van de gemeente is er steeds bij de VvE op aangedrongen om tot aankoop van het perceel te komen. Wij constateren dat geen overeenstemming over aankoop van het perceel mogelijk is.</p> <p>Ofschoon verkoop van de gronden aan de VvE zeer twijfelachtig is en de eigenaren de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ook niet gaan realiseren, wordt die bestemming wel de meest geëigende geacht. Er is geen reden om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.</p>

<p>Reclamant vraagt of de gemeente onteigening van het perceel overweegt.</p> <p>Reclamant wil een andere bestemming die gebruik als particuliere tuin en wellicht een woning of andere bebouwing mogelijk maakt.</p> <p>Dat op Koningsveld ruimte voor groen en parkeren ontbreekt mag reclamant niet worden aangerekend. Reclamant is in beginsel wel bereid de grond te verkopen aan de VvE.</p>	<p>De gemeente zal in ieder geval niet overgaan tot onteigening of op een andere manier dwingend optreden.</p> <p>Wat betreft het verzoek om de mogelijkheden voor de bouw van een woning te onderzoeken, merken we op dat de grootte van het perceel E2312 (395 m²) op zich een voldoende is maar gelet op de bijzonder situatie op Koningsveld verdere verdichting niet wenselijke wordt geacht.</p>
<p>3. Reclamant 3</p> <p>Reclamant exploiteert aan de Vennewatersweg het tuincentrum Dekatuin. Reclamant vreest dat de omzetting van een recreatieve naar een reguliere woonbestemming beperkingen oplegt aan de bedrijfsvoering en/of voorzieningen moeten worden aangebracht om geluidhinder te voorkomen.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u></p> <p>Reclamant heeft eerder een inspraakreactie geleverd waarin ook de vrees werd geuit dat de omzetting naar een reguliere woonbestemming de bedrijfsvoering van het tuincentrum beperkt. Naar aanleiding daarvan heeft Oranjewoud nader onderzoek verricht. Reclamant heeft Witteveen+Bos een second opinion laten uitvoeren. De opmerkingen van Witteveen+Bos zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De conclusie was dat Dekatuin niet wordt beperkt door de omzetting naar een reguliere woonbestemming.</p> <p>Nu de advocaat van reclamant een zienswijze heeft ingediend, is het bedrijf kennelijk nog niet gerust gesteld. Oranjewoud is nogmaals ingegaan op de in de zienswijze naar voren gebrachte aspecten. De conclusie blijft dat de omzetting naar een reguliere woonbestemming op het aspect akoestiek geen belemmering voor de exploitatie van Dekatuin oplevert.</p> <p>MRA sluit zich bij die conclusie aan.</p> <p>Wij hebben de advocaat van reclamant bij brief van 5 juni 2013 geïnformeerd omtrent de conclusie van Oranjewoud en hem gevraagd aan te geven waar wij de situatie wellicht verkeerd interpreteren. Daarop hebben wij geen reactie ontvangen.</p> <p>De nadere onderzoeken bevestigen de aanvankelijke conclusie het tuincentrum geen belemmeringen ondervindt. De zienswijze vormt geen aanleiding wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>4. Reclamant</p> <p>Reclamant ondervindt hinder van de wijze waarop de bewoners van Koningsveld hun huishoudelijk afval buiten het terrein aanbieden. Dat gebeurt vanaf maandagavond (voor de inzameldag) tot ca. 9 uur de volgende dag. Het naar de inzamelplaats rollen van tientallen kliko's veroorzaakt geluidshinder. Nu</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u></p> <p>De wijze waarop het huishoudelijk afval wordt ingezameld, is planologisch niet relevant. De infrastructuur op het particuliere terrein Koningsveld is dusdanig krap bemeten dat het niet mogelijk is met een vuilniswagen over het terrein te rijden. Ofschoon de gemeente het liefst het huishoudelijk afval binnen de normafstand van 75 m' van de woning zou willen ophalen, is dat praktisch niet mogelijk.</p> <p>De VvE is niet bereid de infrastructuur op het terrein</p>

<p>permanente bewoning van de recreatiewoningen wordt gelegaliseerd, acht hij het noodzakelijk dat ook de inzameling van het huishoudelijk afval op een adequate en voor een woonwijk gebruikelijke wijze plaatsvindt. Dat zou op het terrein nabij de woningen moeten geschieden.</p>	<p>Koningsveld te reconstrueren.</p> <p>De bewoners van Koningsveld zullen hun huishoudelijk afval dus buiten het terrein moeten blijven aanbieden. Zij hebben zich daarbij natuurlijk wel te houden aan de regels die daarvoor gelden. De gemeente zal daarop toezien. Dat is echter geen planologisch aspect.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
--	---