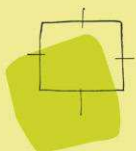


Bestemmingsplan Campina



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Campina

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage

Regels + bijlage

Verbeelding

24 juni 2010

Projectnummer 121.00.01.19.00

Vastgesteld op 10 mei 2010



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Functionele en ruimtelijke situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Planbeschrijving	15
5	Milieuaspecten	19
5.1	Archeologie	19
5.2	Bodem	20
5.3	Ecologie	22
5.4	Externe veiligheid	23
5.5	Geluidhinder	24
5.6	Luchtkwaliteit	26
5.7	Water	27
5.8	Hinder van bedrijvigheid	32
6	Overige randvoorwaarden	35
6.1	Infrastructuur	35
6.2	Woningbouw	35
6.3	Voorzieningen	36
7	Juridische toelichting	37
7.1	Indeling van de regels	37
7.2	Beschrijving per bestemming	38
8	Uitvoerbaarheid	41
8.1	Economische uitvoerbaarheid	41
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlage

Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie van Campina in Heiloo. De vestiging is in 2008 echter gesloten en de locatie is daarmee vrij gekomen voor een nieuwe invulling. De gemeente is voornemens deze te herontwikkelen op een wijze die recht doet aan de cultuurhistorie van deze locatie, die passend is in zijn omgeving en voldoet aan de kwalitatieve en programmatische eisen van de gemeente en tevens verrommeling van het terrein voorkomt.

Het plangebied dat herontwikkeld zal worden is weergegeven in figuur 1. Het betreft het gehele fabrieksterrein, inclusief de bijbehorende terreinen zoals de parkeerplaatsen.



Figuur 1. Plangebied

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Oost 7^e partiële wijziging, dat door de Raad is vastgesteld op 28 augustus 1964 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 20 juli 1965. Om deze reden is voorliggende partiële herziening opgesteld.

LEESWIJZER

In het navolgende hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige situatie op de te ontwikkelen locatie. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau waarbinnen de ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Hoofdstuk 4 gaat in op de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 worden verschillende (milieu)aspecten besproken die mogelijk een belemmering van het plan zouden kunnen vormen en hoe daarmee omgegaan wordt. In hoofdstuk 6 komen overige aspecten aan bod. Hoofdstuk 7 vormt de juridische toelichting van het plan en het afsluitende hoofdstuk betreft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zowel maatschappelijk als economisch.

Functionele en ruimtelijke situatie

2

Heiloo is gesitueerd op een strandwal die parallel aan de kust ligt. In noord-zuidrichting hebben zich bebouwingslinten gevormd, waaronder de Kennemerstraatweg, die de verbinding vormt tussen Alkmaar, Heiloo, Limmen en Uitgeest. De belangrijkste route die hier haaks op ligt is de Zeeweg - Stationsweg - Kanaalweg. Het plangebied ligt op de kruising tussen de Kanaalweg, Stationsweg en Kennemerstraatweg. Aan deze straten ligt bebouwing. De achterkant van deze linten is gericht op het voormalige Campinaterrein. Naast de lintbebouwing is ook de aanwezigheid van landgoederen en parkbossen een kenmerk van de bebouwing op de strandwal. Cultuurhistorisch waardevol is de iets ten zuiden van het plangebied gelegen psychiatrische inrichting Sint Willibrord. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan weilanden met aan de rand de rijksmonumentale stolpboerderij Betsy's Hof en het bos van landgoed Ter Coulster. Ten noorden van het bos bevindt zich de wijk 'Plan Oost', die wordt gekenmerkt door een overwegend rechthoekige, strakke opzet van lanen en woonstraten met doorgaande groenstroken.

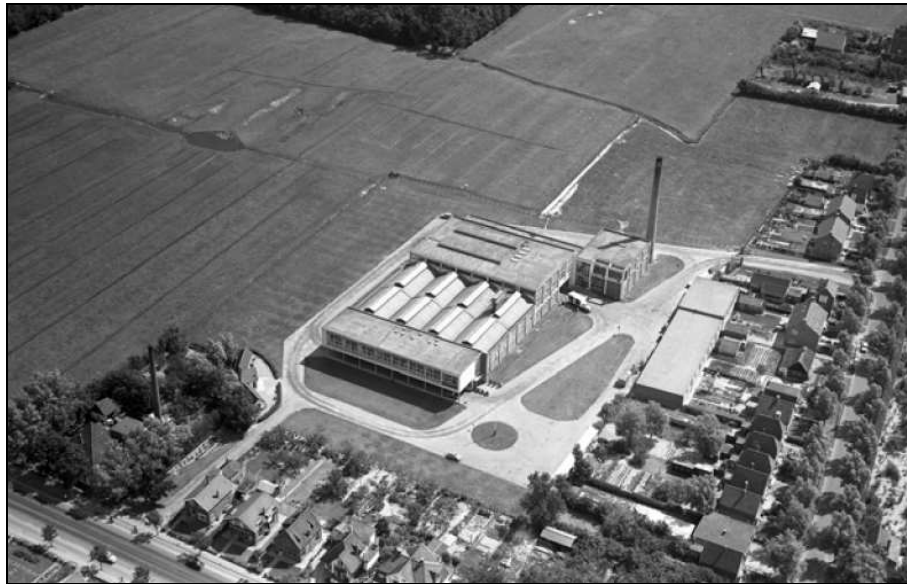
OMGEVING PLANGEBIED



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie Campinaterrein
(Bron: www.bing.com/maps)

Het plangebied bestaat uit een fabrieksterrein met daarop oude fabrieksgebouwen en de recentere uitbreidingen daarvan. De omliggende terreinen zijn onder andere ingericht als parkeergelegenheid. Als onderdeel

van de oude fabriek bevindt zich een monumentale schoorsteen op het terrein. Deze schoorsteen is gebouwd in 1955-1956 en heeft zowel waarde als overblijfsel van fabrieksprocessen in het verleden alsook stedenbouwkundige waarde vanwege de markante ligging. Het is de laatste fabrieksschoorsteen van Heiloo.



Figuur 3. Luchtfoto fabrieksterrein 1955

De bebouwing uit 1955, die nog altijd deel uitmaakt van het later uitgebreide fabriekscomplex, is van architectonische waarde. De oorspronkelijke fabriek, zoals die in figuur 3 is weergegeven, bestaat uit een hal die is afgedekt met vier grote gebogen betonnen schaaldelen, waarin een fraai vormgegeven lichtstraat is geïntegreerd. De lichtinval is door de bijzondere constructie van de gebogen schaaldelen opmerkelijk te noemen. Veel van deze naoorlogse gebouwen zijn al gesloopt, waardoor deze een zeldzaamheid betreft.



Figuur 4. Fabriekshal

Of de fabriekshal met de betonnen schaaldelen, hierna genoemd hal 1, kan blijven bestaan is afhankelijk van de bouwtechnische staat van het gebouw. Hier wordt een onderzoek naar verricht.

Beleid 3

3.1

Rijksbeleid

De Nota Ruimte geeft de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Het kabinet heeft ervoor gekozen om het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid.

NOTA RUIMTE

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden voor gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

In het beleid dat wordt voorgestaan, is de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

In het NVVP is het nationale mobiliteitsbeleid vormgegeven. Inmiddels is het beleid verder uitgewerkt in de Nota Mobiliteit als verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte.

NATIONAAL VERKEER- EN
VERVOERSPLAN/NOTA
MOBILITEIT

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's (regionaal openbaar lichaam gebaseerd op de Wet gemeenschappelijke Regelingen), gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd.

Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit vorm kan krijgen. In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven van het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

In het NVVP worden de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

- vermindering van de nadelige effecten van de mobiliteitsgroei, onder andere door bevordering van openbaar vervoer en fietsgebruik;
- een goede en betrouwbare verkeersafwikkeling;
- bij nadelige maatschappelijke en milieueffecten betaalt de gebruiker;
- een optimale afstemming van verkeer en infrastructuur via lokaal en regionaal mobiliteitsmanagement;
- verhoging van de aantrekkingskracht van het openbaar vervoer door meer vraaggerelateerd aanbod, frequenter en sneller transport en aandacht voor comfort, toegankelijkheid, sociale veiligheid en stedenbouwkundige integratie;
- verhoging van de veiligheid via handhaving en regelgeving, voorlichting en educatie en benutting van nieuwe technologie;
- aandacht voor leefbaarheid: het verkeer moet schoner, zuiniger en stiller worden;
- vermindering van versnippering en bevordering van intensief ruimtegebruik door ondergronds bouwen en/of ondergrondse infrastructuur.

3.2

Provinciaal beleid

PROVINCIALE RUIMTELIJKE
VERORDENING

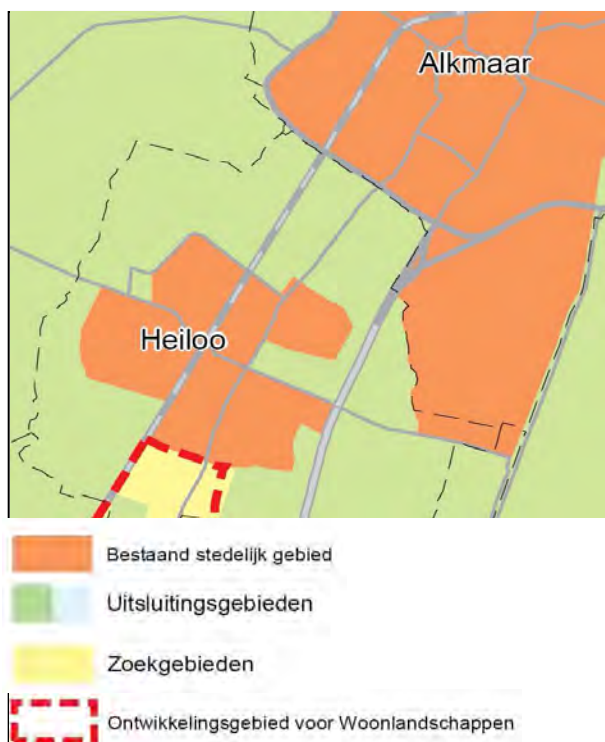
Het Rijksbeleid heeft doorwerking gevonden in het provinciale beleid in het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord'. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen streekplannen meer, wel wordt er in de wet gesproken over structuurvisies. Een structuurvisie heeft geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. In 2009 wil de provincie Noord Holland een structuurvisie hebben vastgesteld. Tot die tijd hebben de bestaande streekplannen de status van een structuurvisie. Voor de periode tussen 1 juli 2008 en medio 2009 heeft de provincie een Overgangsdokument vastgesteld. In dit document staat wat de huidige provinciebelangen zijn, het betreft een rechtstreekse vertaling uit de

streekplannen. In dit Overgangsdokument is uitdrukkelijk geen nieuw beleid vastgelegd. Tevens heeft de provincie conform de nieuwe Wro een provinciale verordening vastgesteld op 15 december 2008; de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009. In deze provinciale verordening worden algemene regels gegeven omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is als uitgangspunt genomen de geldende provinciale belangen uit zowel het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord als het streekplan Noord-Holland Zuid zoveel mogelijk eenduidig in de verordening te vertalen. De provinciale verordening geldt voor alle bestemmingsplannen die na 1 januari 2009 als ontwerp ter inzage gaan.

Op 25 oktober 2004 is het streekplan voor Noord-Holland Noord vastgesteld. Deze nota geeft de visie van de provincie op het ruimtelijk beleid in Noord-Holland Noord weer voor de periode 2004 tot 2014 en vormt het toetsingskader voor het gemeentelijke ruimtelijk beleid.

ONTWIKKELINGSBEELD
NOORD-HOLLAND NOORD

In het streekplan zijn gebieden voor verschillende functies aangewezen. In onderstaande figuur is een fragment van de kaart van het streekplan weergegeven met daarop de omgeving van Heiloo. Daaruit blijkt dat de onderhavige locatie niet als bestaand bebouwd gebied is aangemerkt, maar als 'uitsluitingsgebied'.



Figuur 5. Planologisch beleidskader 2004-2014
(Bron: Provincie Noord-Holland, Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord)

UITSLUITINGSGBIEDEN

In de uitsluitingsgebieden is sprake van bijzondere natuurlijke waarden en kenmerken of landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen die worden beschermd middels het streekplan. Ontwikkeling is mogelijk mits deze waarden voldoende worden beschermd en gerespecteerd.

ZOEKGBIEDEN

De gebieden aangegeven als 'zoekgebied' dienen als overloopgebied voor nieuwe stedelijke functies en andere niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten. Voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd is. In de planvorming dient expliciet op de verantwoording rond de ruimtelijke kwaliteit te worden ingegaan.

Stedelijke functies (met uitzondering van windturbineparken, infrastructuur of glastuinbouw) mogen alleen gerealiseerd worden in aansluiting op bestaand stedelijk gebied. Tevens dient de gemeente aandacht te besteden aan de regionale woonvisie bij ontwikkelingen die een woonuitbreiding inhouden.

De eigen woningbehoefte van de gemeenten is de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Maar gemeenten krijgen ook ruimte om meer te bouwen. De groei die daaruit voortkomt is nuttig voor het voorzieningenniveau en om de vitaliteit in stand te houden. Om ervoor te zorgen dat woningbouw niet ten koste gaat van de landschappelijke kwaliteit, moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Een deel van de nieuwe woningen moet binnen de bestaande bebouwde kom een plaats krijgen, namelijk ten minste 40% van de woningen die ten behoeve van de eigen bevolking worden bijgebouwd. Naar schatting moet er voor de periode tot 2014 nog gezocht worden naar locaties voor ongeveer 7400 woningen. Voor 28.900 woningen zijn de nieuwbouwgebieden al bekend. Extra aandacht is de komende periode nodig voor ouderen en starters.

3.3

Regionaal beleid

REGIONALE WOONVISIE NOORD-KENNEMERLAND 2005-2015

De regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015, uit maart 2005, gaat in op de woonontwikkelingen voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De minimale woningbehoefte voor deze regio tot 2015 bedraagt 15.100 woningen. Daarnaast kan er meer gebouwd worden dan voor de eigen behoefte. Voor de periode tot 2015 wordt uitgegaan van 18.000 te bouwen woningen. De extra woningen bovenop de noodzakelijke 15.100 woningen is bedoeld als buffer wanneer bouwplannen vertraging oplopen. Het is niet de insteek van Noord-Kennemerland om meer te bouwen dan nodig is ten behoeve van de regionale woningbehoefte.

Het grootste deel van de woningen in Heiloo zal worden gerealiseerd in het gebied Zuiderloo en Zandzoom ten zuiden van Heiloo en ten noorden van Limmen.

3.4

Gemeentelijk beleid

Op 3 oktober 2005 heeft de gemeente Heiloo een nieuwe strategische visie vastgesteld voor de hele gemeente over de periode 2005-2015. Dit document is bedoeld als rode draad voor toekomstige raads- en collegeprogramma's en de uitvoering van het gemeentelijke beleid. In de strategische visie is de volgende missie voor Heiloo geformuleerd:

'Heiloo blijft een zelfstandige gemeente met een hoog ambitie en voorzieningenniveau. Heiloo wil zich op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde wijze ontwikkelen met oog voor efficiëntie en effectiviteit. Kernwoorden zijn groen, kwaliteit, betrouwbaar en vraaggericht. Hierdoor is en blijft Heiloo een fijn dorp om in te wonen'.

In de strategische visie is deze missie per deelonderwerp uitgewerkt tot een aantal speerpunten van beleid. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling wordt ten doel gesteld om de optimale balans te realiseren tussen woningbouw en het behoud van groen.

Bij de realisering en toewijzing van woningen wordt extra nadruk gelegd op doelgroepen. Primair wordt bij de woningbouw gebouwd voor de eigen inwoners. Ook hoogbouw behoort - mits rekening gehouden wordt met een aantal voorwaarden - tot de mogelijkheden. Het behouden of verbeteren van de huidige ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt bij ontwikkelingen. De gemeente vindt het belangrijk dat het dorpse karakter van Heiloo behouden blijft.

Een ander speerpunt uit de strategische visie betreft het streven naar 'behoud, beheer en ontwikkeling van cultuur en cultuurhistorie'.

De Woonvisie 2007-2012 van de gemeente Heiloo is vastgesteld op 5 maart 2007. Naast de kwaliteit van de woning en de woonomgeving, is ook het bouwen voor specifieke doelgroepen, zoals starters, jonge gezinnen, senioren een speerpunt. De woningmarkt van Heiloo is in beperkte mate gericht op de eigen inwoners. Gebleken is dat er ook veel regionale en landelijke verhuisbewegingen plaatsvinden.

Van de ongeveer 2000 woningen die in de woonvisie genoemd worden voor de periode tot 2014 zijn er 1250 in Zandzoom gepland. De overige 750 worden verdeeld over verschillende inbreidingslocaties.

Bij nieuw te bouwen woningen wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen. Hiervoor zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt over het percentage woningen dat in een bepaalde categorie gebouwd moet worden. De afspraak is dat 40% van de woningen in de goedkoopste twee categorieën wordt gerealiseerd. Voor de beide duurdere categorieën is elk 30 % de beoogde

STRATEGISCHE VISIE
HEILOO 2005-2015

WOONVISIE HEILOO
2007-2012

hoeveelheid nieuw te bouwen woningen. Stedenbouwkundige en locatiespecifieke eigenschappen zijn echter leidend bij de invulling van de woningbouwlocaties. Als op een locatie niet aan de minimale programmering voldaan kan worden, dient er een afdracht te worden gedaan aan het Fonds Sociale Woningbouw, dat wordt ingezet om extra woningbouw te stimuleren in categorie 1 en 2. In voorliggend plan is rekening gehouden met deze normen.

Planbeschrijving

4

Het terrein van de voormalige Campinafabriek wordt in zijn geheel opnieuw ingericht, waarbij hal 1 van de oorspronkelijke fabriek zal blijven bestaan. Wanneer echter uit het bouwtechnische onderzoek blijkt, dat handhaving van het gebouw niet mogelijk is, zal de fabrieksbebouwing worden gesloopt. Na herstructurering van het fabrieksterrein zal een woonwijk ontstaan. Bij handhaving van het oudste deel van de fabriek zal deze worden ingevuld ten behoeve van een gemengde (bedrijfsmatige/maatschappelijke/wonen) functie. Indien de gehele fabriek wordt gesloopt, dan wordt ook hier woningbouw gerealiseerd.



Figuur 6. Stedenbouwkundig plan voor de inrichting Campinaterrein, uitgaande van handhaving van het oudste fabrieksdeel

De hoofdontsluiting van de nieuwe woonbuurt komt uit op de Kanaalweg. Daarnaast voorziet het plan ook in een tweetal langzaamverkeersroutes; één aansluiting op de Kennemerstraatweg en één op de Kanaalweg, oostelijker dan de hoofdontsluiting. Deze maakt verbinding met het Sint Willibrordterrein. Beide routes zijn bedoeld voor langzaam verkeer, maar kunnen tevens gebruikt worden door hulpdiensten. Binnen de wijk is de verkeersontsluiting beoogd middels een rondweg.

VERKEER

Voor parkeren wordt uitgegaan van parkeergelegenheid op eigen erf. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen dienen twee

parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd te worden. Onderzocht wordt of er mogelijkheid is om het parkeren mogelijk te maken onder de fabriekshal.

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een verbinding met de rest van Heiloo. Een belangrijke schakel hierin is de openbare ruimte, waarin rekening is gehouden met doorzichten en profielen die typerend zijn voor Heiloo. Aan de noordzijde van de schoorsteen wordt een open groene ruimte gerealiseerd, die in verbinding staat met het daar achter gelegen weiland.

BOUWVELDEN

Tussen de verkeersstructuur en de openbare ruimten blijven de (bouw)velden over. Door te werken met velden ontstaat een flexibel plan dat in kan spelen op veranderingen in de markt, doordat de velden met verschillende woningtypologieën in te vullen zijn. Zo behoren rijenwoningen, twee-onder-één-kap-woningen, patiowoningen, vrijstaande woningen en bungalows tot de mogelijkheden.

In de nieuwe woonbuurt is ruimte voor de bouw van maximaal 76 woningen.

INVULLING HAL 1

Voor de invulling van hal 1 wordt gedacht aan een openbare functie, zodat deze voor alle inwoners van Heiloo toegankelijk is en zo in het geheugen van het dorp blijft. Mogelijke functies die zich hiervoor zouden lenen zijn maatschappelijke voorzieningen, een museum, een ruimte voor kunstenaars, een expositieruimte, oefenruimte voor orkesten of toneel, creatieve cursussen, kleine ambachtelijke of creatieve bedrijfjes en dergelijke. Deze functies kunnen worden gecombineerd met woningen. Een andere mogelijkheid is dat de gehele hal 1 benut wordt ten behoeve van de woonfunctie.

ALTERNATIEVE INVULLING
BIJ SLOOP FABRIEK

Voor het geval dat uit het bouwtechnisch onderzoek blijkt dat het fabrieksgebouw niet gehandhaafd kan worden, is een alternatief inrichtingsplan ontwikkeld. In dit inrichtingsplan is gekozen voor het idee van een tuindorp. Ook in dit plan wordt een mix toegepast van rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande en patiowoningen.

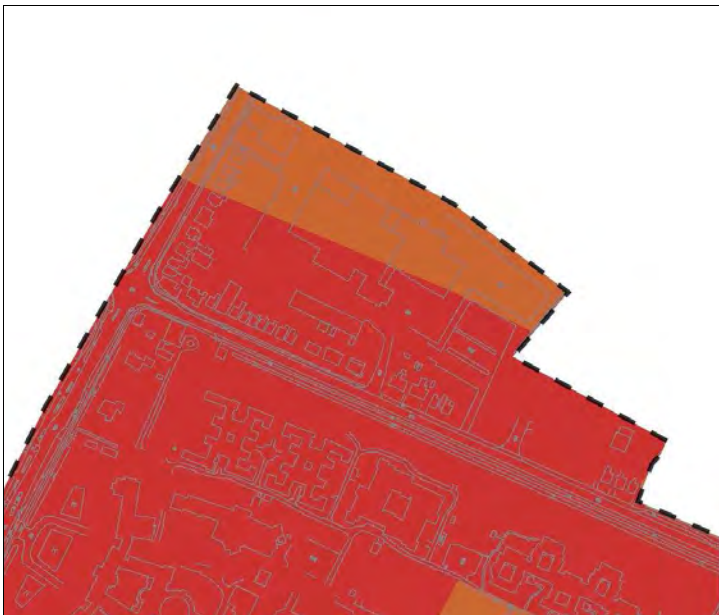


Figuur 7. Alternatief stedenbouwkundig plan voor de inrichting Campinaterrein

5.1

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.



Figuur 8. Fragment Archeologische verwachtingskaart
(Bron: gemeente Heiloo)

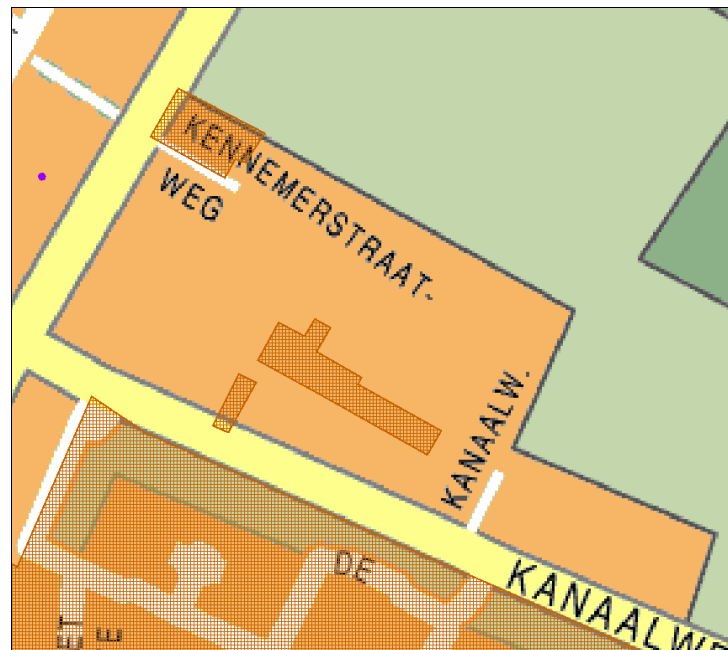
De gemeente Heiloo heeft, behorend bij de beleidsnota archeologie, een kaart die de archeologische verwachting weergeeft. In bovenstaande figuur is een fragment van deze kaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied in rood en oranje is weergegeven. Dit betekent dat het zuidelijke deel (rood) een A-waardering heeft en het noordelijke deel (oranje) een B-waardering heeft

omtrent archeologie. Een gebied met een A-waardering duidt op een plaats met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij een locatiegerichte uitspraak nodig is die gebonden is aan een minimale omvang van de ontwikkeling van 50 m². Het deel met de B-waardering heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij vanaf 75 m² een vergunningsplicht geldt. De hoge waarderingen van het gebied komt onder andere voort uit de ligging van een historische weg. Ook zijn in de omgeving kasteelresten en akkerlagen uit verschillende perioden aangetroffen. Om de gebieden te beschermen is een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Voorafgaand aan bouwactiviteiten dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.2

Bodem

De bodemkwaliteit in het kader van een bestemmingsplan is van belang indien er sprake is van functieverandering of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In het kader van een bestemmingsplanwijziging hoeft in principe alleen historisch onderzoek gedaan te worden.



Figuur 9. Fragment bodemsignaleringskaart provincie Noord-Holland (Bron: www.bodemloket.nl)

Bij bouwactiviteiten voor het realiseren van nieuwe functies waarin mensen langdurig verblijven is een bodemonderzoek een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. Aangezien woningen ruimten kunnen zijn waarin voortdurend (langer dan 3 uur) mensen verblijven, is het doen van bodemonderzoek noodzakelijk. Daarbij raakt het uitvoeren van

bodemonderzoek aan de financiële haalbaarheid van het plan. Mocht namelijk sprake zijn van een bodemverontreiniging waardoor bodemsanering noodzakelijk is, dan is dat van invloed op de exploitatie en dus de (financiële) haalbaarheid van het plan. Om hier vroegtijdig inzicht in te hebben, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uit de bodemkaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er in het plan-gebied een aantal verdachte locaties zijn wat betreft verontreiniging van de bodem.

Om na te gaan of er inderdaad sprake is van verontreiniging van de bodem is door KWA Bedrijfsadviseurs BV een bodemonderzoek uitgevoerd. In het rapport 'Verkennd bodemonderzoek op het terrein aan de Kanaalweg 32 te Heiloo' (28 september 2007) zijn de uitkomsten van het onderzoek weergegeven. In het navolgende zijn de resultaten en conclusies van het onderzoek opgenomen.

De volgende zaken zijn geconstateerd in het onderzoek:

- De bodem bestaat tot de maximale boordiepte van 3,0 meter uit zand dat plaatselijk wordt onderbroken door een veenlaag.
- Verspreid over het buitenterrein is onder de verhardingen een volledig puinhoudende (repac)laag met een dikte van gemiddeld 0,3 meter aanwezig.
- De puin/repac-laag is licht tot plaatselijk sterk verontreinigd met koper en zink en licht verontreinigd met olie.
- Ter plaatse van de restverontreiniging is een sterke benzeenverontreiniging in het grondwater gemeten.
- De zintuiglijke schone grond is hooguit licht verontreinigd met polycyclische aromatische koolwaterstoffen.
- Op de onverdachte terreindelen is het grondwater licht tot plaatselijk sterk belast met arseen. Overige componenten zijn hier hooguit licht verhoogd gemeten.

Op de beperkte restverontreiniging (benzeen) bij het voormalige pompeiland en een plaatselijke arseenverontreiniging in het grondwater na is op basis van de onderzoeksresultaten de bodem in zijn algemeenheid hooguit licht verontreinigd. Daar bij de bedrijfsactiviteiten nooit arseen is gebruikt, heeft het arseen zeer waarschijnlijk een natuurlijke herkomst. Onder de verhardingen is een repac- en/of puinlaag aanwezig. Deze puinlaag kan plaatselijk (sterke) verontreinigingen bevatten. Echter, een puinlaag is geen grond en daardoor is er geen sprake van een bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. De toekomstige eigenaar kan dan ook nooit gedwongen worden om de bodem te saneren. Voor het huidige gebruik vormt de puinlaag dan ook geen belemmering. De restverontreiniging dient wel periodiek gecontroleerd te worden. Voor toekomstige ontwikkelingen dient de restverontreiniging te worden weggenomen. De puinlaag vormt eerder een fysieke belemmering en in mindere mate een milieuhygiënische belemmering.

Bij herinrichting kan het puin worden gezeefd en (op locatie) worden hergebruikt.

5.3

Ecologie

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling rond het Campina-complex heeft een ecooloog van BügelHajema Adviseurs op 7 april 2009 een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Uit deze inventarisatie bleek dat nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen noodzakelijk was. Een vervolgonderzoek is uitgevoerd door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot. De onderzoeksuitkomsten zijn opgenomen in 'Campinafabriek te Heiloo, inventarisatie naar vleermuisverblijven, trekroutes en foerageergebieden' (2009).

Vleermuisonderzoek gaat niet alleen om de aanwezigheid van verblijfplaatsen in gebouwen of bomen, maar ook om belangrijke vliegroutes en jachtgebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek dat is ontwikkeld door het Netwerk Groene Bureaus (NGB) en de Zoogdiervereniging VZZ in overleg met de Dienst Landelijk Gebied (DLG) en de Gegevensautoriteit Natuur (GaN). Het toepassen van het protocol geeft een grote mate van zekerheid dat DLG geen aanvullend inventarisatieonderzoek verlangt bij een ontheffingsaanvraag en dat een onderzoek stand houdt in een eventuele juridische procedure. Het vleermuisonderzoek bestaat uit zes inventarisaties die verspreid over de periode mei tot en met oktober worden uitgevoerd. Op deze manier wordt een seizoensbreed beeld verkregen van het gebruik van het plangebied door vleermuizen. De inventarisaties worden uitgevoerd met behulp van ultrasoondetectoren (batdetectoren) en worden voor het invallen van de avondschemering en voor de ochtendschemering uitgevoerd. Het onderzoek op het Campinaterrein is op deze wijze uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen vastgesteld. Dit geldt voor zowel de gebouwen als boomholten op het fabrieksterrein. De belangrijkste gebiedsfunctie van het plangebied voor vleermuizen is de functie van de noordelijke boomsingel als trekweg. Het is van belang dat deze trekroute in de toekomst blijft voortbestaan. Deze bomenrij zal gekapt worden ten behoeve van de ontwikkelingen, maar een nieuwe bomenrij zal ervoor in de plaats komen. Het plangebied wordt door vleermuizen slechts beperkt gebruikt als foerageergebied. Enige geconcentreerde foerageeractiviteit van de gewone dwergvleermuis is net buiten de begrenzing waargenomen in de beslotenheid bij woonhuizen met opgaande begroeiing. Aan de oostgrens van het plangebied is de vleermuisactiviteit over het algemeen laag. Vermoedelijk heeft de hier aanwezige parkeerplaats met felle verlichting een versturende

werking op vleermuizen. Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

5.4

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. In verband met externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van de risicovolle activiteit. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers kan zijn bij een ongeval op basis van de aanwezige mensen.

Er dient een onderzoek plaats te vinden indien een (beperkt kwetsbaar object) zich bevindt binnen:

- de invloedssfeer van een transportroute (weg, spoorweg, waterweg of buisleiding); of
- de externe veiligheidscontour van een inrichting, die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Om na te gaan of er zich in of in de directe nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden, is de Risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Volgende kaartje is een detail van deze kaart. In de omgeving van het plangebied is slechts één risicobron aangegeven. Dit betreft het spoortraject tussen Heiloo en Alkmaar. Deze is echter op een afstand van meer dan 600 meter van het plangebied gelegen en levert geen risico op voor de voorgenomen ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Er lopen door of langs het plangebied geen gasleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen die een risico zouden kunnen opleveren. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.



Figuur 10. Fragment risicokaart (Bron: provincie Noord-Holland)

5.5

Geluidhinder

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of door de industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh).

WEGVERKEERSLAWAAI

Ter bepaling van de geluidbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een vastgelegde zone ofwel aandachtsgebied. Wanneer binnen dit aandachtsgebied een geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de Kennemerstraatweg en de Kanaalweg. De wegen binnen het plangebied zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Door de MRA is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 28 augustus 2009) naar de te verwachten geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de bebouwing langs de Kanaalweg een geluidbelasting zal ondervinden van 57 dB (zonder aftrek) en 52 dB (na aftrek

ex. artikel 110g Wgh). De eerstelijns bebouwing langs de Kennemerstraatweg zal een geluidbelasting ondervinden tussen de 55 en 53 dB (zonder aftrek) en 50 en 48 (na aftrek ex. artikel 110g Wgh). De berekende geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB.

Ten aanzien van de woningen in het oostelijke deel van het plangebied die direct aan de Kanaalweg grenzen, is ook een akoestisch onderzoek verricht (d.d. 7 december 2009) door de MRA. Hieruit blijkt dat op de afstand waarde woningen zijn geprojecteerd (12,5 meter vanuit de as van de weg, op de rooilijn) sprake is van een gevelbelasting van maximaal 56dB. Dit is hogere dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde in deze situatie van 63 dB. Hiervoor kan ontheffing verleend worden.

Binnen het grootste gedeelte van het plangebied is sprake van een goed tot zeer goed akoestisch leefklimaat. De geluidbelasting is hier lager dan 48 dB. Gezien het feit dat de geluidbelasting ter hoogte van de eerstelijns bebouwing tussen de 48 en 53 dB ligt, is op deze locaties sprake van een redelijke akoestische kwaliteit. Op grond van artikel 83 van de Wgh kan het college van burgemeester en wethouders voor deze woningen een hogere grenswaarde vaststellen. Volgens de beleidsnotitie procedure hogere grenswaarde, die vastgesteld is door gemeenten, dient rekening gehouden te worden met onderstaande onderzoeksplicht:

- Bronmaatregelen indien mogelijk, zoals overwegen bij groot onderhoud aan de weg een stiller type asfalt neer te leggen;
- Overdrachtsmaatregelen indien mogelijk;
- Aandacht voor geluidluwe buitenruimte en gevel.

Gezien de reeds bestaande woningen aan de Kanaalweg zijn overdrachtsmaatregelen (afstand vergroten/plaatsen scherm) voor de nieuwe woningen aan de Kanaalweg niet mogelijk/wenselijk. Aan de noordkant van deze woningen zal sprake zijn van een geluidluwe buitenruimte en gevel.

Voor de woningen aan de kant van de Kennemerstraatweg wordt de tuin aan de geluidbelaste kant van de woning gesitueerd. Op de begane grond kan voor een aantal woningen net niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Een overdrachtsmaatregel kan zijn het realiseren van een dichte schutting. Tevens kan bij de indeling van alle woningen langs de Kennemerstraatweg rekening gehouden worden met de geluidbelasting op de verdiepingen (slaapkamers aan de geluidluwe gevel). Conform het Bouwbesluit mag het geluidniveau in de verblijfsruimten van een woning (keuken, woonkamer en slaapkamer) ten gevolge van wegverkeerslawaai niet meer dan 33 dB bedragen.

Voor de woningen aan de zijde van de Kennemerstraatweg en de woningen die direct aan de Kanaalweg staan in het oostelijk deel van het plangebied, dient een hogere waarde verleend te worden. Deze ontheffing voor een hogere waarde moet tegelijk met de vaststelling van het plan verleend zijn.

HOGERE WAARDE

INDUSTRIELAWAAI

Op grond van de Wet geluidhinder ligt rondom de Campinalocatie een geluidzone. De zuivelfabriek van Campina was aangewezen als bedrijf als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Nu de zuivelfabriek is gesloten en plaatsmaakt voor woningbouw zal de geluidzone vanwege Campina worden opgeheven. Opheffen van een zone is alleen mogelijk door de bestemming rond het terrein zodanig te wijzigen dat de vestiging van “grote lawaaimakers” wordt uitgesloten. Met het vertrek van dit bedrijf is er geen grote lawaaimaker meer op het terrein aanwezig, zodat de noodzaak van een gezoneerd industrieterrein vervalt. Zodoende kan het industrieterrein gedezoneerd worden waardoor de geluidcontour vervalt en de mogelijkheid open staat om woningbouw te plegen.

5.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK

Vanwege de nieuwe ontwikkelingen is een luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk. Om een beeld te krijgen van de heersende en de te verwachten luchtkwaliteit in het plangebied, maar ook in de directe omgeving hiervan, zijn langs de belangrijkste wegvakken in het plangebied luchtkwaliteit berekeningen uitgevoerd door de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA). De berekeningen zijn uitgevoerd voor het gepasseerde jaar 2008 en de toekomstige zichtjaren 2010, 2015 en 2020 met een toenemende

verkeersintensiteit op de beschouwde wegen. De toename is zowel de autonome groei van het wegverkeer alsmede de extra groei hiervan van de nieuwe ontwikkelingen. Uit de berekeningen voor de belangrijkste twee stoffen (stikstofdioxide NO₂ en fijn stof PM₁₀) blijkt dat langs geen van de beschouwde wegvakken en voor geen van de beschouwde (zicht)jaren er een overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit mag het plan uitvoerbaar worden geacht en het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

5.7

Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hieronder kort besproken.

Waterbeleid

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Kaderrichtlijn water, die in 2000 van kracht is geworden, moet in deze verschillende soorten regels meer eenheid brengen.

De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- Van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- De beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- Het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- De gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

EUROPESE
KADERRICHTLIJN WATER

De Kaderrichtlijn is door middel van het Bestuursakkoord Water onderdeel van het gemeentelijk beleid. Het Bestuursakkoord is op 25 juni 2008 geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden.

VIERDE NOTA
WATERHUISHOUDING

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt het nationale beleid. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

NATIONAAL WATERPLAN

De Vierde Nota Waterhuishouding zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte en langere termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

WATERBEHEERSPLAN 3

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 het waterbeheerplan (WBP3) vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde: het beheer van het watersysteem, de aanpak van lozingen (bronaanpak) en ruimte voor water nu en in de toekomst.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

- Het hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving.
- In 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan).
- In 2009 zijn voor ca. 80 procent van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten procesafspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m³/uur extra bemaling gebouwd en is ca. 300 ha berging gerealiseerd.

Op 14 oktober 2009 heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren zullen veel dijken langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen worden versterkt. Ook zal extra ruimte voor water worden gerealiseerd, zullen gemalen worden aangepast en stuwen worden geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval, maar ook op periodes van watertekort. Daarnaast zullen maatregelen worden getroffen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Met het waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing.

Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Heiloo is gelegen op een oude strandwal. Evenwijdig aan de kust van Noord- en Zuid-Holland liggen verschillende van deze strandwallen, die zijn ontstaan als zandafzettingen van de zee ten gevolge van eb- en vloedbewegingen. In de ontstaansperiode van de strandwallen heeft de kustlijn zich enkele malen in westelijke richting verlegd, zodat er in de richting van oost naar west een drietal elkaar in ouderdom opvolgende strandwallen zijn. Op de oudste, meest oostelijke strandwal liggen plaatsen als Uitgeest en Akersloot, op de middelste strandwal liggen Heiloo en Limmen. Deze is circa 1900 voor Christus gevormd. De meest westelijk gelegen strandwal met daarop gelegen Wijk aan Zee, Egmond aan de Hoef en Bergen is hoger en steiler, doordat deze hoofdzakelijk onder invloed van de wind is gevormd.

Tussen deze uit zandgrond bestaande strandwallen liggen de strandvlakten. In deze strandvlakten heeft veenvorming plaatsgevonden en is bij overstromingen zeer zware klei afgezet. Deels zijn deze veen- en kleipakketten later weer weggeslagen door zeedoorbraken, waardoor meren konden ontstaan. Het Limmer Die met uitlopers in de gemeente Heiloo is zo ontstaan. Vanaf de late Middeleeuwen kwamen deze zee-inbraken niet meer voor, mede doordat men het land met dijken ging verdedigen. Deze dijken werden haaks op de strandvlakten opgericht.

Het veen is over het algemeen bedekt met zand dat van de strandwal is afgewaaid, waardoor het oorspronkelijke hoogteverschil tussen strandvlakte en strandwal steeds minder is geworden.

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP +0.5 meter tot circa NAP +1.0 meter.

Watertoets Campinaterrein

Voor de ontwikkeling van het Campinaterrein te Heiloo is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de waterbeheerder.

BELEID HHNK

Omdat kwel uit de strandwal een goede waterkwaliteit heeft, heeft het vergroten van de kwel een gunstig effect op de waterkwaliteit in de omliggende polders. Om de kwel te verhogen is het noodzakelijk om op de strandwal meer water via de bodem af te voeren. Om dit te realiseren dient hemelwater zoveel mogelijk vast te worden gehouden in het gebied en dient de afvoer uit het plangebied zodanig te worden geknepen dat het water de tijd krijgt om te infiltreren.

De gewenste maximale afvoer uit een gebied is $10 \text{ m}^3/\text{min}/100\text{ha}$ bij een neerslag met een herhalingstijd van 25 jaar. De maximale peilstijging eens in de 25 jaar bedraagt voor oppervlaktewater 0,30 m. In de gebieden waar infiltratie goed mogelijk is, is het wenselijk de maximale afvoernorm te verlagen naar bijvoorbeeld 6 of $8 \text{ m}^3/\text{min}/100 \text{ ha}$ of wellicht nog lager waar mogelijk. Hiermee wordt een extra vertraging van de afvoer gerealiseerd.

Huidige hydrologische situatie

MAAIVELDHOOGTE

De totale oppervlakte van het Campinaterrein bedraagt 3,1 ha en varieert de maaiveldhoogte van circa NAP -0,1 m in het oostelijk deel tot NAP +0,5 m in het westelijk deel. Dit betekent dat het plangebied op de rand van de oude strandwal ligt.

BODEMOPBOUW

De bodemopbouw is beschreven op basis van:

1. Verkennend bodemonderzoek op het terrein aan de Kanaalweg 32 te Heiloo, Campina BV, Zaltbommel, 28 september 2007;
2. Dinoloket, TNO.

Langs de noordzijde van het plangebied wordt in de bovenste 1,0 m van de bodem een matig fijnzandige toplaag aangetroffen. Daaronder zit een

veenlaag met een dikte van circa 0,5 m. Onder de veenlaag bevindt zich tot een diepte van meer dan 20 m een pakket matig fijn zand.

Langs de zuidelijke helft wordt de veenlaag niet aangetroffen. Hier bestaat de toplaag uit een circa 8 m dikke en matig fijnzandige toplaag. Onder deze toplaag bevindt zich een circa 0,5 à 3 m dikke kleilaag. Onder de kleilaag bevindt zich tot een diepte van meer dan 20 m een pakket matig fijn zand.

Hemelwater dat op de strandwal terecht komt infiltreert in de goed doorlatende toplaag. Het water zal langzaam ondergronds afstromen naar de lager gelegen flank. Ter plaatse van de veenlaag zal het hemelwater niet of slecht naar de diepere zandlaag infiltreren. Naar verwachting stroomt het geïnfiltreerde hemelwater af naar de nabij gelegen greppel.

GEOHYDROLOGIE

Het freatisch grondwater bevindt zich, volgens [1], 1,1 à 1,5 m beneden maaiveld.

Het plangebied bevindt zich in de Oosterzijpolder, binnen het peilgebied 04170-05 met een zomer-/winterpeil van NAP -1,30/-1,45 m.

OPPERVLAKTEWATER

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel loopt langs de noordoostzijde van het plangebied een greppel. Ook ten zuiden van de Kanaalweg loopt een greppel. In perioden met hevige neerslag heeft de greppel een drainerende werking en voert het overtollige water af.

Het verharde oppervlak in het plangebied voert haar hemelwater af naar het gemengde rioolstelsel van de gemeente. In de huidige situatie is het plangebied op een enkele groenstrook na geheel verhard.

RIOLERING

Toekomstig watersysteem

Het afvalwater wordt apart van het hemelwater ingezameld en middels een vuilwaterriool afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Dit geldt ook voor het particuliere terrein. Afvalwater moet apart worden aangeleverd van het hemelwater.

AFVALWATER

Omdat er geen verhardingstoename plaatsvindt in het plangebied is het realiseren van compenserende waterberging vanuit het Hoogheemraadschap niet vereist.

HEMELWATER

Om tegemoet te komen aan de wensen van HHNK wordt het hemelwater zo veel mogelijk geïnfiltreerd. Hierbij worden de volgende stromen onderscheiden, te weten:

- hemelwaterafvoer vanaf openbare wegen;
- hemelwaterafvoer vanaf daken;
- hemelwaterafvoer van overig particulier terrein.

Neerslag die valt op de wegen wordt oppervlakkig afgevoerd naar de zijde(n) van de weg, waar het middels greppels of een infiltratieriool (it-riool) infiltreert in de bodem. Bij extreme neerslag wordt het gedeelte van het hemelwater dat niet tijdig infiltreert afgevoerd naar openbaar groen in het centrale deel van het plangebied. Indien de berging hier onvoldoende is wordt het water afgevoerd naar de bestaande greppel langs de noordzijde van het plangebied.

Neerslag die valt op daken wordt ondergronds afgevoerd naar het it-riool.

Neerslag die valt op overig particulier terrein wordt ter plaatse geïnfiltreerd of, bij extreme neerslag, over het oppervlak naar de openbare weg afgevoerd. Hier zal een deel alsnog infiltreren.

De afvoer vanuit het plangebied wordt zo geknepen dat de maximale afvoersnelheid in de 25 jaar $6 \text{ m}^3/\text{min}/100 \text{ ha}$ bedraagt. Dit komt overeen met $11 \text{ m}^3/\text{h}$ of 3 l/s . Of de capaciteit van de greppel voldoende is om dit water te bergen en/of af te voeren, dient in het ontwerp te worden gecontroleerd.

GRONDWATER

In de huidige situatie heeft de greppel langs de noordzijde gedurende natte perioden een drainerende werking. Om de grondwaterstand in het plangebied niet te verhogen wordt de drainerende werking van de greppel gehandhaafd.

5.8

Hinder van bedrijvigheid

Gevoelige bestemmingen en bedrijvigheid komen veelvuldig in elkaars nabijheid voor. Voor gevoelige bestemmingen (o.a. woningen) geldt dat er een acceptabel leefklimaat moet zijn; voor bedrijven geldt dat zij hun werkzaamheden moeten kunnen uitvoeren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij voornoemde bestemmingen dicht bij elkaar zijn gelegen moet in het bestemmingsplan aandacht worden besteed aan de ontstane milieusituatie.

Een hulpmiddel voor de ruimtelijke planvorming is de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In deze VNG publicatie worden bedrijven ingedeeld in tien categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot gevoelige functies, zoals wonen. De publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. De gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

Grenzend aan het noordwesten van het plangebied bevindt zich een wasserij annex linnen verhuurbedrijf, Hollands Roem BV (Kennemerstraatweg 436). De wasserij valt onder het Activiteitenbesluit. Omdat de wasserij (een zogenoemde natwasserij) geen gebruik maakt van PER of andere oplosmiddelen, zijn de desbetreffende voorschriften niet relevant. Uiteraard

dient er wel rekening gehouden te worden met de reguliere geluidvoorschriften van het besluit. Deze worden gerelateerd aan de dichtstbijzijnde woning van derden. Woningbouw op korte afstand van de wasserij kan betekenen dat de inrichtinghouder aanvullende voorzieningen moet treffen om aan de geluidvoorschriften te kunnen voldoen. De huidige afstand tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde bestaande woning van derden bedraagt 16 meter. Op dit moment zijn er geen geluidklachten vanwege de wasserij bekend.

Afgezien van de huidige (geringe) afstanden tussen de wasserij en een woning van derden, moet in nieuwe situaties rekening worden gehouden met de in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen richtafstanden ten opzichte van (mogelijke) milieubelastende activiteiten van de wasserij.

De VNG-publicatie hanteert voor 'wasserijen en strijkinrichtingen' (SBI-code 9301.1) een afstand van 50 meter t.a.v. het geluidaspect en 30 meter t.a.v. het geur- en gevaaraspect. Voor 'chemische wasserijen en ververijen' (SBI-code 9301.2) hanteert de richtlijn een afstand van 30 meter voor de milieuaspecten geur, geluid en gevaar.

De huidige afstand tussen de wasserij en een reeds bestaande woning van derden bedraagt slechts 16 meter.

Gelet op de aard en omvang van de wasserij 'Hollands Roem', de bepalingen in het Activiteitenbesluit en de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een aan te houden richtafstand van 30 meter tussen de wasserij en een toekomstige woning nodig. De dichtstbijzijnde woning die door het nieuwe plan mogelijk gemaakt wordt ligt op een afstand van 28 meter van de wasserij. Mede met het oog op reeds bestaande woningen op geringere afstand tot de wasserij wordt deze afstand acceptabel geacht.

Overige randvoorwaarden



6.1

Infrastructuur

Voor het voetgangersnetwerk zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Een goede oversteekbaarheid van de hoofdroutes van het autoverkeer en het fietsverkeer;
- Verbeteren van de kwaliteit van de voetgangersvoorzieningen;
- Goede voetgangersvoorzieningen langs de hoofdvoetgangersroutes naar en van de haltes van het openbaar vervoer.

Voor voetgangers zullen aantrekkelijke looproutes worden gecreëerd, zowel intern binnen het woongebied als naar de omliggende gebieden.

De gebouwde omgeving in het plangebied moet voldoen aan de eisen van bruikbaarheid, veiligheid, comfort en toegankelijkheid.

Toegankelijkheid zorgt ervoor dat gebouwen, woningen en openbare ruimten door iedereen kunnen worden bereikt en gebruikt. De integrale toegankelijkheidsbenadering heeft als doel dat iedereen, ongeacht leeftijd of functiebeperking, van de voorzieningen gebruik kan maken.

INTEGRALE
TOEGANKELIJKHEID

6.2

Woningbouw

Ten aanzien van de woningbouw gelden onder andere, gegeven de Woonvisie Heiloo, de volgende uitgangspunten:

- De uiteindelijke verdeling van woningtypen en prijscategorieën wordt mede geënt op de uitkomsten van de *Regionale Woonvisie*.
- Uitgangspunten:
 - Om voldoende aanbod te realiseren in het betaalbare segment is de afspraak gemaakt dat in totaal 40 procent in categorie 1 en categorie 2 wordt gebouwd. De gemeente Heiloo heeft zich gecommitteerd om tot 2015 2032 woningen te realiseren, waarvan 25 procent in categorie 1 en 15 procent in categorie 2 (zie paragraaf 3.3).
 - De gebouwde omgeving moet voldoen aan de eisen van integrale toegankelijkheid (norm: Handboek voor Toegankelijkheid) en Sociale Veiligheid (norm: Politiekeurmerk Veilig Wonen).

- De openbare en semi-openbare gebouwen moeten voldoen aan de eisen van het Internationale Toegankelijkheidssymbool (ITS).
- Het is de intentie van de gemeente om bij nieuwbouw het certificaat WoonKeur toe te passen. WoonKeur is een samensmelting van reeds bestaande eisenpakketten op het gebied van woonkwaliteit. Deze eisenpakketten zijn: het Handboek voor Toegankelijkheid, het Seniorenlabel, de Woonkwaliteitswijzer en het Politie-keurmerk Veilig Wonen voor nieuwbouw. WoonKeur heeft de overlap die er tussen de verschillende eisenpakketten bestond en de tegenstrijdigheden daarbinnen weggenomen. Bovendien zijn nieuwe inzichten en normen verwerkt. De WoonKeureisen zijn van toepassing op de woonomgeving, het woongebouw en de woning voor zover die onder directe verantwoording van de opdrachtgever vallen. De eisen zijn opgedeeld in drie thema's: gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde. Een woning die voldoet aan WoonKeur is geschikt voor iedereen, jongeren en ouderen, ook als er beperkingen optreden en zorg verleend moet worden. In veel gevallen kan, afhankelijk van de zorgvraag, de zorg in de woning verleend worden. WoonKeur is ondergebracht bij een certificerende instelling, SKW Certificatie B.V. Dit instituut keurt en controleert ieder aangemeld ontwerp en levert uiteindelijk een productcertificaat op basis van de NEN-EN 45004. Hierdoor wordt de kwaliteit gewaarborgd. Het ingediende ontwerp wordt tevens beoordeeld door een lokale Adviescommissie WoonKeur, die bestaat uit ervaringsdeskundigen afkomstig uit de ouderenbonden, gehandicaptenplatform en een Adviescommissie Wonen. In juni 2000 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heiloo besloten om WoonKeur van toepassing te verklaren bij nieuwbouwplannen waarbij een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en partijen mogelijk is.
- Eventuele nieuwe bebouwing aan de linten moet qua situering en vorm aansluiten op de bestaande bebouwing.

6.3

Voorzieningen

Aan-huis-verbonden beroepen

Aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan "voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast.

De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven.

Parkeren ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen dient overwegend op eigen erf plaats te vinden." (citaat planregels).

Juridische toelichting

7

7.1

Indeling van de regels

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een indeling van de bestemmingsplanregels die aansluit bij “De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008)”. Deze indeling ziet er als volgt uit:

I Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen en de wijze van meten.

II Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan worden meerdere bestemmingen onderscheiden, onder andere: “Wonen”, “Groen”, “Gemengd” en “Bedrijf”.

III Algemene regels

Hierin krijgen regelingen als de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels hun plaats.

IV Overgangs- en slotregels

Dit onderdeel bestaat uit het overgangsrecht en de slotregel.

Indeling bij gedetailleerde bestemmingen

Behalve een indeling voor het gehele plan kan er ook een indeling worden gemaakt van de regeling per bestemming. Voor het plangebied wordt van de volgende indeling uitgegaan:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per onderscheiden onderdeel dat in de regels voorkomt een nadere toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aangegeven bestemmingen op de verbeelding (voorheen plankaart). Het gaat dan om een beschrijving van de toegelaten functies (gebruiksdoeleinden), al dan niet aangevuld met aanwijzingen omtrent de ruimtelijke inrichting.

In beginsel wordt er alleen aangegeven welke functie een bestemming mag vervullen, bij uitzondering mag ook aangegeven worden welke functies niet vervuld mogen worden. In een bestemmingsomschrijving kunnen ook aanwijzingen worden opgenomen ten aanzien van de onderlinge verhouding (rangorde) van de doeleinden.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven aan welke voorwaarden bouwwerken moeten voldoen. Uitgangspunt voor het plangebied is dat de bouwregels zo worden ingericht dat de bepalingen voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, duidelijk van elkaar te onderscheiden zullen zijn.

De bouwregels worden onderscheiden in regels met betrekking tot de plaats van de bouwwerken en regels ten aanzien van de afmetingen van de bouwwerken. Teneinde voor de burger zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen, is ervoor gekozen een bouwvlakkenregeling op te nemen. De plaatsbepaling van bouwwerken is gerelateerd aan de verbeelding. Ook de afmetingseisen van bouwwerken zijn zo veel mogelijk op de verbeelding aangegeven.

Nadere eisen

Deze hebben in de praktijk meestal alleen betrekking op de plaats en afmetingen van de bebouwing. Om deze reden en omdat het hier om aanvullingen gaat op een basiseis, volgt dit onderdeel op de bouwregels. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de kwalitatief omschreven criteria, zoals de woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid.

Ontheffing van de bouwregels

Hier kan worden aangegeven of en in hoeverre ontheffing kan worden verleend van de bouwregels. Bij het verlenen van ontheffing zijn de kwalitatief omschreven criteria van toepassing. Ook kunnen meer specifieke toetsingscriteria zijn opgenomen.

7.2

Beschrijving per bestemming

GEMENGD

In de bestemming 'Gemengd' kunnen diverse functies voorkomen. Er is bestemd voor de woonfunctie, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in categorie 1 als opgenomen in de Staat van bedrijven.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt de bestaande bouwhoogte.

Op de gronden die voor 'Gemengd' zijn bestemd, ligt een wijzigingsbevoegdheid. De bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Wel moet er dan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Er mogen ten hoogste 6 woningen worden gebouwd.

De bestemming 'Groen' is gelegd op het in het plangebied aanwezige groen. In de bestemming mogen uitsluitend gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van 6 meter. Perceel- en erfafscheidingen mogen ten hoogste 2 meter hoog zijn.

GROEN

Tuinen en erven die bij de bestemming 'Wonen' horen zijn bestemd als 'Tuin'. In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers. Voor erkers zijn maten opgenomen in de bouwregels. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen worden gebouwd als het de vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft zoals bedoeld in artikel 43 Woningwet.

TUIN

De bestemming 'Verkeer-Verblijf' omvat de in het plangebied aanwezige wegen en paden. Parkeren is in de bestemming opgenomen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor openbare nutsvoorzieningen gelden de vergunningvrije gebouwen als bedoeld in artikel 43 Woningwet. Ten behoeve van de verkeerstechnische uitrusting mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 12 meter hebben. Speeltoestellen mogen een bouwhoogte van 6 meter hebben. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen 2 meter hoog zijn. In de bestemming staat een karakteristieke schoorsteen van de voormalige fabriek van Campina. De schoorsteen is aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer - karakteristieke schoorsteen'.

VERKEER-VERBLIJF

De bestemming 'Wonen' is gericht op de woonfunctie. Binnen de woongebieden zijn aan-huis-verbonden beroepen onder een aantal randvoorwaarden overal toegelaten. Het belangrijkste vereiste is dat de woonfunctie gehandhaafd blijft. Slechts een bepaald percentage (20%) van het vloeroppervlak van de woning mag voor de activiteit worden aangewend. Uiteraard mag de activiteit geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woonomgeving. Woningen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het aantal woningen dat mag worden gebouwd is door middel van een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven. Ook de maatvoering van woningen is op de verbeelding opgenomen. Bij woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De toegestane oppervlakte en de maatvoering zijn in de bouwregels opgenomen. Voor een aantal bouwregels is een ontheffing in de bestemming opgenomen.

WONEN

Uitvoerbaarheid



8.1

Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. Voor het voorliggende plan is 'Exploitatieplan Campina' opgesteld. Op basis van dit exploitatieplan mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht.

8.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen en daarnaast heeft er een inloopavond plaatsgevonden. In het navolgende zijn de verschillende reacties op het plan samengevat en beantwoord.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit bestemmingsplan, zijn de persoonsgegevens geanonimiseerd opgenomen in dit bestemmingsplan.

VROM inspectie, 16 november 2009

Opmerking: Nationaal belang 09 Borging van de milieukwaliteit en externe veiligheid

De paragrafen voor geluid en luchtkwaliteit dienen nog aangevuld te worden in het plan. Ten aanzien van luchtkwaliteit wordt aanbevolen het plan te toetsen aan de criteria voor nibm-projecten (niet in betekenende mate).

Reactie

Het plan is aangevuld met de resultaten van het akoestisch onderzoek en het onderzoek naar de invloed van het plan op de luchtkwaliteit.

Opmerking: Nationaal belang 12 Regionaal watersysteem
Hoofdstuk 3 zou aangevuld moeten worden met het Europees beleid in de vorm van de Kaderrichtlijn Water, die in het gemeentelijke beleid opgenomen moet worden. Hierbij wordt ook gewezen op het Nationaal Bestuursakkoord Water (actualisatie op 25 juni 2008).

In paragraaf 3.1 ontbreekt een beschrijving van de Vierde Nota Waterhuishouding. Naar verwachting zal deze in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan, waarin het beleid uit de Vierde Nota versterkt wordt doorgezet. Geadviseerd wordt om het beleid uit het Nationaal Waterplan te betrekken in de verder ontwikkeling en uitvoering van het plan.

Reactie

Het plan is ten aanzien van de genoemde beleidsstukken aangevuld. De uitgangspunten van het Nationaal Waterplan zijn in de planvorming betrokken.

Opmerking

De watertoets is nog niet uitgevoerd. VROM-inspectie wijst erop dat de watertoets aan het begin van het planproces dient plaats te vinden. Verzocht wordt de resultaten en mogelijke consequenties van de watertoets alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Het wateradvies van het hoogheemraadschap is in het plan opgenomen en verwerkt.

Opmerking Nationaal belang 35 mobiliteit

In paragraaf 3.1 ontbreekt een beschrijving van de Nota Mobiliteit. Het gaat hierbij om de hoofdstukken 6 en 7. Daarnaast wijst de VROM-Inspectie op het 'Actieplan gelijke behandeling in de praktijk', dat ingaat op knelpunten voor mensen met een handicap die de deelname aan het maatschappelijk leven belemmert. De VROM-Inspectie wijst erop dat het bestemmingsplan een visie zou moeten omvatten om de bruikbaarheid en de bereikbaarheid van de voorzieningen, zoals parkeergelegenheid, voor gehandicapten te regelen.

Reactie

De toelichting wordt aangevuld op het punt van de Nota Mobiliteit. Eventuele maatregelen voor bereikbaarheid voor gehandicapten betreffen een detailniveau dat niet in het bestemmingsplan geregeld wordt. Het gaat hierbij om de specifieke inrichting van het terrein. Het bestemmingsplan scheidt de randvoorwaarden waarbinnen de eventueel noodzakelijke maatregelen ten behoeve van gehandicapten mogelijk zijn.

Opmerking

De uitgangspunten voor de inrichting van de verkeersinfrastructuur in het plangebied zijn onduidelijk. Dit moet aangevuld worden. Tevens ontbreekt een paragraaf over verkeer en vervoer waarin inzicht gegeven zou moeten worden over de verkeersproductie van het plangebied, de consequenties voor de capaciteit, verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid op de ontsluitende

Kanaalweg. Ook moet hierbij ingegaan worden op de ontsluiting middels openbaar vervoer.

Reactie

Bij de planbeschrijving is reeds ingegaan op de uitgangspunten voor de verkeersstructuur van de nieuwe wijk. In het kader van het akoestisch onderzoek is door de Milieuadviesdienst gekeken naar de verkeersgeneratie van het plan. Ten aanzien van de verkeersveiligheid ten gevolge van het extra verkeer heeft de Milieuadviesdienst geen knelpunten geconstateerd. De wijk zelf is niet ontsloten door middel van openbaar vervoer, maar in de nabijheid van het plangebied (Kennemerstraatweg) bevinden zich bushaltes.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, 21 oktober 2009

Opmerking

De resultaten van het archeologisch onderzoek moeten nog in het plan worden opgenomen.

Reactie

De toelichting is op dit punt aangevuld. Voorafgaand aan bouwwerkzaamheden dient er nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Mr. S.M. van der Zwan, namens cliënten Beleggingsmaatschappij Pabel BV en Cantri BV, 30 september 2009

Opmerking

De eigenaar en exploitant van de wasserij zijn het niet eens met het feit dat het bestemmingsplan uitsluitend het bestaande bedrijf mogelijk maakt. Deze keuze is niet goed planologisch onderbouwd en geeft meerdere nadelen voor de bedrijfsvoering van de wasserij. Door uitsluitend het huidige bedrijf toe te staan wordt het perceel moeilijk verkoopbaar na een eventuele bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing. De indieners hebben de intentie hun bedrijf ter plaatse voort te zetten en zijn van mening dat ze daarin beperkt worden door de nieuwe mogelijkheden van het bestemmingsplan omdat door de wijzigingsbevoegdheid woningen in de directe nabijheid van het bedrijf mogelijk worden gemaakt.

Reactie

Het plan is op deze punten aangepast. Het perceel van de wasserij is buiten het plan gelaten. Het plan beperkt zich tot het huidige Campinaterrein. Voor het deel van het plangebied dat grenst aan de wasserij is geen wijzigingsbevoegdheid meer opgenomen. Hier zijn geen woningen meer mogelijk. Deze plaats krijgt een bestemming 'verkeer' en wordt ingericht voor

groen en parkeergelegenheid. De dichtstbijzijnde woningen liggen op voldoende afstand. De woningen hebben geen belemmerend effect op de bedrijfsvoering van de wasserij.

Insprekers x, 30 september 2009

Opmerking

De indieners zijn bezorgd over de uitstraling van de nieuwe plannen op het landgoed Ter Coulster en het monument. De nieuwe invulling van het Campinaterrein moet passen bij de het landgoed. Het behoud van het fabrieksgebouw past hier niet bij. Gepleit wordt voor woningen in de landgoedsfeer aan de zijde die grenst aan het landgoed. De indieners twifelen aan de financiële en praktische haalbaarheid van het gebruiken van het gebouw voor verschillende verenigingen en activiteiten. Dit zou op een andere plek beter en goedkoper kunnen. Het behoud van de schoorsteen waarden de indieners, mits dit bouwtechnisch haalbaar is. Hiervoor zou een goede kosten-baten-analyse voor moeten plaatsvinden.

Reactie

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van het behoud van hal 1 van het fabrieksgebouw, omdat dat deel van het gebouw als cultuurhistorisch en bouwkundig waardevol wordt beschouwd. Wanneer uit onderzoek blijkt dat de bouwkundige staat van de fabriek de ontwikkeling ten behoeve van wonen en/of maatschappelijke voorzieningen toelaat, dan zal deze nieuwe invulling mogelijk gemaakt worden en zal het fabrieksgebouw blijven staan. Wanneer blijkt dat de hal 1 van het gebouw onvoldoende mogelijkheden biedt, wordt de fabriek afgebroken en wordt de alternatieve invulling van het terrein gerealiseerd. Overigens zal het fabrieksgebouw niet direct aan het landgoed grenzen, maar komt hier nog een rij woningen tussen te staan die kan dienen als overgang tussen het landgoed en het fabrieksgebouw.

Opmerking

Omdat het landgoed een Natuurschoonwet Landgoed is, moet er altijd een bomenrij om het plan blijven staan op de grens tussen het Campinaterrein en het Landgoed Ter Coulster.

Reactie

Ten behoeve van de realisatie van het plan worden de bestaande bomen verwijderd. De bomen zijn niet vitaal genoeg meer en worden vervangen door een nieuwe bomenrij. De exacte nieuwe locatie moet nader worden bepaald.

Opmerking

De indieners waarschuwen voor de mogelijke negatieve effecten van de daling van het grondwaterpeil ten behoeve van de bouw en pleiten daarom voor waterpeilmeters om dit nauwkeurig in de gaten te houden.

Reactie

Er is geen sprake van een verandering van het grondwaterpeil. Hiertoe is geen peilbesluit genomen.

Opmerking

De hinder die veroorzaakt wordt door het boerenbedrijf dat ten noordoosten van het plangebied in het Ter Coulsterbos is gelegen moet als gegeven worden gezien voor de nieuwe bewoners. Het boerenbedrijf mag niet in zijn mogelijkheden beperkt worden door de bouw van de nieuwe woningen.

Reactie

In de VNG-notitie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden voor bedrijven ten opzichte van gevoelige bebouwing, zoals woningen, vastgelegd. Voor een melkveehouderij geldt een milieuaafstand van 100 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De nieuwe woningen hebben daarom geen negatieve invloed op het agrarisch bedrijf en ondervinden zelf geen hinder van het agrarisch bedrijf.

Opmerking

Bij eventuele bedrijvigheid mag geen schade aan de natuur ontstaan.

Reactie

De mogelijkheden voor bedrijvigheid en daarmee de invloed op de omgeving zijn in de nieuwe situatie aanzienlijk geringer dan in de periode dat de Campinafabriek hier nog functioneerde. De fabrieksgebouwen zullen voor het grootste deel worden afgebroken en vervangen door woningen. In het plan worden maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt in hal 1 van het oude fabrieksgebouw. In het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die negatieve effecten op de natuur zullen hebben.

Opmerking

Een fietspad naar het bos wordt uitgesloten omdat het agrarisch bedrijf hier hinder van ondervindt en in het bos niet gefietst mag worden.

Reactie

Het fietspad valt buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

Historische Vereniging Oud Heiloo

Opmerking

In het voorontwerp staat dat afhankelijk van de bouwtechnische staat van het gebouw de keuze wordt gemaakt tot behoud of sloop van het fabrieksgebouw. De vereniging Oud Heiloo dringt erop aan dat hierbij de cultuurhistorische waarde nadrukkelijker moet worden meegewogen, omdat de fabriek nauw verbonden is met de agrarische sector die van grote waarde voor Heiloo wordt geacht. Daarnaast is al veel cultuurhistorisch erfgoed uit Heiloo verdwenen.

Reactie

De gemeente onderzoekt om het karakteristieke fabrieksgebouw (hal 1) te behouden is, omdat de cultuurhistorische waarde van het gebouw wordt erkend. Dit is echter afhankelijk van de mogelijkheden van het gebouw. Wanneer deze niet toereikend is, is het niet mogelijk het gebouw een nieuwe functie te geven en zal het afgebroken moeten worden.

Opmerking

In paragraaf 3.3 ontbreekt in het stukje tekst over de Strategische Visie het speerpunt 'Behoud, beheer en bevordering van cultuur en cultuurhistorie'. Dit zou nog in het stuk genoemd moeten worden

Reactie

De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

Inspreker Y

Opmerking

De indiener maakt bezwaar tegen de ontsluiting van de woonwijk ter plaatse van de oude ingang van Campina aan de Kanaalweg tussen de huisnummers 30 en 34:

- De uitrit wordt als zeer gevaarlijk beschouwd vanwege de onoverzichtelijkheid en het drukke verkeer op de Kanaalweg. De inrit van de Campina is destijds om deze reden verplaatst.
- Het verkeer dat van de uitrit gebruik maakt veroorzaakt trillingen, waardoor schade op zal treden in de vorm van scheuren in de muren van de naastgelegen woningen.

Reactie

Veiligheid vindt de gemeente een belangrijk uitgangspunt. De gemeente zal kijken naar de mogelijkheden voor voorzieningen voor een veilige oversteeek. De inrit van de Campina is inderdaad verplaatst vanwege de verkeerssituatie, maar het type verkeer in de vroegere en toekomstige situatie verschilt. Het verkeer ten behoeve van de Campinafabriek betrof voor een groot deel vrachtverkeer. Het verkeer ten behoeve van de woonwijk zal voornamelijk

personenauto's betreffen. Er zal daarom veel minder sprake zijn van trillingen, dan het geval was bij de in bedrijf zijnde fabriek. Wel zal in de bouwfase sprake zijn van meer vrachtverkeer. De gemeente zal hiervoor de gebruikelijke maatregelen nemen.

Inspreker Z, d.d. 21 september 2009

Opmerking

De indiener vindt dat op het Campinaterrein relatiegebonden wonen zou moeten plaatsvinden. Hiermee bedoelt inspreker geen kangoeroewoningen waarbij de buidel- en de hoofdwooning door middel van een tussendeur of tussentrap met elkaar verbonden zijn, maar woningen die juridisch aan elkaar gerelateerd meten worden. Indien de relatie niet meer bestaat of kan bestaan, kan de juridische vorm tijdelijk worden opgeheven en een gewone woonsituatie ontstaan.

Reactie

De situatie zoals inspreker beschrijft zijn twee losstaande woningen waar een zorgrelatie tussen bestaat. Dit is niet een situatie die expliciet mogelijk gemaakt hoeft te worden middels een bestemmingsplan. Wanneer er behoefte is aan een relatie tussen een zorgbehoevend en een zorgverlenend huishouden is dit mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan en is hiervoor geen juridische regeling nodig.

Opmerking

Voor het ontwerp moet extra aandacht aan de architectuur worden besteed. Inspreker beveelt de bouw van appartementen aan en geeft daarbij de woningen aan de Oesdommerveen als voorbeeld. Daarbij moet er naar worden gestreefd om betaalbare woningen te bouwen.

Reactie

Een appartementengebouw zoals inspreker voorstelt is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. Het eventueel realiseren van appartementen is alleen mogelijk binnen het gedeelte van de fabriek dat mogelijk behouden blijft. Voor het overige zijn alleen grondgebonden woningen mogelijk. De ontwerpen van de woningen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Het ontwerp van de woningen zijn vrij, maar wel aan de regels van het bestemmingsplan gebonden.

De woonwijk wordt een gemengde woonwijk waar verschillende typen woningen gerealiseerd zullen worden. Voor het gebied geldt een verdeling van wooncategorieën: 40% voor categorie 1 en 2, 30% voor categorie 3 en 30% voor categorie 4.

Reacties inloopavond

Er is een inloopavond gehouden waar bewoners hun reactie konden geven op de voorgenomen plannen op het Campinaterrein. Dertien personen hebben opmerkingen ingebracht.

Opmerking verkeer

De toegangsweg zou in oostelijke richting moeten worden verplaatst, aangezien de huidige locatie (tussen Kanaalweg 30 en 34) als druk en onoverzichtelijk wordt gezien. Eén toegangsweg is voldoende en er is een voorkeur voor een rotonde in plaats van een inrit bij de ontsluiting op de Kanaalweg. Gevraagd wordt om de toegang te verplaatsen in oostelijke richting.

Reactie

Voor een rotonde is te weinig ruimte op de betreffende kruising. Wel zal er gekeken worden naar een voorziening om een veilige oversteek mogelijk te maken. De extra toegang, die vooral bedoeld is voor langzaam verkeer, kan tevens gebruikt worden als uitweg voor noodverkeer, zoals ambulances. De hoofdontsluiting wordt niet naar het oosten verplaatst, omdat dat afbreuk doet aan het idee van een centrale brink in het gebied. Op de brink komen nieuwe bewoners samen. Een brink krijgt bestaansrecht als men zijlings passeert om er een blik op te kunnen werpen. Wanneer de entree naar het oosten wordt verplaatst zouden de meeste vrije kavels op zichzelf staan en relatie meer hebben tot de rest van de nieuwe woonwijk.

Opmerking fietsen

Ten aanzien van de fietspaden wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de bestaande fietspaden en voor de mogelijke risico's bij het fietspad aan de zijde van de Kennemerstraatweg; ook met het oog op het vrachtverkeer voor de wasserij.

Reactie

De kwaliteit van de fietspaden zal worden geïnspecteerd omdat de gemeente het fietsnetwerk van Heiloo wil opwaarderen. Om te voorkomen dat er ongelukken gebeuren op de Kennemerstraatweg is de ontsluiting beperkt tot een verbinding bedoeld voor langzaam verkeer. Deze extra ontsluiting is ook noodzakelijk in geval van calamiteiten.

Opmerking

De bewoners van Kennemerstraatweg 438 willen graag het stukje grond ernaast aankopen.

Reactie

Het stukje grond naast de Kennemerstraatweg 438 wordt een fietspad om de noord-zuid fietsverbinding van Heiloo te maken via Ypenstein, naar GGZ, naar

Campina, naar Kennemerstraatweg, naar plan Oost. Een verbinding via het landgoed Ter Coulster is niet aan de orde. Gekozen is om de fietsverbinding over het Campinaterrein te leggen om het nieuwe woongebied te verweven met de rest van Heiloo. De grond is dus niet beschikbaar.

Opmerking

Voorgesteld wordt om de nieuw te realiseren tuinen te laten grenzen aan de huidige achtertuinen van de woningen aan de Kanaalweg.

Reactie

De gemeente komt hier graag in tegemoet. Het is stedenbouwkundig wenselijk om de nieuwe tuinen aan de oude tuinen te situeren, om de achterkanten zoveel mogelijk uit het zicht te houden. Als er tekort aan ruimte is, waardoor dit niet realiseerbaar is, zal er om dezelfde reden achter de bestaande woningen, een dichte groenstrook worden aangelegd.

Opmerking

Gevraagd wordt om voldoende water en groen in het plan op te nemen. Een flinke groenstrook achter de woningen aan de Kennemerstraatweg is wenselijk. De insprekers willen hier geen tuinen aan laten grenzen.

Reactie

Het plan voorziet in voldoende groen. Het plan omvat onder andere een brink. Brinken ontstonden om de koeien van de omliggende velden beschut samen te brengen, centraal in de woongemeenschap. Op hedendaagse brinken komen bewoners voor uiteenlopende redenen samen. Deze brink haalt het groen van de omliggende velden naar binnen. Daarbij zal ook in deze wijk het Heilooër straatprofiel worden gerealiseerd; een rijbaan met aan beide zijden een ruime groenstrook van 5 meter. Deze inrichtingsmaatregelen worden ingezet om het doel 'wonen in het groen' te waarborgen. De greppels om het terrein zullen worden verbreed en ook kan water meer ruimte krijgen ter hoogte van de brink.

Het laten grenzen van tuinen aan tuinen is wenselijk om de achterkanten van de woningen uit het zicht te houden. Er komt geen groenstrook aan de achterzijde van de woningen aan de Kennemerstraatweg.

Opmerking

De insprekers willen de mogelijkheid om twee bouwlagen met een puntdak in plaats van drie lagen, omdat dit overeenkomt met de bebouwing in de omgeving. Bebouwing tot 11,5 meter hoog is niet wenselijk in verband inzicht in de huidige woningen.

Reactie

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor twee bouwlagen met een kap doordat in de bouwregels is opgenomen dat de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter betreft. Daarbinnen zijn drie volledige bouwlagen niet mogelijk. Het plan maakt geen bebouwing van 11,5 meter hoog mogelijk, hoogstens Hal 1 blijft behouden.

Opmerking

De bewoners merken op dat er voor de schoorsteen rekening moet worden gehouden met onderhoudskosten. Dit moet meegenomen worden in de overweging of de schoorsteen gesloopt of behouden wordt.

Reactie

De gemeente vindt de karakteristieke schoorsteen het behouden waard en zal zorg dragen voor het onderhoud van de schoorsteen en de bijbehorende kosten.

Opmerking

De fabriek zou helemaal gesloopt moeten worden om ruimte te maken voor de nieuwe woonwijk.

Reactie

Het al dan niet handhaven van hal 1 is afhankelijk van de mogelijkheden van het gebouw. Wanneer deze goed genoeg is om onderdak te kunnen bieden aan een nieuwe functie, kan deze gehandhaafd worden. Indien dit niet haalbaar is, wordt het fabrieksgebouw gesloopt.

Opmerking

Wanneer het terrein door een projectontwikkelaar wordt ontwikkeld moeten dezelfde uitgangspunten gehanteerd worden. Er is vraag naar goedkopere 55+ woningen (tussen €150.000-225.000), zorgwoningen en levensloopbestendige woningen.

Reactie

De woonwijk wordt een gemengde woonwijk waar verschillende typen woningen gerealiseerd zullen worden. Voor het gebied geldt een verdeling van wooncategorieën: 40% voor categorie 1 en 2, 30% voor categorie 3 en 30% voor categorie 4. Voor levensloopbestendige woningen is ook ruimte in het plan. Het plan voorziet niet in woningen met specifieke zorgvoorzieningen.

Opmerking

Een van de omwonenden wil graag een kinderdagverblijf starten op het Campinaterrein.

Reactie

Wanneer blijkt dat hal 1 behouden kan worden, krijgt deze een nieuwe functie. Het starten van een voorziening voor kinderopvang past binnen de bestemming 'gemengd', waar onder andere maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt worden.

Opmerking

Er moet rekening gehouden worden met de mogelijke aankoop van grond.

Reactie

Het plan is gericht op de verwerving van de grond ten behoeve van de realisatie van de woonwijk.

Opmerking

De bewoners willen graag een achteringang achter bestaande huizen.

Reactie

Bij de nadere uitwerking van het plan is het aan de ontwikkelaar om de mogelijkheden voor een achteringang voor de bestaande woningen te realiseren.

Opmerking

De bewoners hebben de voorkeur voor boren in plaats van heien.

Reactie

Dergelijke keuzes komen aan de orde bij de uitvoeringsfase van het plan.

Opmerking

Sloten en waterpartijen moeten erg diep uitgegraven worden in verband met de ligging op de strandwal. Er moet niet te veel grondwater onttrokken worden.

Reactie

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een wateradvies gegeven voor de uitvoering van het plan. Met de verschillende aspecten en adviezen die daarin zijn opgenomen zal bij de uitvoering rekening worden gehouden.

Opmerking

De bewoners moeten tijdig op de hoogte gebracht worden van de ontwikkelingen

Reactie

De gemeente zal zich inspannen om de omwonenden goed op de hoogte te houden van de ontwikkelingen gedurende het proces.

Opmerking

De bewoners wensen behoud van bomen, begroeiing en geluidsmuur achter bestaande woningen.

Reactie

De bestaande groenvoorzieningen zullen zoveel mogelijk behouden worden. Waar behoud niet mogelijk is vanwege de werkzaamheden, zal vervangende beplanting gerealiseerd worden om te zorgen voor een groene wijk. Hoe de scheiding tussen de bestaande en de nieuwe woningen gerealiseerd wordt, is een aandachtspunt voor de uitvoeringsfase van het plan.

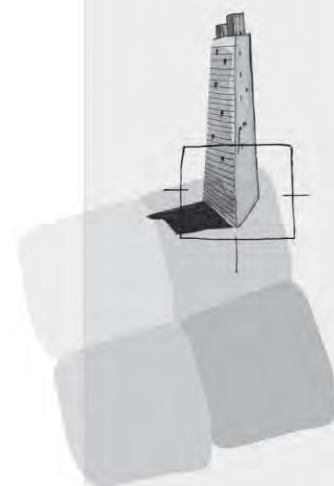
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Heiloo

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

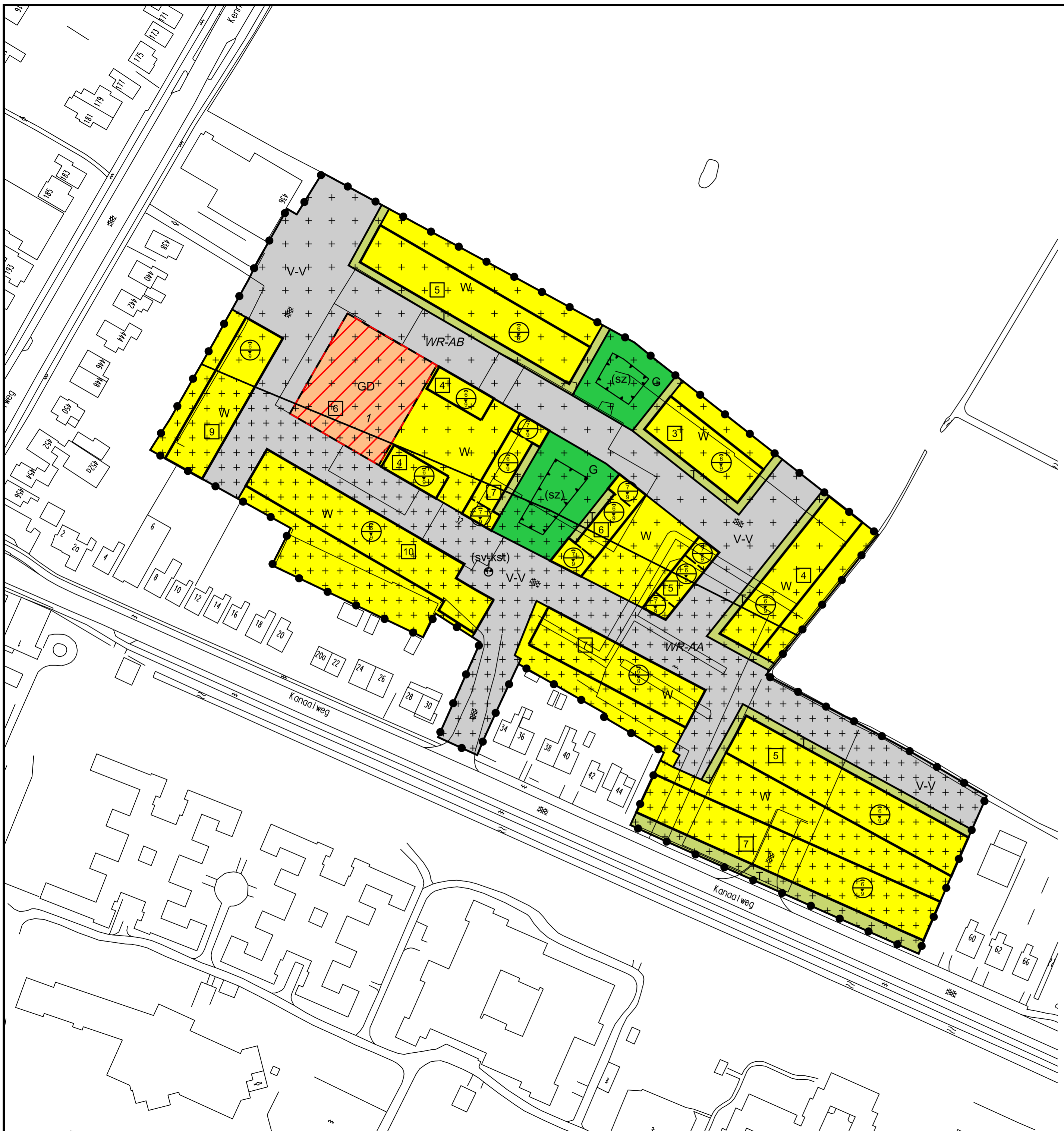
Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
121.00.01.19.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



Legenda

Plangebied



plangebied

Bestemmingen

- GD Gemengd
- G Groen
- T Tuin
- V-V Verkeer-Verblijf
- W Wonen
- ++++
WR-AB Waarde - Archeologie A
- + WR-AB Waarde - Archeologie B

Aanduidingen

- wro-zone - wijzigingsgebied 1
- (sv-kst) specifieke vorm van verkeer - karakteristieke schoorsteen
- (sz) speelvoorziening
- bouwvlak
- E maximum aantal wooneenheden
- A
B maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaring

- 21 gegevens GBKN

	Gemeente Heiloo
	Bestemmingsplan Campina
	Verbeelding
<p>datum: 10-05-2010 schaal: 1 : 1000 formaat: A2 status: vastgesteld projectnr.: 121.00.01.19.00 gezien: ... NL.IMRO.0399.BPCampina-0401</p>	<p>BügelHajema Plek voor ideeën</p> <p><small>BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 E leeuw@buegelhajema.nl W www.buegelhajema.nl</small></p>