

Bestemmingsplan Blockhovepark



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Blockhovepark

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage

Regels

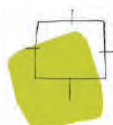
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

Rapportage Risicoberekening

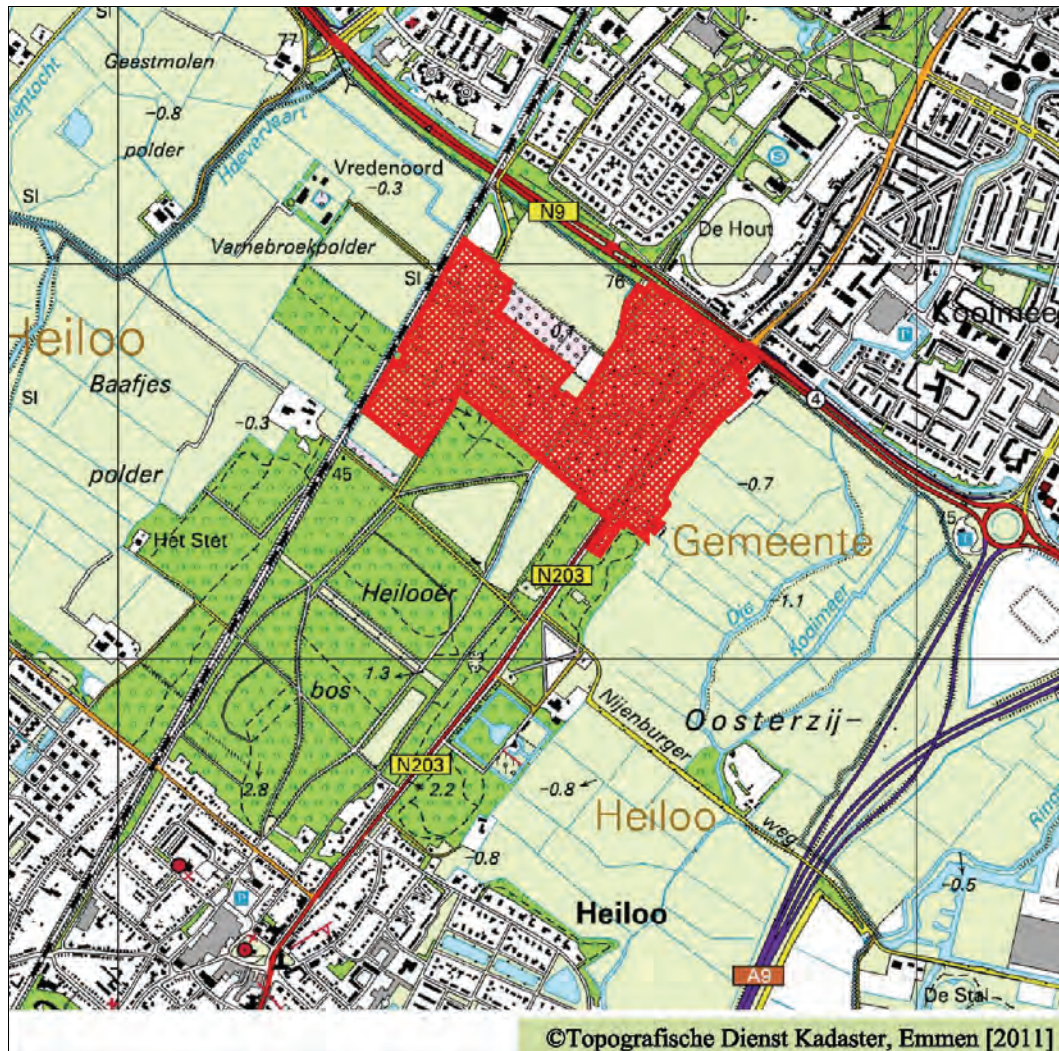
13 mei 2013

Projectnummer 121.00.01.23.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Herziening	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Functionele en ruimtelijke structuur	7
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.1.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Strategische visie Heiloo 2005-2015	11
3.3.2	Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022	12
3.3.3	Bomenbeleidsplan Heiloo 2008	13
3.3.4	Welstandsnota 2011	13
3.3.5	Nota cultuurhistorie	15
3.3.6	Verkeersplan Heiloo (2008)	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Hinder van bedrijven	17
4.2	Archeologie	18
4.3	Cultuurhistorie	19
4.4	Bodem	20
4.5	Ecologie	22
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Geluidhinder	26
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Water	28
5	Juridische toelichting	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Bestemmingsplanprocedure	32
5.3	Bestemmingen	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35

6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
6.2.2	Adviezen	37
6.2.3	Inspraak	44

Bijlage: Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Inleiding



1.1

Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan Blockhovepark van de gemeente Heiloo dateert van 2001. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heiloo heeft besloten het bestemmingsplan te herzien als onderdeel van het actualiseringsprogramma voor bestemmingsplannen in Heiloo. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze herziening. Het is een zogeheten consoliderend plan. Dit betekent dat het plan is gericht op het 'consolideren' van de bestaande situatie in het plangebied. Hierbij is uitgegaan van een gedetailleerde, perceelgerichte wijze van bestemmen. In het bestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De plansystematiek is overeenkomstig de Wro. Het plan is dan ook digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.

1.2

Herziening

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen (gedeeltelijk) herzien:

- Bestemmingsplan Blockhovepark, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 december 2001;
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 juni 1998.

1.3

Plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting. Het plangebied omvat in grote lijnen de woonpercelen aan de Westerweg, Rector Frederiklaan, Van Foreestlaan, Curtiuslaan, De Blinkenlaan, Spokenboschlaan, Jan Ruslaan en woonpercelen aan de Kennemerstraatweg. Doordat de tuinen bij een aantal woningen zijn uitgebreid en daarmee het grondgebruik op deze gronden is gewijzigd, omvat voorliggend bestemmingsplan een groter plangebied dan het bestemmingsplan

Blockhovepark 2001. De uitbreiding betreft de gronden achter de woningen aan de Rector Frederiklaan en achter de woningen aan de Westerweg.

1 . 4

L e e s w i j z e r

De toelichting is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken en een bijlage. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader aan de orde gesteld, waarbij relevant beleid van provincie en de gemeente de revue passeren. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de beperkingen die in en om het plangebied een rol spelen (milieu- en omgevingsaspecten). In hoofdstuk 5 wordt een (juridische) toelichting op de regels gegeven. Hoofdstuk 6 betreft ten slotte de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

F u n c t i o n e l e e n r u i m t e l i j k e s t r u c t u u r

2

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omvat de villawijk Blockhovemark en de bebouwing aan de oostzijde van de Kennemerstraatweg.

Blockhovemark is gesitueerd tegen de noordelijke gemeentegrens van Heiloo. De wijk sluit aan op de zuidelijke woonwijk van Alkmaar, maar wordt daarvan gescheiden door de N9. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door het Heilooër Bos. Blockhovemark heeft uitsluitend de functie van woongebied. Het is een ruim opgezette wijk met royale woningen en villa's en een groenstructuur die hoofdzakelijk wordt bepaald door brede grasbermen waarin laanplanting is aangebracht (het zogenoemde Heilooër profiel). De strook van 8 à 10 meter langs de Zanderslootweg die Blockhovemark doorsnijdt kan worden gezien als een iets duidelijker groene as. De ruim opgezette tuinen, de brede groenstroken en het aangrenzende bos- en weidegebied bepalen voor het grootste deel het groene karakter van de wijk.

Figuur 1 is een luchtfoto vanuit noordelijke richting van Blockhovemark. Aan de linkerzijde is de Kennemerstraatweg te zien en aan de rechterzijde de "groene as" van de Zanderslootweg.



Figuur 1. Luchtfoto Blockhovemark vanuit noordelijke richting
(Bron: bingmaps.com)

Aan de westzijde van de Kennemerstraatweg staan villa's die feitelijk behoren tot Blockhovepark. Aan de oostzijde van de Kennemerstraatweg staat lintbebouwing die duidelijk kleinschaliger is dan de bebouwing in Blockhovepark. Deze lintbebouwing vormt een zo goed als gesloten wand. In figuur 2 is het contrast tussen de bebouwing aan de westzijde en de oostzijde goed te zien.



Figuur 2. Contrast bebouwing tussen westelijke en oostelijke zijde Kennemerstraatweg (Bron: bingmaps.com)

Door het plangebied loopt een aantal ontsluitingen. Voornamelijk de Kennemerstraatweg is daarin belangrijk voor het gemotoriseerd verkeer. Deze weg vormt de verbinding met Alkmaar en Castricum en is tevens de noordelijke hoofdontsluiting van Heiloo. In het noorden van het plangebied sluit de Kennemerstraatweg aan op de N9 die de verbinding vormt naar de A9. Daarnaast zijn de Westerweg en de Zanderslootweg belangrijke fietsverbindingen tussen Heiloo en Alkmaar. Deze wegen doorsnijden het plangebied en het Heilooër Bos.

De Van Foreestlaan is de enige ontsluiting van Blockhovepark op de Kennemerstraatweg en de Rector Frederiklaan vormt de verbinding van de wijk naar de Westerweg.

Beleid 3

3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de Structuurvisie zijn zowel de uitgangspunten als de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In figuur 3 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 3. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (Bron: Provincie Noord-Holland)

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

3.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRVS al dan niet van toepassing.

BESTAAND BEBOUWD
GEBIED

De huidige bebouwing in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 4). Voor invulling van Bestaand Bebouwd Gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.



Figuur 4. Fragment van de kaart BBG uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Het plangebied ligt te midden van gronden die behoren tot de ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een smalle strook van de EHS, langs de Zanderslootweg, valt binnen het plangebied Blockhovepark. In figuur 5 is een fragment van de kaart van de PRVS weergegeven waarop de EHS-gebieden groen zijn weergegeven.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om consolideren van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De natuurwaarden zullen door het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet worden aangetast. In paragraaf 4.4 van deze toelichting is hierop dieper ingegaan.



Figuur 5. Fragment van de kaart EHS gebieden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Bron: Provincie Noord-Holland)

Blockhovepark ligt in een gebied dat in de PRVS is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. In paragraaf 4.2 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

AARDKUNDIG WAARDEVOL
GEBIED

Ten slotte ligt Blockhovepark binnen een gebied waar gezocht wordt naar kleinschalige oplossingen op het gebied van duurzame energie. Het betreft individuele oplossingen, zoals: zonnecollectoren, opvang van regenwater en warmte-terugwinningssystemen.

ENERGIE

3 . 3

Gemeentelijk beleid

3 . 3 . 1

Strategische visie Heiloo 2005 - 2015

De gemeente heeft in 2005 de Strategische visie Heiloo 2005-2015 vastgesteld. Deze visie biedt de gemeente Heiloo een belangrijk handvat bij de politieke besluitvorming in de jaren tot 2015. In de visie zijn vier programma's geformuleerd. Eén van de programma's binnen de visie is "Ruimtelijke ontwikkeling en beheer". Het programma laat zich samenvatten in een aantal speerpunten.

RELEVANTE SPEERPUNTEN

Onderstaande punten kunnen van belang zijn voor Blockhovepark:

- Woningbouw vormt één van de belangrijkste speerpunten in de visie. Dit kan echter tegenstrijdigheden opleveren ten opzichte van een ander belangrijk speerpunt, namelijk behoud van groen. Voor de komende planperiode wordt als doel gesteld hiertussen een optimale balans te realiseren.
- De verkeersveiligheid in Heiloo is anno 2005 op niveau. De belangrijkste taak is om dit niveau ook op de langere termijn te behouden en daar waar nodig te verbeteren. Dit kan onder andere worden gerealiseerd door middel van het aanleggen van rotondes.
- De kwaliteit van de woon- en leefomgeving in Heiloo blijft gewaarborgd. Dit gebeurt door een toegankelijke woning- en woonomgeving voor alle gebruikers te realiseren en het dorpskarakter van Heiloo te behouden.

CONCLUSIE

Voor de inrichting van nieuwe openbare ruimte is de bestaande kwaliteit uitgangspunt en voor bouwlocaties worden duidelijke beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

3 . 3 . 2

Groenbeleidsplan Heiloo 2012 - 2022

De gemeente heeft op 6 februari 2012 het Groenbeleidsplan vastgesteld. In het beleidsplan is de volgende visie ten aanzien van groen geformuleerd:

“De cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het groen moeten optimaal tot hun recht komen door een goede zonering en versterking van de groengebieden. Daarbij moet er voldoende ruimte zijn voor de gebruikswensen. Ontwikkelingsinitiatieven en beheer van het groen worden afgestemd op dit streven.”

Binnen deze visie zijn de aspecten landschap, cultuurhistorie, ecologie, gebruik en beheer het meest van toepassing op het plangebied Blockhovepark.

LANDSCHAP EN
CULTUURHISTORIE

De identiteit en landschappelijke verscheidenheid van Heiloo, die gevormd wordt door de cultuurhistorische groenelementen, dient behouden te worden en versterkt. Belangrijk is dat deze landschappelijke onderlegger en ontstaanswijze van Heiloo afleesbaar blijven uit de inrichting van de openbare ruimte in het stedelijk- en buitengebied. Hierbij zijn de beeldkwaliteit, het laten beleven van de openbare ruimte en het zich kunnen oriënteren in het dorp van groot belang.

GEBRUIK

Het gebruik van het groen wil de gemeente samen laten hangen met een zonering naar gebruikintensiteit. Verschillende type groengebieden moeten in goede verhouding met elkaar staan en verdeeld zijn over de gemeente om in een optimaal woongenot te voorzien.

BEHEER

De gewenste streefbeelden wil de gemeente realiseren en in stand houden door gericht beheer. Dat geldt voor het natuurlijke groen (ecologisch beheer), het gemeentelijke groen in de woonwijken (regulier beheer) en voor de bomen

(specialistisch beheer). Het beheer gebeurt zo veel mogelijk toekomstgericht en zonder chemische bestrijdingsmiddelen.

3 . 3 . 3

B o m e n b e l e i d s p l a n H e i l o o 2 0 0 8

Het karakter van Heiloo wordt voor een groot deel bepaald door de grote hoeveelheid bomen. Gestreefd wordt naar behoud van dit bomenbestand. Door het ontbreken van landelijke wet- en regelgeving, is het aan de gemeente om een sturende rol in de omgang met bomen te vervullen. Een aantal ingrediënten voor een duurzaam bomenbestand is een kwalitatief duurzame boom op een goede standplaats, een structurele controle op de veiligheid en gezondheid en het respect van mensen. Vanwege toenemende druk op de openbare ruimte vindt de gemeente het van groot belang bomen te beschermen. Bij nieuwe woningbouw, het aanleggen van wegen en andere herinrichtingprojecten is de kans op schade of algehele kap groot. In het beleidsplan worden richtlijnen bepaald voor het omgaan met bomen in deze situaties. Op zowel openbaar als particulier terrein staan zeer bijzondere bomen. In 2011 is een lijst opgesteld met monumentale en beeldbepalende bomen. De monumentale en beeldbepalende bomen in het plangebied die op de lijst voorkomen zijn als zodanig bestemd.

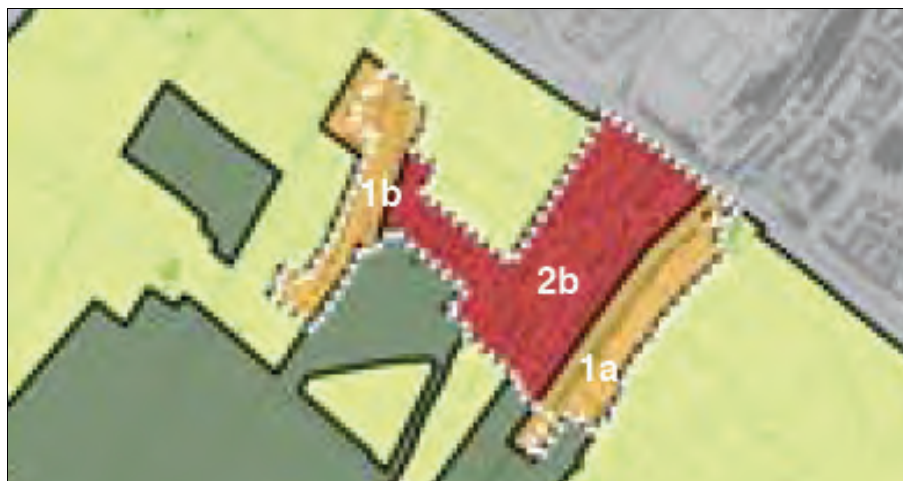
3 . 3 . 4

W e l s t a n d s n o t a 2 0 1 1

In de welstandsnota 2011 zijn 8 (hoofd-)deelgebieden onderscheiden. Deze zijn in enkele gevallen verder onderverdeeld. In figuur 6 is een fragment van de kaart uit de welstandsnota opgenomen. Op de kaart is te zien dat in het plangebied Blockhovepark drie welstandgebieden voorkomen. Het betreft de welstandsgebieden Kennemerstraatweg (gebied 1a), overige historische linten (gebied 1b) en Blockhovepark (gebied 2b).

De linten zijn bij uitstek beeldbepalend voor Heiloo. De bebouwing is overwegend kleinschalig en losstaand met doorzichten naar het achtergebied. De architectuur is zorgvuldig en op bepaalde punten pittoresk en dorps. Kenmerkend zijn de puntvormige voorgevels en de dwars op de weg geplaatste kappen. De linten hebben een uitgesproken groen karakter, door de aanwezigheid van voortuinen en laanbeplanting. De achterliggende terreinen hebben een meer informeel karakter. Het kleinschalige en gevarieerde karakter van de lintbebouwing als geheel moet behouden blijven en waar nodig hersteld worden. Specifiek voor de Kennemerstraatweg geldt dat het beleid met name is gericht op het verbeteren van de samenhang tussen beide zijden van de Kennemerstraatweg met behoud van de bestaande afwisseling en parcellering (parcellering is de breedte van de kavels aan de zijde van de weg).

LINTEN



Figuur 6. Fragment van de kaart uit de Welstandsnota 2011
(Bron: Gemeente Heiloo)

BELEID VOOR VERBOUW
BESTAANDE PANDEN

In hoofdstuk 3 van de welstandsnota is het welstandsbeleid geformuleerd voor verbouwingen van bestaande panden. Daartoe is zogenaamd architectuurgegericht welstandsbeleid omschreven. De opzet sluit aan bij de “voor- en achterkantbenadering” die de rijksoverheid hanteert bij de regelgeving voor vergunningsvrije bouwwerken en het overgrote deel van de beoordelingscriteria gaan daarom over het gebouwdeel dat grenst aan de openbare ruimte.

In de nota zijn zes architectuurcategorieën onderscheiden:

- traditionele architectuur;
- modernistische architectuur;
- seriematige architectuur;
- kleinschalige architectuur;
- mengvormen architectuur (eclectische architectuur);
- bedrijfs- en industriearchitectuur.

De bebouwing is op kaarten aangegeven, waarna het beleid en de welstandscriteria per categorie aan bod komen.

BLOCKHOVEPARK

In het villagegebied staat de functie wonen centraal. De straten hebben er een uitgesproken groen karakter door rondom de huizen gelegen tuinen met grote bomen, de toepassing van straatbomen in de grasbermen en het ontbreken van trottoirs. Het rustige, statige en groene karakter van het villapark moet worden behouden en waar nodig hersteld. In het plangebied komt vooral traditionele architectuur voor, maar er is ook modernistische architectuur aanwezig. Een enkel pand valt onder de categorie kleinschalige architectuur en er komt enkele bedrijfs- en industriearchitectuur voor.

In de welstandsnota is aangegeven dat een belangrijke opgave bij de verbouwing van traditionele gebouwen bestaat uit vergrotingen van het bouwvolume. Aangezien de traditionele architectuur zo beeldbepalend is voor het dorp dient dit met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te gebeuren. In ieder geval moet

de originele architectonische hoofdopzet en de verfijning van de detaillering gerespecteerd worden en zichtbaar blijven. De criteria gaan in op de ligging in de omgeving, de massa en gevelcompositie en de detaillering.

3 . 3 . 5

Nota cultuurhistorie

In de nota Cultuurhistorie wordt de visie van de gemeente op cultuurhistorie verwoord en de bijbehorende doelen geschetst. Ook worden de belangrijkste identiteitsdragers van Heiloo worden genoemd. Het gemeentebestuur van Heiloo streeft naar duurzaamheid, ook in relatie tot het cultuurhistorisch beleid, omdat:

- behoud en renovatie duurzamer is dan nieuwbouw;
- bij herbestemming minder gebruik hoeft te worden gemaakt van nieuw geproduceerde materialen;
- er zo min mogelijk leegstand is en er een optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing;
- waardering van de openbare ruimte leidt tot minder vandalisme en een zorgvuldiger gebruik door de inwoner.

Een ander beleidsuitgangspunt is het vasthouden aan het dorpse karakter en daarmee het behoud van de identiteit.

De in het plan geformuleerde doelen zijn de volgende:

- komen tot een situatie waar bij nieuwe ontwikkelingen wordt aangesloten op de identiteit van Heiloo;
- waarbij handen en voeten gegeven wordt aan de vaak ongerichte 'hang' naar het verleden;
- komen tot een situatie waarbij een goede voorlichting omtrent de identiteit van Heiloo verkrijgbaar en beschikbaar is (bij voorkeur digitaal);
- komen tot een situatie waarbij er sprake is van een groter bewustzijn van de eigen identiteit bij de inwoner van Heiloo;
- komen tot een situatie waarbij de inwoners van Heiloo betrokken zijn en participeren met het inventariseren van, voorlichting geven over, en behoud van de belangrijke identiteitsdragers van Heiloo.

Voor onderhavig plangebied is met name van belang dat een van de beleidsdoelstellingen bestaat uit het handhaven van de bijzondere historische linten met losse, individuele en niet te grootschalige bebouwing. Ook de in het kader van de Welstandsnota opgestelde lijst van karakteristieke panden wordt geformaliseerd als signaallijst bij ingrijpende veranderingen. In het onderhavig plan zijn deze panden voorzien van een aanduiding "karakteristiek".

In 2010 is door landschap Noord-Holland de inventarisatie van landschapselementen opgesteld. In de nota wordt opgemerkt dat het zinvol is om deze inventarisatie formeel vast te stellen. In onderhavig bestemmingsplan zijn de houtwallen en de monumentale bomen die hierin vermeld staan, voorzien van een aanduiding.

3.3.6

Verkeersplan Heiloo (2008)

In het verkeersplan is aangegeven dat het verkeersbeleid een bijdrage zal moeten leveren aan de groene woonkwaliteit en recreatieve waarde van de gemeente Heiloo. Op een aantal wegvakken is de verkeersbelasting te hoog, waardoor de woonkwaliteit en de veiligheid van het fietsverkeer niet optimaal zijn.

In het verkeersplan staan meerdere wensen geformuleerd die worden nagestreefd binnen de gemeente Heiloo:

1. kwetsbare routes ontlasten;
2. de kansen van de fiets benutten;
3. de groene omgeving in stand houden en benutten;
4. de bereikbaarheid van winkelcentra en station garanderen;
5. de nieuwe aansluiting op de A9 ten zuiden van Heiloo optimaal benutten;
6. veiligheid en toegankelijkheid voor alle verkeersdeelnemers.

De Kennemerstraatweg is een van de dragers in het autonet. De Kennemerstraatweg is de hoofdontsluiting in noordelijke richting van Heiloo, de verbinding van Heiloo naar Alkmaar en naar Limmen-Castricum. De Kennemerstraatweg maakt, samen met de Westerweg en de Zanderslootweg, tevens deel uit van de regionale hoofdroute voor het fietsverkeer.

Milieu - en omgevingsaspecten



4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

De woonwijk Blockhovemark is uitsluitend in gebruik als woongebied. In de buurt van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn in deze paragraaf beschreven.

ONDERZOEK

Ten zuidwesten van het plangebied, aan de Westeweg is boomkwekerij en tuincentrum G. Meijer gevestigd. Een dergelijk bedrijf valt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) in milieucategorie 2. Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand tot gevoelige functies als woningen en scholen van 30 meter. De afstand tussen het bedrijf en de meest nabijgelegen woning bedraagt ongeveer 75 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand.

Ten noorden van de N9 ligt een sportcomplex. Het complex omvat enkele voetbalvelden, een overdekt zwembad, een drafbaan (waarvan het middenterrein wordt gebruikt voor voetbalvelden) en enkele tennisbanen. Het overdekte zwembad en de (verlichte) tennisbanen en veldsportcomplexen staan in de VNG-publicatie vermeld. Deze vallen in milieucategorie 3.1 en hebben een

richtafstand van 50 meter. De afstand tot Blockhovepark is ongeveer 75 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Bij de hierboven genoemde situaties gaat het om bestaande situaties waarvan kan worden aangenomen dat deze de leefbaarheid binnen het woongebied niet onaanvaardbaar belemmeren. Eventuele hinder van de bedrijven en het sportcomplex op het woongebied kan aanvaardbaar worden geacht. Bovendien wordt in voorliggend bestemmingsplan geen mogelijkheid geboden voor ontwikkeling van bedrijven, instellingen of woningen waardoor de hinder zou kunnen toenemen.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

4 . 2

Archeologie

WET- EN REGELGEVING

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 zogenoemde "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.

ONDERZOEK In de Monumentenwet is bepaald dat bij projecten groter dan 100 m² rekening dient te worden gehouden met archeologie. Gemeenten mogen hiervan naar boven of beneden afwijken.

Op 9 mei 2011 is de Nota Cultuurhistorie van de gemeente Heiloo vastgesteld. In deze nota is ook het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie opgenomen. De archeologische waarde van een gebied wordt door de gemeente bepaald door het gebied te toetsen aan aspecten geomorfologie, historische wegen en bekende archeologische vindplaatsen. Het gehele plangebied Blockhovepark ligt op de strandwal. Dit gebied is op basis van bovengenoemde aspecten aangeduid als gebied met zeer hoge archeologische verwachting. Aan deze waardering is de consequentie verbonden dat ontwikkelingen vanaf 50 m² en dieper dan 50 cm vergunningplichtig zijn.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Ten behoeve van het behoud van de archeologische waarde van het gebied is een dubbelbestemming

'Waarde - Archeologie 1' opgenomen, die inhoudt dat voor werkzaamheden met een oppervlak van meer dan 50 m² en dieper dan 50 cm een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden. De regelingen uit de beleidsnota archeologie die van toepassing zijn binnen het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen, zodat het behoud van eventuele archeologische waarden juridisch gewaarborgd is.

CONCLUSIE

4 . 3

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) leidt op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

WET- EN REGELGEVING

Het plangebied Blockhovepark kent vele cultuurhistorisch waardevolle aspecten. Het hele plangebied ligt op gronden van het oude landgoed Nijenburg. Daarnaast heeft de ligging van de strandwallen een invloed gehad op de inrichting van het landschap.

INVENTARISATIE

De belangrijkste cultuurhistorische kenmerken voor het gebied zijn:

- op meerdere plekken langs de Westerweg zijn nog historische houtwal-letjes, zoals die veel voorkwamen in het historische landgoed Nijenburg, aanwezig;
- de verschillen in het grondniveau als gevolg van de ligging van de strandwal;
- de verkavelingsrichting ten opzichte van de Westerweg en de Kennemerstraatweg;
- vrije losstaande bebouwing in plaats van rijtjes en blokken;
- de ruime opzet op grote kavels;
- de relicten van de Heerenweg (tussen de Kennemerstraatweg en de Blinkenlaan);
- de Zandersloot, een gegraven sloot voor het vervoer van zand, dat vanaf de 17^e en 18^e eeuw afgegraven werd in het landgoed Nijenburg en gebruikt werd bij bouwactiviteiten in Alkmaar;

- De grote groene ruimten (tuinen) tussen de Van Foreestlaan en de Blinkenlaan en tussen de Blinkenlaan en de Kennemerstraatweg, die herinneren aan een tankval uit de Tweede Wereldoorlog;
- de groene berm als overgang van openbaar naar particuliere terreinen;
- aanwezige bunkers uit de oorlog;
- de sterk lineaire bebouwing aan de Rector Frederiklaan;
- voormalig krengenveld (paardenbegraafplaats);
- de kleinschalige, dicht opeen geplaatste en zeer diverse lintbebouwing aan de Kennemerstraatweg;
- de bijzondere groene beukenhagen langs de Kennemerstraatweg.

In het plangebied komt een groot aantal monumenten voor. Deze zijn weergegeven op de plankaart. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die ten koste gaan van de betreffende monumenten. De bestemming is overeenkomstig de bestaande situatie opgenomen. Karakteristieke bebouwing die niet beschermd is op basis van een monumentenstatus is expliciet op de kaart aangeduid als 'karakteristiek' en door middel van een stelsel van nadere eisen voorzien van een regeling die tot doel heeft om de hoofdvorm in stand te houden. Op deze manier worden de karakteristieke gebouwen voldoende beschermd.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan is een consoliderend plan waarin niet wordt voorzien in ingrijpende wijzigingen in de structuur van het gebied. Het bestemmingsplan zal geen negatieve effecten hebben op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het bestemmingsplan is overigens niet het enige kader dat bescherming biedt aan de aanwezige waarden; ook de monumentenwet, de monumentenverordening, de lijst met beeldbepalende en monumentale bomen in combinatie met de APV van de gemeente zorgen hiervoor.

4 . 4

B o d e m

WET- EN REGELGEVING Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in

de noodzakelijke financiële investering ten behoeve van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Het 'Bodemloket' geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). In figuur 7 is een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven ter plaatse van Blockhovepark. Op het fragment van de bodemkaart van het bodemloket is te zien dat in en in de omgeving van het plangebied geen locaties zijn waar de bodem is gesaneerd, bodemonderzoek is afgerond of nog in procedure is. Ook zijn binnen het plangebied geen historische activiteiten bekend die een negatief effect gehad kunnen hebben op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied onvoldoende zou zijn.

ONDERZOEK



Figuur 7. Fragment van de kaart van het Bodemloket (Bron: bodemloket.nl)

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet wordt belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit.

CONCLUSIE

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

Het plangebied Blockhovepark wordt omringd door gebieden die deel uitmaken van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Het betreft het Heilooër Bos, de Baafjespolder en het poldergebied tussen de Kennemerstraatweg en de A9. Deze gebieden zijn weergegeven in figuur 8. De gebieden die horen bij de EHS zijn in het groen weergegeven.



Figuur 8. EHS-gebieden rond Blockhovepark
(Bron: Alterra)

In het Basisrapport natuurwaarden Gemeente Heiloo¹ is aangegeven hoe om te gaan met aanwezige ecologische waarden bij zogeheten bestendig gebruik, beheer en onderhoud, waarvan sprake is in voorliggend bestemmingsplan. Indien aantoonbaar volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (voormalig LNV) goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt wordt invulling gegeven aan 'zorgvuldig handelen' en is geen ontheffing van de Flora- en faunawet vereist. Zodra grote veranderingen worden doorgevoerd, zoals de toepassing van nieuwe technieken of machines of ingrijpende grootschalige maatregelen (bijvoorbeeld kaalkap van bos, op grote schaal omploegen van weiland), is geen sprake meer van *bestendig* beheer en onderhoud, maar wordt er gesproken over ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor uitvoering van werkzaamheden kan dan een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

BASISRAPPORT
NATUURWAARDEN
GEMEENTE HEILOO

Voorliggend bestemmingsplan is een consoliderend plan. De huidige situatie in het plangebied zal gehandhaafd blijven. De ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn van een dusdanig geringe omvang dat onaantoonbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden niet te verwachten zijn. De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

CONCLUSIE

¹ Boddeke, P., N. van Kessel, G. Smit, Basisrapport natuurwaarden Gemeente Heiloo, rapport-nr. 06-043, Bureau Waardenburg / gemeente Heiloo, 2006.

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

In het "Vierde Nationale milieubeleidsplan" (NMP4) zijn de beleidslijnen voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenoemde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het:

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, bepaald als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen deze inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving, zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het Bevi heeft een rechtstreekse werking. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van ééns per miljoen jaar (10^{-6}) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- ééns per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- ééns per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- ééns per miljard jaar (10^{-9} per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Voor het groepsrisico betreft het slechts een oriënterende waarde. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er wordt nog gewerkt aan een Structuurvisie Buisleidingen.

Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland staan verschillende risicovol-le inrichtingen aangegeven. Op het fragment van de risicokaart in figuur 9 zijn twee transportroutes voor gevaarlijke stoffen aangegeven. Ten noorden van het plangebied ligt de N9. over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook over de Kennemerstraatweg mogen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De risicocontour (PR 10^{-6} -contour) van beide wegen is 0 meter. Dit betekent dat de wegen geen risicozone hebben en dus dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden. Uit informatie van de veiligheidsregio blijkt bovendien dat indicatieve berekeningen aantonen dat het groepsrisico langs beide tracés ruim onder de oriënterende waarde blijft.



Figuur 9. Fragment uit de risicokaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Ten zuiden van het plangebied liggen ter plaatse van de rode onderbroken lijn twee aardgasleidingen (W-571-15 en AM-2215-3). Om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te bepalen is voor deze leidingen een zogeheten Carola-berekening uitgevoerd door BügelHajema adviseurs. Het volledige rapport is opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan.

Uit de Carola-berekening van het plaatsgebonden risico komt naar voren dat beide aardgastransportleidingen geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) hebben die buiten de belemmeringenstrook ligt. Ten aanzien hiervan worden geen planologische beperkingen op het plangebied gelegd.

Ten aanzien van het groepsrisico blijkt zowel voor de leiding W-571-15 als voor leiding AM-2215-3, dat deze ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied zal een toets aan het groepsrisico plaats moeten vinden.

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Het advies van de Veiligheidsregio over eventuele mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de

zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding, is als bijlage 1 in het bestemmingsplan opgenomen.

De Veiligheidsregio geeft aan dat, gelet op het feit dat het een consoliderend bestemmingsplan betreft, het groepsrisico niet zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

ONDERZOEK NIEUWE
GASLEIDING

Voor de ten zuiden van het onderhavig plangebied aan te leggen gasleiding van Taqa, die de gasopslag in Bergen verbindt met de gasbehandelingsinstallatie op het bedrijventerrein Boekelermeer in Alkmaar, is in het kader van het daarvoor opgestelde Rijksinpassingsplan onderzoek verricht naar de veiligheidsaspecten. De aanleg heeft geen negatieve gevolgen voor het plangebied. Het inpassingsplan en de onderzoeksrapporten zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4 . 7

G e l u i d h i n d e r

WEGVERKEERSLAWAAI

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het woongebied Blokhovepark. In het grootste deel van het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km per uur. Alleen op de Kennemerstraatweg geldt een snelheidsregime van 50 km per uur. Voor het bestemmingsplan geldt echter dat het een consoliderend plan is waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien. In dit verband zijn de toename van het aantal woningen of de aanleg van een nieuwe weg relevant. Omdat dit echter in het bestemmingsplan niet wordt voorzien, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

RAILVERKEERSLAWAAI

Op 1 januari 2007 zijn de gewijzigde Wet geluidhinder en het bijbehorende Besluit geluidhinder in werking getreden. Tevens is op 1 januari 2007 het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006 van kracht geworden.

Langs de westelijke begrenzing van het plangebied loopt de spoorlijn Alkmaar-Uitgeest. Voor deze spoorweg geldt een zonebreedte van 200 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Een deel van het plangebied ligt binnen deze zone, maar het plan maakt hier geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door geluidhinder vanwege verkeerslawaaai.

CONCLUSIE

4 . 8

L u c h t k w a l i t e i t

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden getoetst. De criteria om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) per m³.

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Het plan heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. De uitvoerbaarheid van het plan wordt niet belemmerd door nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. De heersende luchtkwaliteit binnen het plangebied is voldoende om de bewoners een goed woon- en leefklimaat te kunnen bieden.

CONCLUSIE

W a t e r

WET- EN REGELGEVING

In onder andere de Europese “Kaderrichtlijn water”, het “Nationaal Waterplan” en de adviezen van de “Commissie Waterbeheer 21e eeuw” is het beleid met betrekking tot het water(-beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

In het Waterbeheersplan 2010-2015 ‘Van veilige dijken tot schoon water’ beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

De missie van het HHNK is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Het HHNK hanteert bij zijn beleid te volgende uitgangspunten:

- Het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen.
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk.
- Alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast.
- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier.
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan.
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan.
- Niet alles kan overal.
- Samenwerking staat centraal.
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg ter controle voorgelegd aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In het kader daarvan is de samenvatting van het Waterbeheersplan van het HHNK in deze paragraaf opgenomen.

OVERLEG HHNK

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een consoliderend plan en bestendigt ontwikkelingen conform vastgesteld beleid voor de villawijk 'Blockhovepark' en de lintbebouwing aan de oostzijde van de Kennemerstraatweg.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is zowel analoog als digitaal beschikbaar.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro en de inspraak zijn in de toelichting opgenomen. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

5 . 2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overlegreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-Inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Bestemmingen

Groen

De bestemming 'Groen' is gegeven aan de groene stroken in het plangebied. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Tuin

De voortuinen en een deel van de achtertuinen van de woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de aanwezige paden en houtwallen nader aangeduid op de plankaart. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend erkers worden gebouwd, hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming ligt op de woonstraten binnen het plangebied. De inrichting van deze gronden dient met name afgestemd te zijn op een verblijfsfunctie en op de ontsluiting van de aangrenzende gronden. Ook binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Verkeer - Wegverkeer

De Kennemerstraatweg heeft deze bestemming gekregen. De inrichting van de gronden met deze bestemming dient met name te zijn gericht op een goede doorstroming van het verkeer.

Water

De in het plangebied aanwezige waterloop heeft de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bruggen toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter.

Wonen - 1 en Wonen - 2

Binnen deze bestemmingen vallen de woningen die in het plangebied zijn gelegen. De regels van beide bestemmingen zijn voor het grootse gedeelte gelijk. De woningen aan de even-zijde van de Kennemerstraatweg hebben de bestemming 'Wonen - 1', de overige woningen in het plangebied vallen onder de bestemming 'Wonen - 2'. De woningen aan de even-zijde van de Kennemerstraatweg betreft oude lintbebouwing, die dicht opeen staat op smalle kavels. Een verschil in de regeling in het bestemmingsplan is daarom dat binnen de bestemming 'Wonen - 1' de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelings perceelgrens minimaal 2 meter dient te bedragen. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' dient deze afstand minimaal 5 meter te bedragen. Een tweede verschil zit in de afwijkingen van de bouwregels met betrekking tot het bouwen buiten een bouwvlak. Verder zijn de regels van de beide bestemmingen in beginsel gelijk.

Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere op die gronden geldende bestemmingen, bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Deze bestemming geldt voor het gehele plangebied.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Het plan bevat geen bouwprojecten in de zin van de Grondexploitatiewet. Er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. Indien het kosten zijn die rechtstreeks voortvloeien uit het plan, komen de planschadekosten voor rekening van de gemeente. In het geval dat planschadekosten voortvloeien uit een plan van een initiatiefnemer, zal een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemer.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Blockhovepark' is met een verzoek om uiterlijk op 11 april 2012 te reageren (digitaal) toegezonden aan een aantal overlegpartners als genoemd in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De volgende overlegpartners hebben gereageerd:

1. Provincie Noord-Holland te Haarlem;
2. N.V. Nederlandse Gasunie te Groningen;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard;
4. Natuurmonumenten, Postbus 9955, 1243 ZS te 's-Graveland;
5. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Postbus 416, 1800 AK te Alkmaar.

Ad 1. Provincie Noord-Holland

De provincie merkt op, dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Commentaar gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. N.V. Nederlandse Gasunie

De Nederlandse Gasunie merkt op, dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Commentaar gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap verzoekt in de toelichting op het bestemmingsplan een verwijzing op te nemen naar het 'Waterbeheersplan 4 2010-2015'. Dit document beschrijft de ambities en doelen van het hoogheemraadschap over de planperiode en vormt de basis voor de te voeren werkzaamheden door deze instantie.

Commentaar gemeente

In de toelichting op het bestemmingsplan is deze verwijzing alsnog opgenomen.

Ad 4. Natuurmonumenten

Natuurmonumenten wijst de aandacht op de volgende aspecten:

- a. Het oude tracé van de Zanderslootweg is nog als 'Verkeer en Verblijf' aangeduid. Dit stukje wordt echter al lang niet meer als zodanig gebruikt.
- b. In de zuidoosthoek tussen de Westerweg en de Rector Frederiklaan ligt een groot stuk tuingrond grenzend aan het Heilooër bos. Ten behoeve van een zo natuurlijk mogelijke grondwaterstand van het bos wordt gevraagd een beperking op te nemen met betrekking tot het vergraven en ontwateren van deze percelen.
- c. Gewezen wordt op de gemeentelijke handhavingstaak van illegale bouwwerken in zones met een groene bestemming.

Commentaar gemeente

- a. Dit is inderdaad juist. De verbeelding is aangepast (groenbestemming met aanduiding "houtwal").
- b. In de bestemming 'Tuin' willen wij, conform ons beleid in de eerder geactualiseerde bestemmingsplannen, geen beperkingen opleggen met betrekking tot grondbewerkingen in zijn algemeenheid. Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is op grond van artikel 10 in beginsel een vergunning vereist voor grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0.50 meter. Het oppompen van grondwater kan gevolgen hebben voor het grondwaterpeil, hetgeen bij-

voorbeeld schade kan toebrengen aan natuurgebied als het Heilooër Bos. In het algemeen geldt echter dat de regels in een bestemmingsplan ruimtelijke relevantie moeten bezitten. Om deze reden is het niet mogelijk om dergelijke watereisen te stellen via het bestemmingsplan. Wel zijn in de Waterwet algemene regels gesteld aan het gebruik van grondwater. Deze regels zijn uitgewerkt in de Waterregeling, het Waterbesluit en de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het uitgangspunt daarbij is dat het verboden is om zonder vergunning of ontheffing grondwater aan de bodem te onttrekken of water te infiltreren. Dit soort zaken zijn geregeld door middel van bijvoorbeeld watergerelateerde vergunningen of ontheffingen zoals de keurvergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

- c. Wij treden graag in overleg ter bespreking van de mogelijkheden tot handhaving van illegale bouwwerken in het plangebied.

De onderdelen van de reactie als genoemd onder de punten b en c leiden daarom niet tot aanpassing.

Ad 5. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

In haar advies gaat de Veiligheidsregio in op de zuidelijk van het plangebied gelegen twee hogedruk buisleidingen en de transportroutes gevaarlijke stoffen, zijnde de Kennemerstraatweg en de Heilooër Tolweg.

Het betreft een consoliderend bestemmingsplan; het groepsrisico zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De verantwoording in het bestemmingsplan behoeft daardoor niet uitgebreid te zijn (beperkte vorm) en richt zich voornamelijk op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en het verhogen van de zelfredzaamheden van de omwonenden.

Commentaar gemeente

De toelichting op het bestemmingsplan zal in deze zin, onder verwijzing naar het ingebrachte advies, worden aangevuld.

6 . 2 . 2

A d v i e z e n

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Blockhovepark' is met een verzoek om uiterlijk op 11 april 2012 te reageren, toegezonden aan een aantal adviesinstanties/-organisaties.

De volgende instanties/organisaties hebben gereageerd:

1. Brandweer Heiloo;
2. Heilooër Monumentencommissie;
3. Welstandcommissie Heiloo;
4. Stichting Adviescommissie Wonen Heiloo, p/a Middelhof 19, 1851 BV te Heiloo.

Ad 1. Brandweer Heiloo

Brandweer Heiloo merkt op dat ten zuiden van het plangebied binnen afzienbare tijd een nieuwe gasleiding worden aangelegd naast de bestaande leidingen en dat daarvoor, aanvullend, een nieuwe Carola-berekening moet worden gemaakt.

Commentaar gemeente

Inderdaad wordt een nieuwe gasleiding gelegd als verbinding tussen de gasbehandelingsinstallatie op het bedrijventerrein Boekelermeer te Alkmaar en de gasopslag in Bergen. Om het gehele project planologisch mogelijk te maken heeft de Minister daarvoor een Rijksinpassingsplan vastgesteld. In het kader van deze procedure is de nieuwe leiding al onderzocht op het gebied van Externe Veiligheid. Ook hier ligt het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit punt worden verduidelijkt.

Ad 2. Heilooër Monumentencommissie

De Monumentencommissie heeft een aantal opmerkingen:

Toelichting

- a. De eerste alinea op blz. 12 (Groenbeleidsplan 2012-2022): de ecologie is ook van belang rondom het Blockhovepark.
- b. Bij punt 4.3 op blz. 17 het verzoek om de Zandersloot toe te voegen bij de cultuurhistorische elementen. De Zandersloot is een gegraven sloot om zand te vervoeren. Dat zand werd vanaf de 17e en 18e eeuw afgegraven in het landgoed Nijenburg en was bestemd voor de bouwactiviteiten van Alkmaar. Voorts kunnen als waardevolle onderdelen nog genoemd worden de grote groene vlakken (bestemming 'Tuin') tussen de Van Foreestlaan en de Blinkenlaan en tussen de Blinkenlaan en de Kennemerstraatweg. Deze ruime tuinen zijn herinneringen aan een tankval uit de Tweede Wereldoorlog.

Commentaar gemeente

De toelichting is op de genoemde punten aangevuld.

Regels

In artikel 10 'Waarde - Archeologie 1' het aantal m² bodemverstoring benoemen en niet het bouwen van een bouwwerk met een bepaalde maat.

Commentaar gemeente

Bedoeld wordt het bepaalde in artikel 10.2 onder punt a, als onderdeel van de bouwregels. Het verzoek van de Monumentencommissie om het aantal m² bodemverstoring bepalend te laten zijn en niet de maat van het bouwwerk. Juridisch gezien kan dit niet in de bouwregels worden ondergebracht.

Overeenkomstig de eerder vastgestelde bestemmingsplannen wordt een archeologisch onderzoeksrapport verlangd bij het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m². Als in de plaats van de afmetingen van het bouwwerk bij het bouwen het aantal m² bodemverstoring bepalend wordt dan zou dit betekenen dat netto veel minder gebouwd kan worden zonder een dergelijk onderzoeksrapport. Uitgaande van het maximum van 50 m² bodemverstoring kan dan maar 24 m² gebouwd worden. Dit achten wij niet reëel. Ook is de voorgestelde regeling niet of moeilijk handhaafbaar/controleerbaar.

Verbeelding

- a. De aanduiding "karakteristiek" verwijderen van de panden Rector Frederiklaan 8-26.
- b. De bunker achter Van Foreestlaan 7 aan te merken als karakteristiek bouwwerk.
- c. De 'oude' Herenweg (aanduiding "pad") indien mogelijk de bestemming 'Tuin' geven.
- d. Verzoek om Monumentenverordening aan te passen in het belang van behoud van cultuurhistorische elementen.

Commentaar gemeente

- a. Er heeft overleg plaatsgevonden met de secretaris van de Heilooër Monumentencommissie. Daaruit bleek, dat er sprake was van een verschrijving. De als karakteristiek aangeduide woningen Rector Frederiklaan 8 t/m 26 blijven, onder verwijzing naar de Nota Cultuurhistorie, als zodanig gehandhaafd. Volgens de nota is hier sprake van een serie van sterk lineaire woningen uit de jaren dertig van de 20e eeuw.
- b. De bunker achter Van Foreestlaan 7 is alsnog opgenomen als karakteristiek bouwwerk.
- c. In het thans nog vigerende bestemmingsplan is het pad ook al gelegen binnen de contouren van 'bijbehorend erf' (geen tuin zijnde). Gelet op dit opgebouwde planologisch recht is het niet correct en ook niet verstandig daar nu een tuinbestemming aan te geven.
- d. De wens om de Monumentenverordening aan te passen valt buiten het kader van de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan Blockhovepark.

Ad 3. Welstandcommissie Heiloo

De Welstandscommissie heeft een aantal opmerkingen:

Toelichting

Blz. 5:

Er wordt tussen neus en lippen door gesteld dat een deel van het plan van agrarisch naar de bestemming tuin is veranderd. Dat betekent nogal wat voor deze gebieden. Het is dan opeens mogelijk om 40 meter te bouwen op deze gronden die grenzen aan een EHS structuur.

Commentaar gemeente

Het is ons niet duidelijk wat de Welstandscommissie met '40 meter bouwen' bedoelt. Op grond van de bestemmingsvoorschriften 'Wonen - 2' is 40 meter bouwen (zowel diep als hoog) niet mogelijk. In de bestemming tuin geldt dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor tuinen en erven behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. Dit is ook het feitelijk gebruik. Binnen deze bestemming mogen op bedoelde gronden volgens de regels van het bestemmingsplan geen gebouwen worden geplaatst. Deze nieuwe bestemming betekent in feite bestemming van het al bestaande gebruik en dit zal niet ten koste gaan van de rust en stilte die het gebied uitstraalt.

De tuinen kunnen volgens de wetgeving worden aangemerkt als achtererfgebied. Dit betekent dat binnen de wettelijke grenzen op dit moment vergunningsvrij maximaal 30 m² per tuin gebouwd mag worden met een hoogte van maximaal 3 meter. Dit is in de landelijke wetgeving zo bepaald; de gemeente heeft daarop geen invloed.

De agrarische Aln-bestemming biedt trouwens ook mogelijkheden voor de bouw van agrarische hulpgebouwen (zoals veldschuren en nachtverblijven/schuilhokken voor dieren) tot maximaal 100 m² per bedrijf met een hoogte van maximaal 4 meter. Gezien de feitelijke situatie van bij de woningen behorende gronden zou een Aln-bestemming niet meer realistisch zijn. Daarnaast is de EHS structuur voor wat betreft de Westerweg in de huidige situatie al doorbroken door de aanwezigheid van het spoorbaan traject Alkmaar-Uitgeest.

Erf- of perceelafscheidings, welke zijn genoemd in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen vergunningsvrij gebouwd worden. Dit is ook mogelijk bij een Aln-bestemming. Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing.

Blz. 13:

De Welstandsnota wordt niet goed beschreven. Er wordt alleen melding gemaakt van de deelgebieden die van toepassing zijn op nieuwbouw, maar de verdeling betreft verbouw wordt niet genoemd.

Commentaar gemeente

Dit is een terechte opmerking; er is aan paragraaf 3.3.4 een tekst toegevoegd over het welstandsbeleid voor verbouwingen van bestaande panden.

Blz. 18:

Er wordt genoemd dat het plan consoliderend is, maar de bouwmogelijkheden worden enorm verruimd door het maximum volume los te laten. Als die volledig wordt benut, zal er geen sprake zijn van gelijkens met de huidige situatie.

Commentaar gemeente

Het plan is inderdaad verruimd door de inhoudsmaat m³ los te laten. Deze verruiming is bij het huidige bestemmingsplan overigens al meerdere malen toegepast. De woningen die gelegen zijn in het gebied waarvoor de bestemming 'Wonen - 2' geldt, hebben echter in de bestaande situatie al een volume dat

groter is dan de huidige bestemmingsplanvoorschriften van 550 of 750 m³. Daarnaast zijn de percelen groot genoeg een dergelijk volume stedenbouwkundig te kunnen 'verdragen'. Hierbij moet de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens 5 meter bedragen. Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing.

Regels

Blz. 14:

Er is niet nader aangegeven waar je mag parkeren. Dit zou betekenen dat je óf overal óf nergens mag parkeren in de tuinbestemming. Het is wenselijk met een aanduiding aan te geven waar dit wél mag.

Commentaar gemeente

Er mag in een tuinbestemming worden geparkeerd. Feitelijk gebeurt dit op een bij een woning aanwezige inrit. Er kan ook geparkeerd worden in de (groene) strook binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' welke is gelegen tussen de openbare weg en de private percelen (die veelal zijn voorzien van een tuin- en/of erfafscheiding). Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing.

Blz. 20:

Wat betekent het dat de 2m afstand niet geldt voor woningscheidende wanden? Het lijkt mogelijk om bij een iets grotere ontwikkeling van 5 á 6 woningen in het lint, deze geheel aangesloten te bouwen. Dat is absoluut niet wenselijk. Graag een maximale korrel van 2 woningen aangeven.

Commentaar gemeente

Het gaat hierbij om de bestemming "Wonen - 1" voor de woningen aan de oostzijde van de Kennemerstraatweg. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 2 meter, tenzij die afstand nu al minder is. Bij uitbreiding van het hoofdgebouw en bij vervangende nieuwbouw geldt die 2 meter ook. Die afstand geldt dan niet voor de woningscheidende muur van aaneengebouwde woningen. Met andere woorden: wat vrijstaand is moet in beginsel vrijstaand blijven. Volgens artikel 8.2 sub a onder 4 mag het aantal woningen per perceel overigens niet meer zijn dan het bestaande aantal. Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing.

Blz. 22:

Wat is de achterliggende gedachte dat bijgebouwen op 1m afstand gebouwd moeten worden? Een afstand van 1m werkt verrommeling in de hand, beter is een afstand van 3-5 meter aan te houden.

Commentaar gemeente

Wij zien niet in dat een afstand 3-5 meter voor bijgebouwen zou moeten worden gehanteerd. Juist de voorgestelde afstand van 3-5 meter zal verrommeling in de hand werken. Wij houden de keuze op 1 meter omdat met deze afstand meer sprake zal zijn van geconcentreerde bebouwing. Bovendien zijn we uni-

form met het beleid in alle andere geactualiseerde bestemmingsplannen in Heiloo. Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing.

Blz. 25:

In de hele bestemming 'Wonen - 2' is parkeren toegestaan, dus het hele binnengebied zou parkeerterrein kunnen worden. Graag aangeven waar parkeren specifiek is toegestaan door middel van een aanduiding.

Commentaar gemeente

In de bestemming 'Wonen - 2' is parkeren overal toegestaan, mits er sprake is van een ondergeschiktheid aan de hoofdbestemming en dat is wonen. Het is niet mogelijk dat het hele binnengebied parkeerterrein zou kunnen worden, omdat het dan niet meer van ondergeschikte betekenis is. Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing.

Plankaart

Opmerking 1:

Het naar voren leggen van de grenzen van de bestemming 'Wonen - 2' tot een meter achter de voorgevel tast de kwaliteit en specifieke eigenschappen van het plangebied aan. Met name het beeld van woningen die in het groen staan. Vergunningsvrij is dit al toegestaan maar dat is geen reden om ook het bestemmingsplantechnisch toe te staan. Het kan wel op rijksniveau de insteek zijn, maar deze kan ook weer worden teruggedraaid en dan is het van belang dat het duidelijk is wat Heiloo zelf wil. Het toestaan van extra vrijheden ten tijde van verruimingen in de wet is altijd een riskante zaak gebleken.

De welstandscommissie stelt voor de bestemming weer naar achteren te leggen bij de volgende adressen:

- Blinkenlaan 1;
- Zanderslootweg 3-7;
- Rector Frederiklaan 21;
- Westerweg 26-38.

Commentaar gemeente

Op de plankaart begint de bestemming 'Wonen - 2' 2,5 meter achter de voorgevel en niet, zoals aangegeven, 1 meter achter de voorgevel. De afstand van 2,5 meter is ook bepaald in de bestemmingsplanvoorschriften overeenkomstig het beleid in eerdere geactualiseerde bestemmingsplannen. Een ieder mag vergunningsvrij bouwen "in strijd met het bestemmingsplan" als aan de voorwaarden vergunningsvrij bouwen wordt voldaan. Eén van die voorwaarden is dat het vergunningsvrij bouwen één meter achter de voorgevel(rooilijn) begint. De wetgever noemt dit het achtererfgebied. Wordt niet aan de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen voldaan, dan krijgt een eigenaar te maken met het bestemmingsplan. Zoals gezegd bepaalt het bestemmingsplan een afstand van 2.5 meter. In dat geval geldt dat in principe een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing.

Opmerking 2:

De inhoudsbeperking vrijlaten betekent dat er immense huizen gebouwd kunnen worden die Blockhovepark een heel ander aanzien kunnen geven. De beperking van 2 (5) meter tot aan de zijdelingse kavelgrens geeft niet genoeg beperkingen. Bij het loslaten van de volumegrens op andere aspecten de bouwrechten aanscherpen.

Commentaar gemeente

De bebouwingshoogtes van de hoofdgebouwen zijn identiek aan het huidige bestemmingsplan Blockhovepark. Het niet meer opnemen van de inhoudsmaat, zoals dat in het thans nog geldende bestemmingsplan is opgenomen, betekent dat er (na sloop) grotere woningen kunnen ontstaan. De afmetingen van de percelen laten een dergelijke bebouwing toe, de verhoudingen raken niet zoek omdat er 5 meter afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet worden aangehouden. Er zijn veel woningen in het Blockhovepark, die overigens zijn nu al groter dan de voorgeschreven inhoudsmaat.

Tenslotte wordt bij beoordeling van bouwplannen in het Blockhovepark ook al niet meer strikt 'vastgehouden' aan de maximum inhoudsmaat. Het omgevingsrecht biedt daarvoor een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing.

Opmerking 3:

Het zijstrookje naast de Van Foreestlaan 14 en de Blinkenlaan 17 (bedoeld zal zijn de Blinkenlaan 27) werkt verrommeling in de hand. Deze strookjes weglaten.

Commentaar gemeente

Bij deze percelen zijn (conform de plansystematiek) voor wat betreft het zijstrookje in de bestemming 'Wonen - 2' de 2,5 meter grens vanuit de voorgevel aangehouden. Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing.

Opmerking 4:

Langs de Kennemerstraatweg de rooilijn respecteren. Met name bij de nummers 17-23, 7 en 3-15.

Commentaar gemeente

Ter plaatse van Kennemerstraatweg 17 en 19 is naar aanleiding van deze opmerking de voorgevel- en achtergevelrooilijn aangepast in één lijn met de zuidelijk gelegen woningen. De voorgevelrooilijn van de overige aangegeven woningen is nagenoeg gelijk aan die van het huidige bestemmingsplan, zodat aanpassing niet nodig is.

**Ad 4. Stichting Adviescommissie Wonen Heiloo,
p/a Middelhof 19, 1851 BV Heiloo**

De adviescommissie heeft in haar reactie een aantal vragen en opmerkingen genoteerd. In een overleg op woensdag 25 april 2012 is genoemde reactie met de adviescommissie besproken.

Commentaar gemeente

Na een uitleg van gemeentewege in het overleg van 25 april 2012 heeft de reactie tot een aantal met name tekstuele aanpassingen geleid. Ook is de tekst waar nodig op een aantal punten verduidelijkt en/of verplaatst.

Zo zal de naamgeving van het hoofdstuk "Milieuaspecten" worden gewijzigd in "Milieu- en omgevingsaspecten", omdat ook de paragrafen over archeologie en cultuurhistorie hierin zijn opgenomen.

Paragraaf 4.6 (externe veiligheid) en de daaraan ten grondslag liggende rapportage risicoberekening zal, waar nodig, worden verduidelijkt.

In paragraaf 5.3 zal het onderscheid tussen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' en de motivering om dit onderscheid te maken nader worden uitgelegd. Daarnaast zijn een aantal begrippen nader toegelicht.

6 . 2 . 3

I n s p r a a k

Op grond van artikel 2 van de Inspraakverordening gemeente Heiloo 2005 is de inspraakprocedure van toepassing op het voorontwerpbestemmingsplan 'Blockhovepark'. Na publicatie in de Uitkijkpost van woensdag 29 februari 2012 heeft het voorontwerp vanaf donderdag 1 maart 2012 tot en met woensdag 11 april 2012 ter inzage gelegen bij de Publieksbalie Bouwen en Wonen en in de leeszaal van de bibliotheek Heiloo, Westerweg 250. Tijdens deze periode is een ieder de mogelijkheid geboden om inspraakreacties in te dienen. Op maandag 26 maart 2012 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis. Daarnaast is het voorontwerp via de website van de gemeente Heiloo en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest.

Tijdens genoemde inspraakperiode zijn de onderstaande inspraakreacties ingediend.

Inspreker 1

Inspreker verzoekt de volledige bebouwing op het perceel de Blinkenlaan 33 op te nemen in het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.

Commentaar gemeente

Binnen de bestemming 'Wonen - 2', waarbinnen het perceel de Blinkenlaan 33 is gelegen, is als basis een bouwvlak opgenomen met een diepte van 15 meter. Binnen het bouwvlak de Blinkenlaan 33 zijn er mogelijkheden om het hoofdgebouw te plaatsen of uit te breiden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

Voorts zijn er mogelijkheden om binnen deze bestemming plat afgedekte aan- en uitbouwen te plaatsen buiten het bouwvlak, tenzij in de bestaande situatie al sprake is van een kap. Buiten het bouwvlak, waar inspreker op doelt, is voor een substantieel deel een garage gebouwd met een lagere hoogte dan het overige deel van de woning. Als de wens van inspreker tot vergroting van het bouwvlak gehonoreerd zou worden, dan kan de woning, inclusief garage worden verhoogd tot de genoemde 4 en 8 meter. Dit zou geen recht doen aan de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan, waarvan de bebouwingsmogelijkheden nagenoeg overeenkomen met het huidige bestemmingsplan. Het verzoek wordt daarom niet gehonoreerd.

Inspreker 2

Inspreker 2 verzoekt het op de verbeelding opgenomen bouwvlak Westerweg 34 aan de voorzijde te vergroten, zodat de woning aan de voorzijde ook als hoofdgebouw wordt gezien.

Commentaar gemeente

Binnen de bestemming 'Wonen - 2', waarbinnen het perceel Westerweg 34 is gelegen, is als basis een bouwvlak opgenomen met een diepte van 15 meter. Binnen het bouwvlak Westerweg 34 zijn er mogelijkheden om het hoofdgebouw te plaatsen of uit te breiden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Voorts zijn er mogelijkheden om binnen deze bestemming plat afgedekte aan- en uitbouwen te plaatsen buiten het bouwvlak, tenzij in de bestaande situatie al sprake is van een kap. Het woonkamergedeelte aan de voorzijde (bouwvergunning verleend in het jaar 2000) is maximaal 4,2 meter hoog en loopt af naar 3 meter. Dit gedeelte is ondergeschikt te noemen aan het gedeelte daarachter met een maximale hoogte van 7 meter. Als de wens van inspreker tot vergroting van het bouwvlak aan de voorzijde gehonoreerd zou worden, dan kan de woning aan deze zijde worden verhoogd tot de genoemde 4 en 8 meter. Een dergelijke ontwikkeling aan de voorzijde achten wij stedenbouwkundig onwenselijk. Het verzoek wordt daarom niet gehonoreerd.

Insprekerscombinatie 3

De woningen van insprekers grenzen aan een diepe achtertuin richting het spoor. Die tuin is niet hun eigendom. Insprekers zijn bevreemd, dat achter hun woningen vergunningsvrij gebouwd gaat worden. Deze gronden hebben thans nog een agrarische Aln-bestemming en bieden ongestoorde rust. Verzocht wordt deze Aln-bestemming te handhaven.

Commentaar gemeente

De bewoners of voormalige bewoners aan de Westerweg hebben de tuinuitbreidingen ooit door aankoop van deze voormalige agrarische gronden verkregen. Gronden, die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied nu nog een agrarische Aln-bestemming hebben. Door verkoop en verkaveling van de gronden aan particulieren (tuinuitbreidingen) is bedrijfsmatig agrarisch gebruik feitelijk niet

meer mogelijk. Van een louter bedrijfsmatig agrarisch gebruik volgens deze bestemming is door deze gewijzigde functie en herverkaveling echter al lang geen sprake meer. Deze bestemming kunnen wij dan ook niet meer handhaven en hebben dan ook gekozen voor een bestemming, die het meeste recht doet aan het gewijzigde gebruik (tuin). En dat wordt dan ook de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen op bedoelde gronden volgens de regels van het bestemmingsplan geen gebouwen worden geplaatst. Deze nieuwe bestemming betekent in feite bestendiging van het al bestaande gebruik en dit zal niet ten koste gaan van de rust en stilte die het gebied uitstraalt. De tuinen kunnen volgens de wetgeving worden aangemerkt als achtererfgebied. Dit betekent dat binnen de wettelijke grenzen op dit moment vergunningsvrij maximaal 30 m² per tuin gebouwd mag worden met een hoogte van maximaal 3 meter. Dit is in de landelijke wetgeving zo bepaald; de gemeente heeft daarop geen invloed. De agrarische AIn-bestemming biedt trouwens ook mogelijkheden voor de bouw van agrarische hulpgebouwen (zoals veldschuren en nachtverblijven/schuilhokken voor dieren) tot maximaal 100 m² per bedrijf met een hoogte van maximaal 4 meter. Conclusie is, dat de situatie voor de bewoners in de zin van bebouwing niet wordt verslechterd. De verzoeken worden daarom niet gehonoreerd.

**Inspreker 4. Kennemer Haeve Vastgoed B.V.,
Postbus 183, 1800 AD Alkmaar**

Naast een aantal vragen verzoekt Kennemer Haeve het voormalige boerenerf op de zuidoosthoek Heilooër Tolweg en de Kennemerstraatweg als woningbouwontwikkelingsgebied op te nemen binnen de contouren van het voorontwerpbestemmingsplan Blockhovepark. Hun plan uit 2008 kan dan direct uitgevoerd worden.

Commentaar gemeente

Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wat in het voorontwerp is meegenomen zijn de tuinuitbreidingen aan de westzijde van de Westeweg en de beide zijden van de Rector Frederiklaan. Deze gedeelten zijn thans nog gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Voor de woonomgeving is een dergelijke opname van geringe invloed; de tuinuitbreidingen zijn immers al als zodanig in gebruik. Er zijn in het voorontwerp geen onderdelen meegenomen, die thans zijn gelegen in het bestemmingsplan Kooimeer-West. Dit gedeelte van Heiloo maakt ook nu geen deel uit van het thans nog geldende bestemmingsplan Blockhovepark. Wij hebben er voor gekozen om de onderhavige locatie niet op te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan Blockhovepark. De toekomstige functie en inrichting van dit deel van Heiloo zal in een breder verband besproken moeten worden. De in voorbereiding zijnde Structuurvisie is daarvoor een geschikt middel. In de structuurvisie zal daarom voor het gebied, voor zover mogelijk, een ontwikkelingsbeeld worden geschetst zodat in de nabije toekomst in vervolg daarop een specifiek bestemmingsplan kan worden ontwikkeld. De komende structuurvisie is immers het beleidskader voor de gemeente en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen binnen de ge-

meente en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te verwezenlijken. Dat de gewenste woningbouw zou passen binnen de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Blockhovepark is voor het college op dit moment niet relevant. Het gaat allereerst om de vraag of woningbouw aldaar aanvaardbaar is en die vraag willen we via de weg van de structuurvisie beantwoorden. Het verzoek wordt daarom niet gehonoreerd.

**Inspreker 5. Zijlstra Schipper Architectenbureau,
Postbus 143, 1520 AC Wormerveer**

Het architectenbureau verzoekt namens een cliënt in het voorontwerp de bouw van vier woningen mogelijk te maken op een perceel grond achter Zandersloot 5.

Commentaar gemeente

De oorspronkelijke hoofdopzet van het Blockhovepark is traditioneel; ruim van opzet, grote kavels, wegen met het Heilooër profiel en bebouwing aan doorgaande wegen. Het zijn belangrijke kwaliteiten van deze wijk, gelegen tegen het bos. Intensivering met woningbouw in het Blockhovepark is niet in lijn met deze visie van Heiloo. De bedachte bouwvelden zijn in het ontwerp van het architectenbureau gelegen achter de bestaande lintbebouwing. Dit is onwenselijk vanuit de traditionele hoofdopzet van de wijk, evenals de doodlopende weg naar deze bouwvelden toe. Een dergelijke woningbouwontwikkeling zal eveneens zijn weerslag hebben op het, vooral in de spijtstijden, frequent gebruikte fietspad Zanderslootweg. Verkeerstechnisch is dit onverantwoord. Voor de bestaande vier woningen is destijds, bij de aanleg van deze hoofdonsluiting, een uitzondering gemaakt. Het fietspad moet echter niet meer belast worden. Wij willen ook geen precedent scheppen, die vanuit bovengenoemde visie als onwenselijk kan worden beschouwd. Het verzoek wordt daarom niet gehonoreerd.