

Nota vooroverleg en inspraak

Bestemmingsplan Nieuw Varne

projectnr. 0237201.00
revisie: 4
27 september 2013

auteur(s)

S.W. Jordaan MSc.

datum vrijgave	beschrijving revisie 1	goedkeuring	vrijgave
27-09-2013	definitief	K.E. van Dijk	A. van Dongen

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Gemeentelijke overlegpartners.....	4
3	Inspraakreacties	19

1 Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuw Varne' heeft in de periode 20 juni 2013 - 4 september 2013 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis en in de bibliotheek van Heiloo. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens gepubliceerd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op dinsdag 2 juli is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Gedurende de terinzagelegging was het voor een ieder mogelijk een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. In deze periode zijn twee inspraakreacties op het plan ontvangen.

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan verzonden aan de wettelijke overlegpartners van de gemeente. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Holland;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- Brandweer Heiloo;
- WZNH (Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo);
- Adviescommissie Wonen;
- Monumentencommissie;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

In voorliggende Nota worden de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Daarbij wordt tevens aangegeven of, en zo ja, welke gevolgen een reactie heeft voor het bestemmingsplan.

PS. Toepassing van wadi's staat nog niet vast. Overeenkomstig de mogelijkheden in het bestemmingsplan wordt de inrichting van het gebied voorsnog met wadi's behandeld.

2 Gemeentelijke overlegpartners

	Samenvatting	Beantwoording	Conclusie
Provincie Noord-Holland	Door de provincie Noord-Holland wordt aangegeven dat de ruimtelijke ontwikkelingen die met het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, in overeenstemming zijn met de bepalingen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: verordening). Het plangebied is conform artikel 9 van de verordening aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Gelet hierop ziet de provincie geen aanleiding verdere opmerkingen te maken.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord wordt aangegeven dat het plangebied buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en hogedruk buisleidingen valt. Inzake het aspect externe veiligheid heeft de Veiligheidsregio daarom geen opmerkingen. Geadviseerd wordt contact te zoeken met de lokale brandweer met betrekking tot de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijden van de brandweer in relatie tot de gewenste bestemming van het gebied.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Het voorontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan de Brandweer Heiloo.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

<p>Brandweer Heiloo</p>	<p>Door de lokale Brandweer Heiloo is gekeken naar de toegang en bereikbaarheid tot de wijk, de waterwinning (ten behoeve van de brandweer) en de opkomsttijd naar de wijk. Ten aanzien van de toegang en bereikbaarheid is aangegeven dat deze met een ontsluiting aan de westzijde en alternatieve ontsluiting aan de noordzijde goed geregeld is. Over de breedte van de doodlopende wegen in het plangebied, in relatie tot het parkeren langs de weg, wil de Brandweer Heiloo nadere afstemming. Met betrekking tot waterwinning en opkomsttijd vraagt de Brandweer Heiloo om nadere afstemming en/of maatregelen.</p>	<p>De gemaakte opmerkingen hebben geen betrekking op hetgeen geregeld wordt in het bestemmingsplan. Het betreft een uitvoeringskwestie. Over de opmerkingen zal buiten de bestemmingsplanprocedure om nader afstemming gezocht worden met de Brandweer Heiloo.</p>	<p>Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
<p>WZNH (Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo)</p>	<p>WZNH heeft een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dat ten behoeve van de ontwikkeling is opgesteld. Onderstaand worden de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan samengevat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aangegeven wordt dat de gemeente Heiloo over een krachtig beleid beschikt ten aanzien van groen en bomen (als beschreven in de toelichting, paragraaf 3.4.5 en 3.4.6), en geeft aan dat een nadere borging van de groenstructuur in de openbare ruimte aandacht verdient. 2. Verzocht wordt de tekst die is opgenomen over de Welstandsnota Heiloo (paragraaf 3.4.8) aan te passen, in de zin dat de gebiedscriteria voor Nieuw Varne als supplement aan de 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voor het gehele plan zal een integraal basisinrichtingsplan worden opgesteld waarin de groenstructuur nader wordt uitgewerkt, uiteraard binnen de randvoorwaarden en principes uit het masterplan. Per fase wordt binnen de randvoorwaarden en afspraken van het basisinrichtingsplan de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt. 2. Met het verzoek wordt ingestemd, de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. De criteria zullen aan de welstandsnota worden toegevoegd. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan 2. De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.4.8) wordt aangepast.

	<p>welstandsnota zullen worden toegevoegd.</p> <p>3. Aangegeven wordt dat wordt afgeweken van de beleidslijnen die de gemeente heeft vastgesteld ten aanzien van cultuurhistorie. Er is geen sprake van een overgangszone van 'groene bermen' tussen openbaar en privégebied. Met het bestemmingsplan wordt een afwijkend profiel voorgesteld waarin deze overgangszone ontbreekt.</p> <p>4. Geconstateerd wordt dat het inpassen van wadi's en het bovengronds afwateren van openbare ruimte en woningen op de wadi een sterk bepalende invloed heeft op het beeld en het gebruik van de openbare ruimte.</p> <p>5. Aandacht wordt gevraagd voor het bepaalde in artikel 5.1, sub g (bestemming Verkeer - Verblijf, aanduiding 'groene long'). Opgemerkt wordt dat binnen deze aanduiding 'maximaal 2%' van het oppervlak wordt aangewend voor water en</p>	<p>3. De constatering is juist. In het plangebied is gekozen voor het clusteren van het groen, mede in verband met de wadi's die zijn opgenomen.</p> <p>4. Het inpassen van wadi's en het afwateren van de woningen en openbare ruimte heeft invloed op het beeld van de openbare ruimte. De afwatering kan zowel boven als ondergronds plaatsvinden. Dit heeft geen invloed op het bestemmingsplan. Voor het gehele plan zal een integraal basisinrichtingsplan worden opgesteld waarin de groenstructuur nader wordt uitgewerkt, uiteraard binnen de randvoorwaarden en principes uit het masterplan. Per fase wordt binnen de randvoorwaarden en afspraken van het basisinrichtingsplan de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt.</p> <p>5. Het betreffende percentage van 2% is niet het maximum maar het minimumpercentage. De percentages zijn tot stand gekomen met behulp van oppervlakteberekeningen ten aanzien</p>	<p>3. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan</p> <p>4. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld.</p> <p>5. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
--	--	--	--

	<p>waterhuishoudkundige voorzieningen. WZNH vraagt hoe zich dit verhoudt tot het toepassen van een wadi, en waarom het percentage binnen de bestemming Woongebied hoger (10%) ligt.</p> <p>6. Aangegeven wordt dat de bestemming Woongebied flexibel van opzet is, en dat deze flexibiliteit alleen goed mogelijk is wanneer sprake is van goede planbegeleiding. WZNH hecht er dan ook waarde aan bij de planvorming vanaf de beginfase betrokken te zijn.</p> <p>7. Geconstateerd wordt at de bouwvlakken in het plan (bestemming Wonen - Gestapeld) een oost-west richting hebben in plaats van een noord-zuid richting als in het masterplan. Dit levert geen goede bijdrage aan het groene, transparante karakter van de groene zone aan de noordzijde.</p>	<p>van de benodigde oppervlakte voor waterberging, en vervolgens vertaald naar oppervlaktepercentages binnen de bestemmingen Verkeer - Verblijf en Woongebied. Op deze manier worden concrete eisen met betrekking tot waterberging vastgelegd in de regels, zonder daarbij de exacte situering vast te leggen, zodat flexibiliteit ten aanzien van de ligging behouden blijft.</p> <p>6. Reeds in 2011 is contact gezocht met de toenmalige Welstandscommissie. Daarnaast heeft in juli 2013 het overleg plaatsgevonden dat heeft geleid tot de vragen die hier beantwoord worden. De gemeente deelt het standpunt dat een goede planbegeleiding noodzakelijk is. De Adviescommissie zal gedurende het planproces op de hoogte gehouden worden, en zal waar nodig om advies gevraagd worden.</p> <p>7. Naar aanleiding van raadsbesluit tot vaststelling van het Masterplan heeft de raad gekozen voor drie woongebouwen met ieder drie lagen. Daardoor is de footprint aangepast, zoals dat op de verbeelding is aangegeven. In deze vorm is het nog steeds mogelijk en belangrijk dat er een groene uitstraling en doorzicht overeind blijft.</p>	<p>6. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>7. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
--	--	--	---

	<p>8. Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan 27 woningen per appartementenblok mogelijk maakt, en dat de kans daarmee groot is dat de parkeerdruk op het openbaar gebied op ongewenste wijze zou kunnen toenemen. In zijn algemeenheid is de parkeersituatie kwetsbaar, wat gezien het bijzondere karakter van de wijk ongewenst is.</p> <p>9. Gevraagd wordt wat er met de sloot aan de westzijde van het gebied is gebeurd.</p> <p>10. Aangegeven wordt dat het plan is gemaximaliseerd op 221 woningen, maar dat per bouwveld een ruimer percentage is toegestaan (totaal 335 woningen). Gevraagd wordt hoe wordt voorkomen dat het plangebied uiteindelijk alsnog wordt verdicht.</p>	<p>8. Bij de in het masterplan opgestelde proefverkaveling, waarbij sprake is van 27 woningen per appartementenblok (noordzijde plangebied), is ook een parkeerbalans opgenomen. Het parkeren in de parkeerkelders onder de appartementengebouwen maakt onderdeel uit van die parkeerbalans. Deze is weergegeven in paragraaf 3.4.10 van het bestemmingsplan. In de noordzone valt de parkeerbalans licht negatief uit (9 parkeerplaatsen te weinig), in zijn totaliteit is er binnen het plangebied echter sprake van een overschot van 17 parkeerplaatsen. Daarmee kan voldaan worden aan het parkeerbeleidsplan van de gemeente Heiloo.</p> <p>9. De betreffende sloot blijft behouden (deze is buiten het plangebied gelegen).</p> <p>10. In de regels (artikel 8.2, sub a, punt 3) is bepaald dat het aantal woningen binnen het plangebied (binnen de bestemming Wonen - Gestapeld en de bestemming Woongebied), niet meer dan 221 mag bedragen. Deze bepaling is leidend ten opzichte van de maatvoerings aanduidingen met minimaal en maximaal aantal woningen op de verbeelding. Verdichten op de ene plek betekent in dat elders binnen het plangebied</p>	<p>8. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>9. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>10. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
--	---	--	--

		<p>verdund moet worden. Tevens zijn deze aantallen in de Anterieure Overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd. Daarmee is geborgd dat niet meer dan 221 woningen worden gebouwd. Per fase wordt er ter goedkeuring een uitvoeringsplan aan de gemeente voorgelegd.</p>	
<p>Adviescommissie Wonen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De Adviescommissie Wonen heeft een groot aantal gedetailleerde opmerkingen van tekstuele aard en vraagt om een aantal tekstuele aanpassingen. 2. De Adviescommissie Wonen stelt een aantal gedetailleerde vragen bij het plan, die voortkomen uit tekstuele onduidelijkheid en/of het gebruik van bepaalde begrippen zonder nadere toelichting. <p>Voorts de Adviescommissie Wonen een aantal opmerkingen van inhoudelijke aard, die hieronder worden samengevat. Achter de samenvatting is daarbij de nummering als aangehouden in de inspraakreactie weergegeven.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Aangegeven wordt dat de vrijblijvendheid van de handhaving van beeldbepalende bomen, watergangen en groenstroken reden is tot zorg, en feitelijk betekent dat men 'er alles mee kan doen' (12) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De betreffende opmerkingen zijn in een overleg met de inspreker besproken en geven aanleiding tot een aantal tekstuele aanpassingen in het bestemmingsplan. 2. De betreffende vragen zijn in een overleg met de inspreker besproken en geven aanleiding tot een aantal tekstuele aanvullingen in het bestemmingsplan 3. Het beleid is gericht op handhaving van groene elementen. Tussen ontwikkelaar en gemeente wordt in overleg gezocht naar een evenwichtige verdeling van groene elementen binnen het plangebied. Op die manier wordt 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. 2. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. 3. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	<p>4. Gevraagd wordt wat het volgende inhoudt: "Omloop mag geen barrière vormen met weg en sloot" (paragraaf 2.2.2) (13)</p> <p>5. Gevraagd wordt wat bedoeld wordt met "daarvan" in de zin "voor het autoverkeer dienen er twee ontsluitingen aanwezig te zijn waarvan één als hoofdontsluiting en één als secundaire daarvan" (paragraaf 2.2.2) (14)</p> <p>6. Gevraagd wordt of met een "robuust" wegennet wordt bedoeld op een wegennet dat bij (kleinschalige) incidenten niet volledig vastloopt, maar waar enige restcapaciteit voorhanden is zodat verkeer door kan blijven stromen (paragraaf 2.2.2) (15)</p> <p>7. Gewezen wordt op de zin "Opnemen van parkeerruimte in de openbare ruimte is niet uitgesloten". Aangegeven wordt dat dit zwak uitgedrukt is, omdat overal sprake is van langsparkeren. (paragraaf 2.2.2) (16)</p>	<p>voorkomen dat groen binnen het plangebied een 'vrijblijvend' karakter krijgt.</p> <p>4. Gedoeld wordt op de open zichtlijnen en het integreren van groen en water tussen de Noorderweg en het plangebied. De weg De Omloop en de sloot die parallel aan deze weg mogen in dat opzicht geen barrière vormen. In de toelichting wordt dit verduidelijkt.</p> <p>5. Het woordje daarvan scheidt verwarring en voegt niets toe. De toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt.</p> <p>6. Dit is correct. De toelichting van het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking aangevuld.</p> <p>7. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt niet geheel duidelijk, en wordt aangevuld.</p>	<p>4. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>5. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>6. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>7. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
--	---	---	---

	<p>8. Gevraagd wordt welke verbindingen worden bedoeld naar recreatiegebieden, openbaar vervoerpunten, detailhandel, etc. (paragraaf 2.2.2) (17)</p> <p>9. Aangegeven wordt dat in de toelichting wordt genoemd dat bij de appartementengebouwen aan de noordzijde van het plangebied gedacht kan worden aan halfverdiept parkeren onder de gebouwen. Inspreker geeft aan dat bij halfverdiept parkeren de entree van appartementengebouwen boven het maaiveld komt te liggen, wat de toegankelijkheid niet ten goede komt, en geeft aan voorstander te zijn van geheel ondergronds parkeren. In de WoonKeur is een eis opgenomen die stelt dat voor woongebouwen met een zorgfunctie het middels een helling te overbruggen hoogteverschil beperkt is tot een maximum van 500 mm. (18)</p> <p>10. Gevraagd wordt wat een rechtstreekse bouwtitel inhoudt (paragraaf 2.3) (19)</p>	<p>8. Bedoeld wordt dat via deze verbindingen voor langzaam verkeer, bijvoorbeeld in de vorm van bruggetjes over de waterlopen rondom het plangebied, aansluiting kan ontstaan bij functies in de omgeving. De toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt.</p> <p>9. Het bestemmingsplan maakt zowel verdiept als half verdiept parkeren mogelijk. Op dit moment is hierin nog geen keuze gemaakt. De insteek van de ontwikkelaar is dat de ontwerpen met de Adviescommissie worden doorgenomen.</p> <p>10. Met een rechtstreekse bouwtitel wordt bedoeld dat op basis van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) kan worden verleend, zonder dat extra procedures doorlopen hoeven te worden. In het voorontwerp bestemmingsplan was dit reeds aangegeven. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de tekst ter</p>	<p>8. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>9. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>10. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p>
--	--	---	--

	<p>11. Gevraagd wordt of in de zin "met behoud van synergie in het stedenbouwkundig ontwerp" met "synergie" samenhang wordt bedoeld (paragraaf 2.4.2) (26)</p> <p>12. Gevraagd wordt om uitleg over de wijzigingsbevoegdheid van Wonen - Gestapeld naar Groen. (27)</p>	<p>verduidelijking iets aangepast.</p> <p>11. Met synergie wordt in dit geval bedoeld dat er binnen het bestemmingsplan door middel van iets ruimere bouwvlakken dan in het masterplan, ruimte wordt geboden om nog iets te schuiven met de exacte situering van de appartementengebouwen, die dus niet als zijnde "statisch" worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Met synergie wordt in dit geval dus niet bedoeld op samenhang. Met de opgenomen bouwvlakken is de locatie van de appartementengebouwen wel specifiek vastgelegd, zodat de stedenbouwkundige samenhang niet in gevaar komt.</p> <p>12. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat de bouwvlakken binnen Wonen - Gestapeld iets ruimer zijn ingetekend dan in het masterplan. Daarmee wordt enige schuifmogelijkheid geboden met behoud van synergie in het stedenbouwkundig ontwerp. Na realisatie van deze woongebouwen kan de 'niet benutte' woonbestemming omgezet worden in een groenbestemming, waarmee het groene karakter van deze zone gewaarborgd is.</p>	<p>11. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>12. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
--	---	--	---

	<p>13. Verzocht wordt het begrip levensloop bestendig te veranderen in levensloop geschikt (paragraaf 2.4.2) (29)</p> <p>14. Gevraagd wordt of een begane grond oppervlakte van 120 m² voldoende is voor de noordelijke appartementengebouwen, die drie etages kennen maar waarin toch veel etages gerealiseerd moeten worden (paragraaf 2.4.2) (32)</p> <p>15. Aangegeven wordt dat indien levensloop geschikte woningen volledig op de begane grond geprojecteerd moeten worden (als aangegeven in paragraaf 2.4.2), er in dat geval geen etages gebouwd kunnen worden (33)</p> <p>16. Gevraagd wordt wat wordt bedoeld met "multimodale bereikbaarheid" (paragraaf 3.1.1) (37)</p> <p>17. Aangegeven wordt dat de tekst over duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.1) niet van toepassing is op het bestemmingsplan. (39)</p>	<p>13. Dit begrip zal geen onderdeel meer uitmaken van de regels. Zie ook de reactie onder punt 27.</p> <p>14. De tekst waarop inspreker doelt heeft betrekking op artikel 9 'Woongebied'. Binnen deze bestemming mogen alleen grondgebonden woningen worden gebouwd. Aan de appartementengebouwen is de bestemming Wonen-Gestapeld toegekend (artikel 8).</p> <p>15. zie beantwoording onder punt 14.</p> <p>16. Met multimodale bereikbaarheid wordt bedoeld dat het plangebied op verschillende wijzen (bijvoorbeeld auto, OV) ontsloten wordt. In de toelichting wordt dit verduidelijkt.</p> <p>17. De ontwikkeling voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking, die dus wel van toepassing is op het bestemmingsplan: het betreft een ontwikkeling waar vraag naar is, die plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied en die multimodaal wordt ontsloten.</p>	<p>13. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>14. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>15. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>16. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>17. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
--	---	--	--

	<p>18. Er wordt ingegaan op paragraaf 3.3., regionaal beleid. Hieruit volgt dat twee typen woningen moeten worden gebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geschikt voor functiebeperking en zorg (worden nultreden woningen genoemd) - met een bepaalde mate van zorg (clusterwoningen, woonzorgcomplexen, dus appartementen) <p>Gevraagd wordt waaronder levensloopgeschikte eengezinswoningen vallen, waar ook met functiebeperking en zorg gewoond kan worden. (41)</p> <p>19. In paragraaf 3.4.1 wordt verwezen naar een punt uit het collegeprogramma: "bij de ontwikkeling van nieuwe wijken komt er een plan van aanpak om te komen tot CO2 reductie". Gevraagd wordt of dit plan bekend is en wat het inhoudt. (45)</p> <p>20. In paragraaf 3.4.2 wordt ingegaan op de Woonvisie Heiloo 2007 - 2012. Gevraagd wordt waarom de doelgroep ouderen apart wordt genoemd, ondanks alle programma's met meer en minder zorg, nultreden-woningen en levensloopgeschiktheid van woningen. Gevraagd wordt welke woningen dan geschikt zijn voor</p>	<p>18. Paragraaf 3.3 wordt in zijn geheel herschreven.</p> <p>19. Dit onderdeel is abusievelijk opgenomen in de toelichting. Voor de herontwikkeling van de campingterreinen is gebruik gemaakt van een zogenaamde <i>Green Score Card</i>, waarmee onder andere aandacht besteed wordt aan (toekomstig) energieverbruik bij de herontwikkeling.</p> <p>20. De inhoud van paragraaf 3.4.2. is gebaseerd op vastgesteld gemeentelijk beleid.</p>	<p>18. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>19. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>20. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
--	--	---	--

	<p>ouderen. (46)</p> <p>21. Gevraagd wordt wat de uitkomst is van het marktonderzoek dat initiatiefnemers hebben laten uitvoeren, en waar in paragraaf 3.4.2 naar verwezen wordt. (47)</p> <p>22. In paragraaf 3.4.9 is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar minimaal twee ontsluitingen voor het plangebied. Gevraagd wordt of hier minimaal of maximaal twee ontsluitingen wordt bedoeld. (53)</p> <p>23. Gevraagd wordt welke normen worden bedoeld in paragraaf 4.6.2 (luchtkwaliteit) (65)</p> <p>24. Gevraagd wordt wat wordt bedoeld met letaliteitsgebied (paragraaf 4.9.1) (66)</p>	<p>21. Het voert te ver om de resultaten van het marktonderzoek in de toelichting van het bestemmingsplan te beschrijven. Wel is de ontwikkelaar bereid de resultaten desgewenst toe te lichten in een gesprek.</p> <p>22. Minimaal twee ontsluitingen. Zoals eerder aangegeven is het hebben van een extra ontsluiting, naast de primaire ontsluitingsweg, nodig om een robuust wegennet mogelijk te maken.</p> <p>23. De paragraaf is niet geheel duidelijk omdat geschreven wordt over normen, terwijl niet duidelijk is welke normen precies bedoeld worden. Het gaat inderdaad om de grenswaarden die gelden vanuit de Wet milieubeheer: voor stikstofdioxide 40 microgram per m³ en voor fijn stof 31,3 microgram per m². Het bestemmingsplan wordt op dit punt verduidelijkt.</p> <p>24. Met het 1% letaliteitsgebied wordt bedoeld het gebied waar, als gevolg van een ongeval met een risicobron, 1% van de aanwezige personen komt te overlijden. Dit wordt gezien als het invloedsgebied van een risicobron.</p>	<p>21. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>22. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>23. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>24. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
--	---	---	---

	<p>25. In paragraaf 5.7 is aangegeven dat het maaiveld ter plaatse van de wegen in het plangebied een maaiveldniveau van minimaal NAP 0,0 meter krijgt, en dat het vloerpeil van gebouwen op minimaal NAP +0,2 meter komt te liggen. Gevraagd wordt waarom wegen en gebouwen op verschillende niveaus komen te liggen. (71)</p> <p>26. Gevraagd wordt wat met uitlogbare bouwmaterialen bedoeld wordt (74)</p> <p>27. Gevraagd wordt waarom in de begripsbepaling levensloop bestendige woning (levensloopgeschikte woning) is aangegeven dat het gaat om woningen met één grondgebonden bouwlaag, gezien WoonKeur stelt dat bij een woning met meerdere bouwlagen het aanbrengen van een traplift een uitkomst biedt. (79)</p> <p>28. Gevraagd wordt waarom de begane grond van een hoofdgebouw binnen de bestemming Woongebied niet meer mag bedragen dan 120 m2 (artikel 9.2, sub a punt 1). (80)</p> <p>29. Gevraagd wordt hoe de maximale gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met twee verdiepingen (360 m2) zich verhoudt tot de maximale oppervlakte voor de begane grond; 120 m2. (81)</p>	<p>25. Voor deze oplossing is gekozen om in de toekomst voldoende ontwatering te kunnen realiseren. De definitieve maaiveldhoogtes worden nog vastgesteld.</p> <p>26. Hiermee wordt bedoeld op materialen als koper, zink en lood, die door regenwater langzaam kunnen 'oplossen', waardoor schadelijke stoffen in het riool terecht komen.</p> <p>27. De betreffende begripsbepaling (artikel 1.32) wordt geschrapt.</p> <p>28. Artikel 9.2, sub a, onder 1 wordt gewijzigd in die zin dat maximaal 120 m2 per bouwlaag mogelijk is.</p> <p>29. Als gevolg van bovengenoemde aanpassing (punt 28), vervalt dit artikeldeel.</p>	<p>25. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>26. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>27. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast. Artikel 1.32 wordt geschrapt.</p> <p>28. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast. Artikel 9.2 wordt gewijzigd.</p> <p>29. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast.</p>
--	---	--	---

	<p>30. Gevraagd wordt waarom in artikel 9.3 een afwijkingsbevoegdheid voor een oppervlakte begane grond van maximaal 150 m² ten behoeve van levensloopgeschikte woningen is opgenomen, gezien het uitgangspunt dat alle woningen levensloopgeschikt worden gebouwd. (82)</p>	<p>30. Artikel 9.3 onder a wordt aangepast in die zin, dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor een oppervlakte van maximaal 150 m² ten behoeve van woningen, grotendeels bestaande uit één bouwlaag.</p>	<p>30. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast.</p>
<p>Monumenten-commissie</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verzocht wordt in hoofdstuk 4.4.1 het kopje 'onderzoek' te vervangen met het kopje 'Archeologische Monumentenzorg in Heiloo', en hieronder een tekstvoorstel in te voegen met betrekking tot het archeologisch beleid van de gemeente Heiloo, waarin is aangegeven dat archeologische waarden met behulp van proefsleuven moeten worden onderzocht. 2. Verzocht wordt om een aantal aanpassingen en aanvullingen van het bepaalde in artikel 10 (dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3). Het betreft aanvullingen op de bouwregels en aanvullingen op de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (aanlegvergunning), met als doel deze in overeenstemming te brengen met het Heilooër archeologiebeleid. 3. Verzocht wordt de titel van hoofdstuk 4 te veranderen in 'Milieu- en omgevingsaspecten', omdat dit de lading van het hoofdstuk beter dekt. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Met het verzoek kan worden ingestemd. 2. Artikel 10.2, sub b, punt 2 wordt aangepast, in die zin dat het woord 'opgravingen' wordt vervangen door 'archeologisch onderzoek'. Aan het overige deel van het verzoek wordt niet tegemoet gekomen. De mogelijke archeologische waarde wordt op deze wijze voldoende beschermd. 3. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen. De titel wordt gewijzigd. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De toelichting (paragraaf 4.4.1) wordt aangevuld. 2. De regels (artikel 10.2) worden aangepast en aangevuld. 3. De toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De titel van hoofdstuk 4 wordt 'Milieu- en omgevingsaspecten'.

HHNK	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verzocht wordt paragraaf 5.4 (uitgangspunten en randvoorwaarden) aan te vullen, in die zin dat aangegeven wordt dat het <i>noodzakelijk</i> is om de waterloop aan de oostzijde van het plangebied naar minimaal 6 meter te verbreden en dat de waterloop bereikbaar gemaakt moet worden door middel van een tewaterlaatplaats voor een maaiboot. 2. Aangegeven wordt dat de bestaande en te behouden waterlopen aan de oost- en noordzijde van het plangebied binnen een aantal bestemmingen vallen: Groen, Verkeer - Verblijf, Woongebied en Tuin. Binnen de bestemming Tuin zijn conform de regels geen water- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Inspreker verzoekt daarom ook binnen de bestemming 'Tuin' water of waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Met het verzoek wordt ingestemd. Paragraaf 5.4 van de toelichting wordt aangevuld. 2. Met het verzoek wordt niet ingestemd. De bestemming 'Tuin' is uitsluitend toegekend aan de voortuin van de bestaande woning aan De Omloop 22b. In deze voortuin komt geen openbaar water voor. De bestemming grenst aan de bestaande sloot. Om deze reden is het niet nodig de bestemmingsomschrijving te verruimen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De toelichting (paragraaf 5.4) wordt aangevuld. 2. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3 Inspraakreacties

	Samenvatting	Beantwoording	Conclusie
R. Scholte, de Spanring 30	<p>1. Inspreker is het niet eens met het type bebouwing dat langs de strook parallel aan de oostzijde van het plangebied mogelijk wordt gemaakt, en ziet weinig terug van de vrijstaande bungalows of geschakelde patiobungalows die daar zouden komen, zoals dit zou zijn besproken in de klankbordgroep, Inspreker maakt daarom bezwaar tegen het maximaal aantal wooneenheden, de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte als opgenomen in het voorontwerp, en verzoekt de maximale goothoogte op 3,5 meter te stellen, de maximale bouwhoogte op 8,5 meter te stellen en de dakhelling te begrenzen op minimaal 30 en maximaal 60 graden.</p>	<p>1. Het uitgangspunt voor de betreffende strook is nog altijd dat hier grondgebonden woningen komen, zoals ook opgenomen in de proefverkaveling in het masterplan. De strook heeft de bestemming Woongebied gekregen. Binnen deze bestemming is er bewust voor gekozen geen bouwvlakken vast leggen, om op deze wijze flexibiliteit te kunnen bieden ten aanzien van de exacte situering van de woonbebouwing. Naast bepalingen over het maximaal aantal wooneenheden en maximale goot- en bouwhoogte (ook voor deze zone), waar indiener op wijst, zijn ook bepalingen opgenomen over het minimum aantal wooneenheden, de maximale oppervlakte van woongebouwen, de verdeling van bebouwing over het plangebied, het bebouwingspercentage en aan te houden afstanden tot perceelsgrenzen. Voor zover dit in de klankbordgroep is besproken, wil dat niet zeggen dat het ook als zodanig wordt overgenomen. Door de wijze van bestemmen is geborgd dat de in het masterplan voorziene woningtypen terugkomen binnen de bestemming Woongebied. Dit wil niet zeggen</p>	<p>1. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

	<p>2. Inspreker wil niet dat de oever van de sloot aan de oostzijde van het plangebied bebouwd wordt, en stelt daarom voor een strook van 5 meter langs deze sloot in bezit te laten blijven van de gemeente.</p> <p>3. Inspreker geeft aan geen inzicht te hebben in de verkeersstromen, maar geeft aan dat hierover in de klankbordgroep afspraken zijn gemaakt en verzoekt geen uitwegen mogelijk te maken op de Omloop en de Spanring.</p> <p>4. Inspreker verzoekt de drie wooncomplexen aan de Omloop zover mogelijk naar het westen te plaatsen, ten behoeve van het wooncomfort van omwonenden aan de Spanring en ter voorkoming van eventuele planschadeprocedures.</p>	<p>dat overal het maximale zal worden opgezocht. Aan het verzoek van inspreker wordt dan ook niet tegemoet gekomen.</p> <p>2. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente en deze heeft ook niet de intentie om gronden over te nemen. Het verzoek leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>3. Ten behoeve van het autoverkeer dienen twee ontsluitingen aanwezig te zijn, waarvan één als hoofdontsluiting en één als secundaire ontsluiting. Dit ter waarborging van een robuust wegennet. Deze ontsluitingen komen, zoals opgenomen in het masterplan, uit op de Omloop. Het schrappen van deze uitwegen is vanuit oogpunt van verkeer en veiligheid geen optie. Een uitweg op de Spanring is daarentegen niet aan de orde. Aan het verzoek van inspreker wordt niet tegemoet gekomen.</p> <p>4. Naar aanleiding van raadsbesluit tot vaststelling van het Masterplan heeft de raad gekozen voor drie woongebieden met ieder drie lagen. Het aantal appartementen is daardoor per blok met 1 verminderd. Dit houdt in dat er 1 appartement per laag extra moest worden gevonden. Dat is op deze manier opgelost. In deze vorm is het nog steeds mogelijk en belangrijk dat er een groene uitstraling en doorzicht overeind blijft.</p>	<p>2. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>3. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>4. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
--	--	---	---

		<p>Om enige flexibiliteit te bieden zijn de bouwvlakken iets ruimer ingetekend. Het bestemmingsplan legt hiermee de locatie van de appartementengebouwen specifiek vast, maar tegelijkertijd wordt nog wel enige schuifmogelijkheid geboden met behoud van synergie in het stedenbouwkundig ontwerp. Na realisatie van deze woongebouwen kan de 'niet benutte' woonbestemming omgezet worden in een groenbestemming, waarmee het groene karakter van deze zone gewaarborgd is.</p>	
<p>H.P. Dekker, de Spanring 18</p>	<p>1. Inspreker verzoekt het pad tussen de Spanring 16 en 18 te laten vervallen en verzoekt bij verbreding van de sloot geen nieuwe brug meer te plaatsen.</p>	<p>1. Het pad waar inspreker op doelt ligt niet binnen het plangebied 'Nieuw Varne'. Dit bestemmingsplan biedt dan ook niet het kader om het genoemde pad mogelijk dan wel onmogelijk te maken. Het aanleggen van bruggen over de waterloop aan de zuidzijde van het plangebied is vanuit het masterplan gezien noodzakelijk, gezien deze de verbinding vormen tussen de parkeerkeffers aan de zuidzijde en het woongedeelte aan de noordzijde van de watergang. Het bestemmingsplan staat hier uitsluitend bruggen voor fiets- en wandelverkeer toe. Op deze wijze ontstaat een 'autoluwe' woonwijk. Er ontstaat geen nieuwe verbinding voor autoverkeer tussen de Zuidzijde van het plangebied en het pad tussen de Spanring 16 en 18, waar inspreker mogelijk op doelt. Ook vanuit het daar geldende bestemmingsplan 'Noordwest' is dit niet mogelijk. Met de</p>	<p>1. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

	<p>2. Inspreker verzoekt een verbod op te nemen tot het maken van steigers aan de waterkant (ter plaatse van de voormalige campings).</p> <p>3. Inspreker verzoekt appartementengebouwen toe te staan tot een maximale hoogte van drie lagen.</p>	<p>verzoeken van inspreker wordt derhalve niet ingestemd.</p> <p>2. Het aanleggen van steigers binnen de bestemming Water is toegestaan, tot een maximale oppervlakte van 10 m2 per steiger. Voorafgaand aan het realiseren van steigers is altijd overleg met Hoogheemraadschap nodig (artikel 17) ter waarborging van de waterkwaliteit en -kwantiteit in het plangebied. Alleen met instemming van het Hoogheemraadschap kunnen dergelijke werkzaamheden plaatsvinden. Voor eventuele steigers aan de oostelijke sloot geldt dat de watergang minimaal 6 meter breed moet blijven ten behoeve van het maaibeheer. Wanneer steigers worden geplaatst is een bredere watergang nodig (zie uitgangspunten en randvoorwaarden, toelichting paragraaf 5.4). Met het verzoek wordt derhalve niet ingestemd.</p> <p>3. In het masterplan is reeds bepaald dat de maximale hoogte van appartementengebouwen op 3 bouwlagen ligt, met de mogelijkheid tot half verdiept parkeren. In het bestemmingsplan is dit uitgangspunt vertaald naar een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Het verzoek geeft derhalve geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>	<p>2. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>3. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
--	---	--	---