

Bestemmingsplan Noordwest



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Noordwest

V A S T G E S T E L D

Inhoud

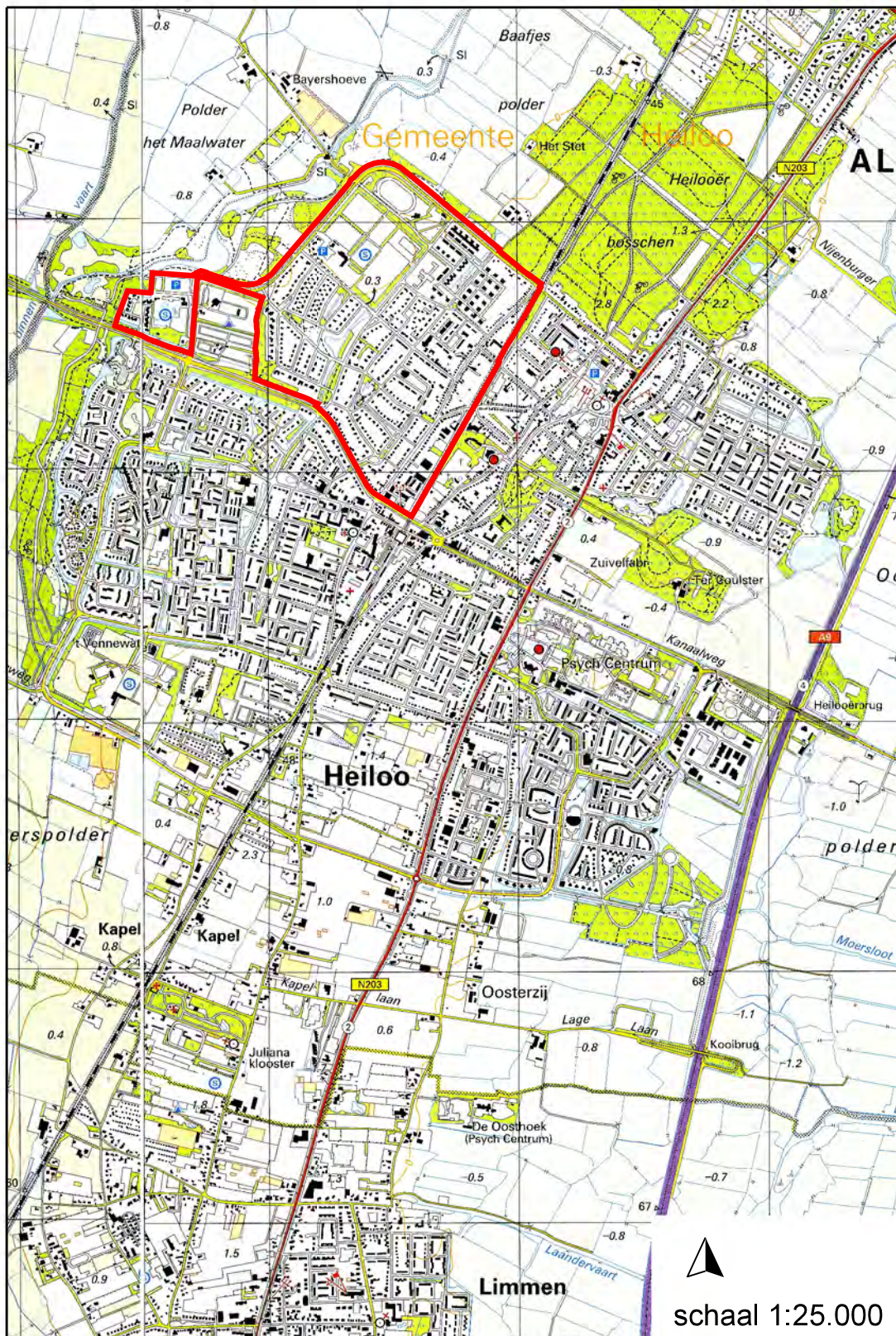
Toelichting en bijlage
Regels en bijlage
Verbeelding

Vastgesteld 1 maart 2010
Projectnummer 121.00.01.06.00



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan
"Noordwest" betrekking heeft



Gemeente Heiloo
Nummer: 121.00.01.06.00

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beschrijving van het plangebied	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	De ruimtelijke structuur	9
2.3	De functionele structuur	10
2.3.1	Wonen	10
2.3.2	Voorzieningen	10
2.3.3	Bedrijvigheid	12
2.3.4	Verkeer	14
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1	Structuurvisie Heiloo (1992)	23
3.4.2	Wonen	24
3.4.3	Groen	30
3.4.4	Welstand en cultuurhistorie	31
3.4.5	Verkeer	32
3.4.6	Voorzieningen	35
4	Ontwikkelingen	37
4.1	Bevolking	37
4.2	Woningbouw	38
4.3	Afstemming wonen-werken	39
5	Milieu	41
5.1	Akoestisch onderzoek	41
5.1.1	Wegverkeerslawaaï	41
5.1.2	Spoorweglawaaï	43
5.1.3	Vliegtuiglawaaï	43
5.2	Bedrijven en gevoelige bestemmingen	43
5.3	Water	44
5.4	Bodemonderzoek	48
5.5	Archeologie	48
5.6	Luchtkwaliteit	51
5.7	Externe veiligheid	52
5.8	Ecologie	54

6	Overige randvoorwaarden	57
6.1	Infrastructuur	57
6.2	Woningbouw	57
6.3	Voorzieningen	58
7	Planbeschrijving	59
7.1	Beschrijving nieuwe ontwikkelingen	59
7.2	Functionele structuur	60
7.2.1	Wonen (inclusief aan-huis-verbonden beroepen)	60
7.2.2	Detailhandel	61
7.2.3	Horeca	61
7.2.4	Bedrijvigheid	61
7.2.5	Maatschappelijke voorzieningen	61
7.2.6	Sport, groen en water	62
7.2.7	Verkeer	62
7.3	Ruimtelijke structuur	63
7.3.1	De bebouwingsregeling	64
7.3.2	Hoofdgebouwen	65
7.3.3	Aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen	65
8	Juridische vormgeving	67
9	Uitvoerbaarheid en handhaving	69
10	Uitkomsten artikel 3.1.1. Bro overleg en inspraak	71
10.1	Adviezen	71
10.2	Overlegreacties	77
10.3	Inspraak	80

Bijlage

Inleiding



De gemeente Heiloo wil voor haar grondgebied de bestaande bestemmingsplannen vervangen door nieuwe. Behalve een actualisatie betekent dit een afname van het aantal plannen en een betere afstemming van het beleid tussen de plannen onderling.

Het voorliggende bestemmingsplan Noordwest vervangt negen vigerende bestemmingsplannen, te weten:

- Uitbreidingsplan in hoofdzaak (1955; gedeeltelijk);
- West 1 (1962; gedeeltelijk);
- West 1, Vierde wijziging (1965, gedeeltelijk);
- Het Baafje (1968);
- West II (1982);
- Stationsomgeving (1995, gedeeltelijk);
- Landelijk gebied (1997; gedeeltelijk);
- Egelshoek (1998);
- De Rietvink (1989).

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door De Omloop, de Belieslaan, de spoorlijn en de Zeeweg. Op de kaart voorafgaand aan deze toelichting is het plangebied gearceerd aangegeven.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een consoliderend plan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Door middel van flexibiliteitsbepalingen (onthefing of wijziging) zijn ook enkele ontwikkelingen mogelijk (binnen randvoorwaarden). Grotere ontwikkelingen die in het voorliggende plan zijn opgenomen, zijn:

- woningbouw op een gedeelte van het noordwestelijke deel van de sportvelden langs het Maalwater die door een herschikking op een andere wijze zijn gesitueerd;
- woningbouw ter plaatse van de oude locatie van het postkantoor;
- woningbouw op de parkeerplaats gelegen tussen de Matthijs Zonderhuisweg en de Zeeweg.

Het voorliggende plan is gebaseerd op een inventarisatie van gegevens die voor het plangebied van belang zijn. Een beschrijving hiervan is opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van rijk en provincie en van de gemeente zelf weergegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar en de verwachte toekomstige ontwikkeling, met name op het gebied van bevolking en wonen. De randvoorwaarden voor het plan ten aanzien van onder andere milieu, water, ecologie en archeologie zijn onderwerp van hoofdstuk 5. De uitgangspunten wat betreft infrastructuur, woning-

bouw en voorzieningen zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 het beleid voor het plangebied beschreven, op functioneel gebied en op ruimtelijk terrein. In hoofdstuk 8 wordt aangegeven hoe de planregels vorm hebben gekregen.

In hoofdstuk 9 en 10 wordt tenslotte ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en de handhaving ervan en op de uitkomsten van het artikel 3.1.1 Bro-overleg en de inspraak.

B e s c h r i j v i n g v a n h e t p l a n g e b i e d

2

2.1

Historische ontwikkeling

Heiloo is ruim 1300 jaar geleden ontstaan. Aan het eind van de 7^e eeuw heeft de bekende christenprediker Willibrordus in Heiloo een van de moederkerken gesticht van waaruit de bekering tot het christendom werd voortgezet.

Heiloo is ontstaan als een agrarisch dorp op de middelste Noord-Kennemerstrandwal. De strandwal vormde te midden van de laag gelegen, natte strandvlakten een aantrekkelijke vestigingsplaats. In de bebouwde kom zijn in de loop der tijd de verschillen tussen de strandwal en de strandvlakte vervaagd. Het belangrijkste verschil is de aanwezigheid of afwezigheid van waterpartijen.

Er is in de geschiedenis van Heiloo een aantal momenten aan te wijzen die voor de ontwikkeling van het dorp van belang zijn geweest.

Vanaf 1865 groeit de bevolking doordat de agrarische sector wordt gestimuleerd door toepassing van stoombemaling, waardoor een betere waterbeheersing mogelijk is. Daarnaast zorgt de aanleg van het spoor voor een groter afzetgebied en voor betere aanvoermogelijkheden van grondstoffen. Van het eind van de 19^e eeuw tot de Eerste Wereldoorlog groeit het dorp ook doordat rentenierende Westfriese boeren zich hier vestigen. Heiloo is voor hen aantrekkelijk door de nabijheid van marktplaats Alkmaar en de goede bereikbaarheid (mede door de tram) van die stad.

Tussen de twee wereldoorlogen vestigen zich meer renteniers, nu ook uit het handels- en bedrijfsleven. De bevolking wordt destijds bovendien aangevuld met militairen en middenstanders uit garnizoensstad Alkmaar. De beroepsbevolking is dus voor de Tweede Wereldoorlog al breder dan puur agrarisch. De elektrificatie van het spoor in 1930 heeft daarnaast tot gevolg dat er meer treinen gaan rijden, waardoor het voor meer mensen aantrekkelijk wordt om in Heiloo te gaan wonen.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn veel mensen tijdelijk in Heiloo gaan wonen en na de oorlog gebleven.

Tot 1945 wordt de ruimtelijke structuur van het dorp bepaald door de wegen op de strandwal, te weten Westerweg, Hoogeweg, Heerenweg en Oosterzijweg.

Langs deze wegen ontstaan lange stroken lintbebouwing, bestaande uit vrijstaande huizen met ruime tuinen. Ter plekke van het centrum is er een verdichting van de lintbebouwing.



Figuur 1. Situatie rond Heiloo omstreeks 1878
(Bron: Robas Producties (1989): Historische atlas Noord-Holland)

Deze noord-zuidstructuur is versterkt door de aanleg van de Kennemerstraatweg en het spoor.

Vanaf de jaren '50 vindt een betrekkelijk grote groei van Heiloo plaats. Er ontstaan planmatig opgezette woonwijken. De wijken uit de jaren '50 en '60 worden vooral gekenmerkt door een rechte opzet. In de jaren 70 wordt de opzet van woonwijken minder strak; hofjes, pleintjes en woonerven worden toegepast.

De meest recente woonuitbreidingen betreffen de woonwijken Ypestein en Egelshoek. De laatstgenoemde is binnen het plangebied van Noordwest gelegen.

2.2

De ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor Heiloo is een noord-zuid gerichte basisstructuur. Deze structuur is grotendeels terug te voeren op de oude hoofdlijnen van het oorspronkelijke strandwallenlandschap en de historische bebouwingsstructuur. Qua bebouwingsstructuur worden binnen het plangebied de volgende deelgebieden onderscheiden zoals die in de Welstandsnota Heiloo zijn onderscheiden:

- de lanen;
- (historische) lintbebouwing;
- het ervengebied;
- de groene zoom (sportvelden, campings en park).

In het lanengebied is veel groen aanwezig in de vorm van bomen, gras en perkbeplanting. In de lanen is laanbeplanting aangebracht en is hier en daar een groen middengebied gelegen. De bomen in de grasbermen zijn karakteristiek voor de gemeente.

In de Egelshoek in het oosten van het plangebied is deze karakteristieke structuur niet aanwezig. Deze woonbuurt is eind jaren negentig integraal door Alle Hesper ontworpen. Hier is sprake van een duidelijke rechte structuur met afwisselend hoogopgaande en laaggroeiende beplanting. Een centrale waterpartij heeft een stempel op de ruimtelijke karakteristiek gedrukt.



Figuur 2. Alle Hospervijver in Egelshoek

Bij de lintbebouwing is de groenstructuur minder sterk aanwezig, doordat de bebouwing vrij dicht op de weg staat.

In het ervengebied zijn centrale groenpartijen, waar de bebouwing omheen is geplaatst. Hierdoor ontstaan besloten hofjes.

De groene zoom is omsloten door boomsingels, hoofdzakelijk ter bescherming van de sportvelden tegen de wind. Het westelijke groene gebied is ingericht ten behoeve van een camping en heeft een meer besloten karakter.

Door de royale groenstructuur, met name aan de noord- en noordoostzijde van het plangebied, is de overgang van het plangebied naar het buitengebied duidelijk begrensd. In het westen vormt de Zeeweg een duidelijke overgang van het plangebied.

2.3

De functionele structuur

Het plangebied omvat naast woongebied, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. In het navolgende worden deze ieder behandeld.

2.3.1

Wonen

De Heilooër woningvoorraad omvatte op 1 januari 2008 9.295 woningen. Ruim driekwart van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Nog geen 20% van de woningvoorraad betreft sociale huurwoningen. Het aandeel particuliere huurwoningen is naar schatting een kleine 5%.

Ruim 80% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. De samenstelling van de voorraad ziet er als volgt uit:

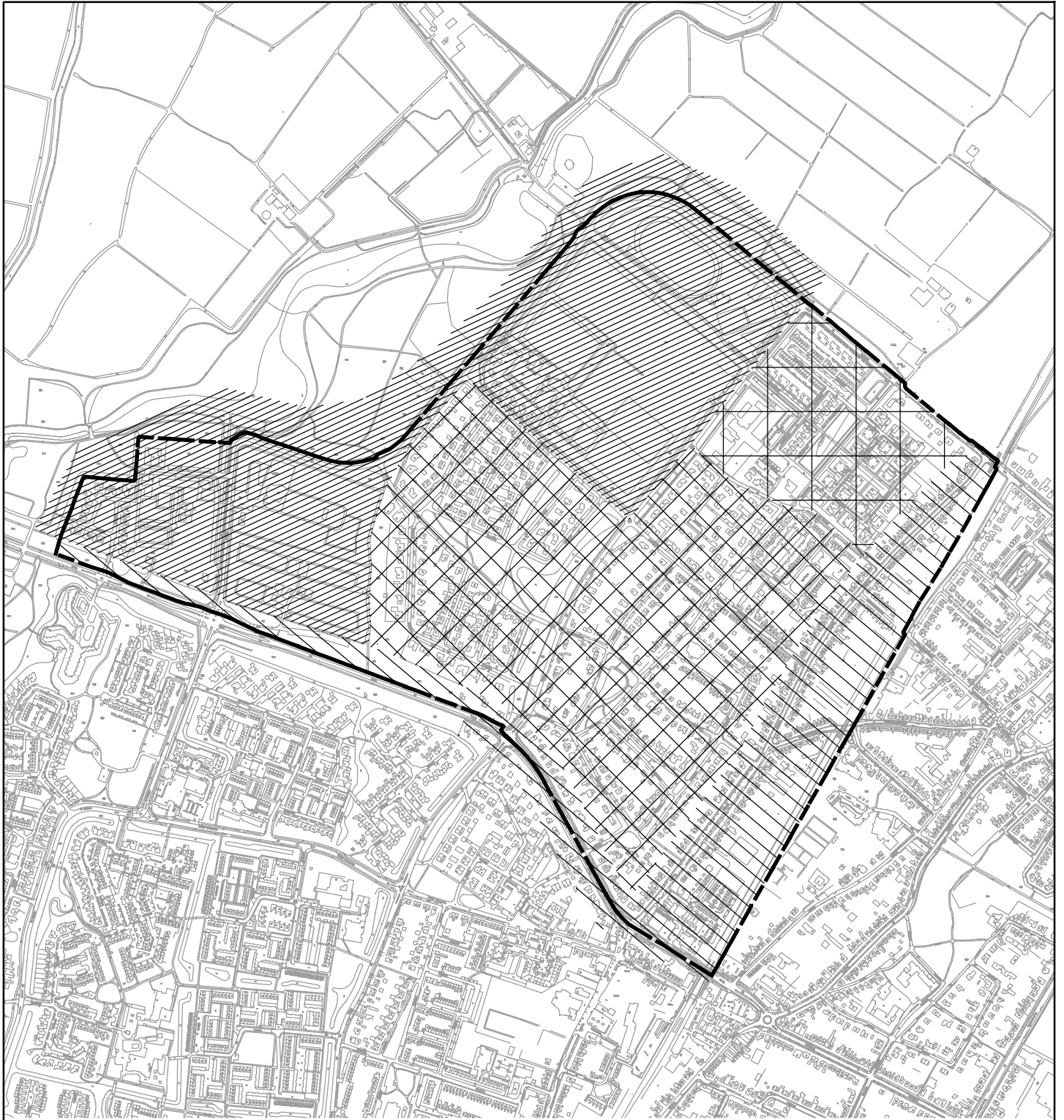
- 41% rijtjeswoningen;
- 24% vrijstaande woningen;
- 16% twee-onder-één-kapwoningen;
- 18% appartementen.

2.3.2


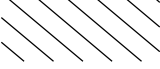

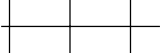
Voorzieningen

De gemeente heeft goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur en recreatie. Voor wat betreft bovenlokale voorzieningen is de gemeente gericht op Alkmaar. De geïnventariseerde voorzieningen in het plangebied van Noordwest zijn:

- basisscholen;
- middelbare school;
- kinderopvang (2x);
- dierenkliniek;
- voetbalvelden;
- tennisbanen;
- sporthal;
- atletiekbaan;
- openluchtwembad;
- overdekt instructiebad;
- dokterspraktijk.



kaart 1: Ruimtelijke structuur
schaal 1:10.000

-  groene zoom
-  lintbebouwing
-  erven
-  lanen



2.3.3

Bedrijvigheid

Heiloo is een forensengemeente, ruim 70% van de beroepsbevolking werkt buiten de gemeente. De verdeling van banen van werknemers in Heiloo ontwikkelde zich in de periode 1999-2005 als volgt:

	1999	2003	2005
Landbouw en visserij	2	3	3
Industrie en bouwnijverheid	22	19	19
Commerciële dienstverlening	40	37	33
Niet-commerciële dienstverlening	36	42	45
Totaal	100	100	100

Bron: CBS

Heiloo biedt vooral werkgelegenheid in de dienstverlening. Daarbij doet zich een verschuiving voor van commerciële naar niet-commerciële dienstverlening.

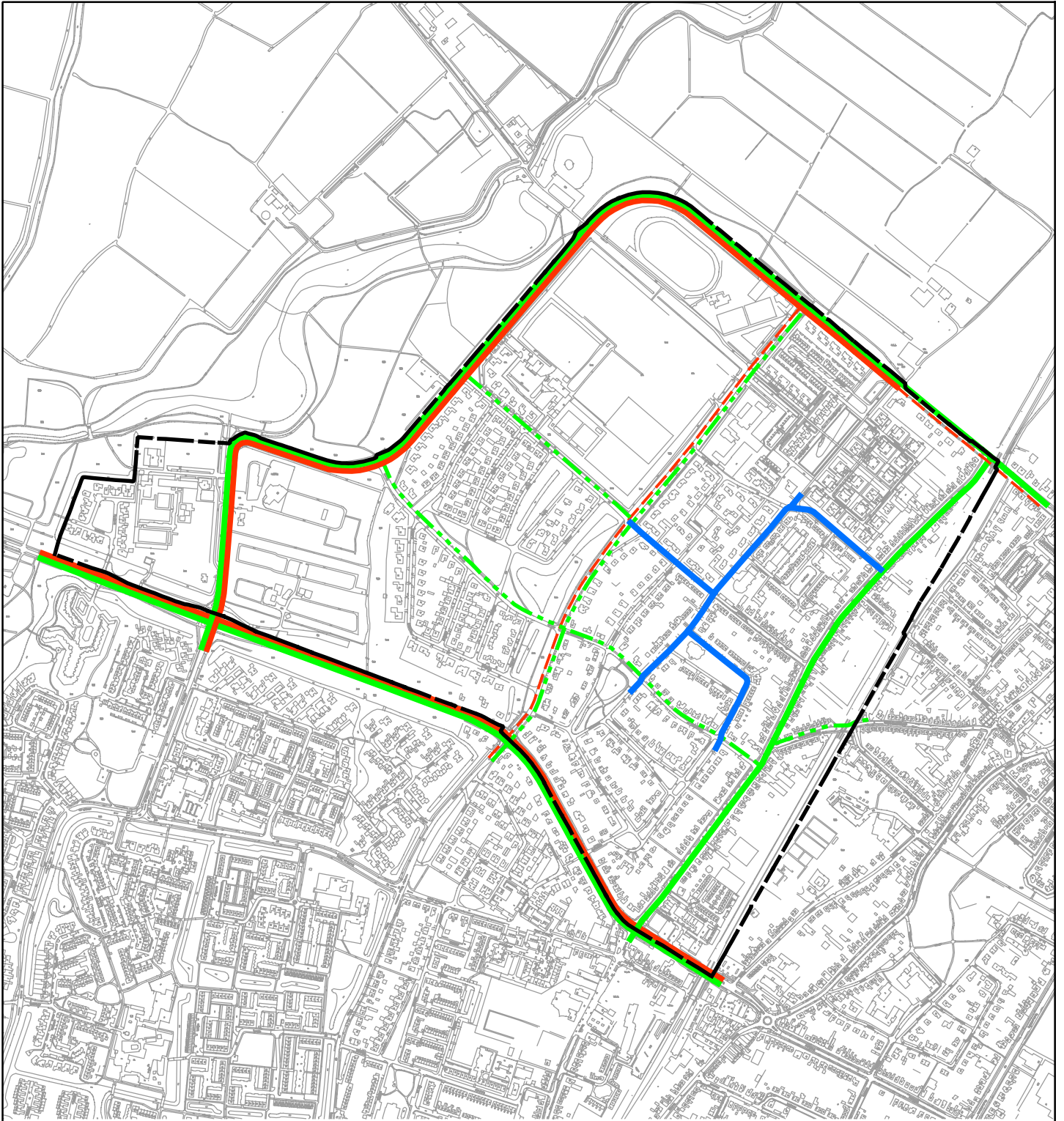
Zowel het opleidingsniveau als het inkomen van de huidige bevolking van Heiloo is relatief hoog ten opzichte van Noord-Kennemerland. Het inkomen per huishouden in de gemeente Heiloo was in 2004 € 34.100,00 tegen € 30.100,00 in Noord-Kennemerland en € 29.000,00 in Nederland (bron: CBS).

Geïnterviewde bedrijven in het plangebied van Noordwest zijn:






- slagerij;
- orthopedisch centrum;
- rijschool;
- beeldentuin;
- bakker;
- schoonheidssalon;
- fitnesscentrum;
- restaurant;
- café;
- installatiebedrijven;
- bouwbedrijf;
- garagebedrijf.

Winkelcentrum 't Loo is het belangrijkste winkelcentrum van het dorp. Dit winkelcentrum ligt buiten het plangebied.

Veranderingen in de winkelgebieden en het winkelaanbod hebben een herijking van de verzorgingsstructuur noodzakelijk gemaakt. In de Detailhandelsstructuurvisie is een analyse opgenomen van het aanbod en de vraag. De gemeente beschikte in 2004 over 128 winkels met een verkoopvloeroppervlak van 30.000 m².



kaart 2: Verkeersstructuur
schaal 1:10.000

-  gebiedsontsluitingsweg
-  erftoegangsweg (type A)
-  primaire fietsroute
-  secundaire fietsroute
-  aanvulling schoolroute



Op basis van een analyse van het aanbod blijkt dat in Heiloo ongeveer 25% minder aanbod in de dagelijkse artikelensector en in de niet-dagelijkse artikelensector aanwezig is, ten opzichte van het gemiddelde in vergelijkbare plaatsen. Uit de analyse van de vraag blijkt dat de bevolking van Heiloo een ongeveer 15% hoger besteedbaar inkomen heeft dan het landelijk gemiddelde; de bestedingen liggen navenant hoger.

In het segment niet-dagelijkse goederen is het verkoopvloeroppervlak in de afgelopen jaren met bijna een kwart toegenomen.

In het plangebied bevinden zich enkele winkels aan de Westeweg. Voor de overige dagelijkse en niet-dagelijkse goederen kan men terecht in één van de winkelcentra in Heiloo. Drie centra zijn op korte afstand van het plangebied gelegen, te weten winkelcentrum 't Loo, Stationscentrum en Het Hoekstuk.

2.3.4

V e r k e e r

Heiloo is gunstig gelegen ten opzichte van de noordvleugel van de Randstad en van Alkmaar. Zowel over de weg als per openbaar vervoer is Heiloo goed verbonden met deze gebieden.

Het plangebied heeft twee doorgaande routes die zijn ingericht als gebiedsontsluitingsweg: De Omloop, die doorloopt in de Belieslaan en de Zeeweg, die langs het gebied loopt. De maximumsnelheid die geldt in het plangebied is 50 km/uur. Uitzondering vormt de nieuwe woonwijk Egelshoek die als 30 km/uur-zone is ingericht. Op termijn zal het gehele plangebied als 30 km/uur-zone worden ingericht, met uitzondering van de doorgaande routes.

Door het plangebied lopen geen busverbindingen. Het gebied is relatief goed bereikbaar per openbaar vervoer door de nabijheid van het treinstation. Op de zuidoostelijke grens van het plangebied ligt de spoorlijn.

Het beleid van dit bestemmingsplan moet passen binnen het ruimtelijk beleidskader van het rijk en de provincie. Met name in het *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord* zijn belangrijke beleidsuitgangspunten opgenomen. Maar ook andere provinciale en regionale plannen en beleidsstukken worden in dit hoofdstuk aan de orde gesteld. Het hoofdstuk begint echter met het relevante rijksbeleid, zoals dat is geformuleerd in de *Nota Ruimte*.

3.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte vastgesteld door het kabinet. Deze nota vervangt het ontwerp van de *Vijfde Nota op de Ruimtelijke Ordening*. Verschil met voorgaande nota's ruimtelijke ordening is dat deze nota het kader vormt voor vele sectorgeoriënteerde ruimtelijke beleidsstukken. Het kabinet heeft het accent van het ruimtelijk rijksbeleid in de nota verschoven van ordening naar ontwikkeling, waarbij meer op de uitvoeringsgerichtheid wordt gelet.

Het beleid is sterk geconcentreerd op enkele gebieden in Nederland. Heiloo valt niet binnen één van deze gebieden.

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel het op efficiënte en duurzame wijze ruimte scheppen voor de verschillende functies. Het beleid richt zich op:

1. het versterken van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Op het niveau van bestemmingsplannen zal aan deze beleidsdoelstellingen zoveel mogelijk een bijdrage geleverd moeten worden.

Het ruimtelijk beleid zal meer dan in het verleden worden overgelaten aan provincies en gemeenten. Dit is in lijn met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De regelgeving in de ruimtelijke ordening zal worden vereenvoudigd.

Voor Heiloo worden geen punten aangegeven. Het HAL-gebied (driehoek Heerhugowaard-Alkmaar-Langedijk) wordt niet aangemerkt als economische kernzone in de Ruimtelijke Hoofdstructuur voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

Nationaal Verkeer- en Vervoersplan, van A naar Beter / Nota Mobiliteit (2006)

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

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

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

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

In het NVVP worden de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

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

3.2

Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

De gemeente Heiloo valt binnen de regio Noord-Kennemerland dat binnen het streekplangebied Noord-Holland Noord ligt. Voor het gebied geldt het *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord* dat op 25 oktober 2004 is vastgesteld door Provinciale Staten. Het plan bepaalt de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in Noord-Holland-Noord. Het *Ontwikkelingsbeeld* bevat geen

concrete beleidsbeslissingen maar hanteert strategische keuzen met kernbe-
grippen als vrijheid, kwaliteit en samenwerking. Deze dienen als uitgangspun-
ten voor de nieuwe systematiek, de indeling in bestaand stedelijk gebied,
zoekgebieden en uitsluitingsgebieden en het daarbij behorende instrumentari-
um als regionale woon- en bedrijventerreinvisies en Beeldkwaliteitsplannen.

Het *Ontwikkelingsbeeld* heeft een streekplanstatus gekregen en is vormgege-
ven op een innovatieve manier volgens de ontwikkelingsplanologie. Het *Ont-
wikkelingsbeeld Noord-Holland Noord* verschilt in zoverre van het Streekplan
uit 1994 dat naast wonen, werken, bereikbaarheid en recreëren ook leefbaar-
heid, identiteit en de aantrekkingskracht van de regio uitgangspunten zijn ge-
weest. Ruimtelijke kwaliteit vormt de rode draad in het *Ontwikkelingsbeeld*.
Daarom is het maken van een Beeldkwaliteitsplan (BKP) verplicht in de gebie-
den waar ontwikkeling en ingrepen in de ruimtelijke ordening worden toege-
staan. In dit door gemeenten zelf op te stellen plan, worden uitgangspunten
opgenomen voor de kwaliteit waar planontwikkelaars zich aan dienen te hou-
den. De provincie zal deze plannen beoordelen.

Probleem in de regio is de scheve woon-werkbalans. Vergeleken met het aantal
woningen zijn er te weinig banen. Hierdoor ontstaan mobiliteitsproblemen.
Voor woningbouw wordt de eigen vraag als ondergrens genomen die de taak-
stelling voor de gemeenten vormt. Om het aanbod op een groot gebied af te
stemmen legt de provincie het initiatief bij de gemeenten neer, mits wordt
gebouwd binnen de bebouwde kom of in opgestelde zoekgebieden. Door mid-
del van de Regionale Woonvisie moeten gemeenten samenwerken om af te
stemmen.

Voor Heiloo, en in het bijzonder het plangebied van Noordwest, zijn onder
andere de volgende conclusies van belang:

- In de open gebieden ten westen en oosten van de strandwal waarop Hei-
loo ligt, moet rekening worden gehouden met hoge cultuurhistorische
waarden. In de groene randen geldt dat rood voor groen betaalt. Rode
functies betalen mee aan natuur, waterberging, recreatieruimte en land-
schapsontwikkeling. In het gebied ten westen van de strandwal moeten
goede verbindingen worden gerealiseerd voor recreatie, natuur en water.
- Binnen de rode contouren waarbinnen de stedelijke ontwikkelingen
plaats mogen vinden, worden de uitleg van nieuwe en herstructurering
van bestaande locaties voor wonen, werken en voorzieningen op elkaar
afgestemd. Karakteristieke bebouwingspatronen in linten moeten echter
behouden blijven, evenals cultuurhistorisch waardevolle patronen en
open of blauwgroene ruimten binnen het stedelijk gebied.
- Ten behoeve van de kwaliteitsbewaking in nieuwe en te herstructureren
gebieden acht de provincie een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk.
- De provincie blijft streven naar verbreding van de A9 en de realisatie
van een aansluiting van Heiloo en de Boekelermeer op de A9.

- De gemeenten moeten bij uitleg en herstructurering streven naar het beperken van negatieve gevolgen voor het oppervlaktewater en het grondwatersysteem, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Wat betreft het uitvoeren van zogenaamde projecten van de shortlist wordt Heiloo slechts één keer genoemd in het *Ontwikkelingsbeeld*. Met name ten behoeve van de ruimte op de woningmarkt in de goedkopere klassen is het woonlandschap Zandzoom te Heiloo opgenomen in de projectenlijst. Door bouw van de woningen moet een doorstroming ontstaan naar woningen in het midden-segment, waardoor goedkope woningen beschikbaar komen.

Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland (2003)

In het *Kwaliteitshandvest* geeft de provincie de hoofddoelen van het beleid ten aanzien van het wonen aan. Daarbij gaat het onder andere om de volgende doelen:

- Een betere afstemming van de kwaliteit van de woningvoorraad op de woonwensen van de toekomstige bewoners.
- Woon- en werkgebieden en voorzieningen moeten zo veel mogelijk worden aangesloten op bestaande of geplande infrastructuur en met name per openbaar vervoer bereikbare knooppunten.
- Afstemming van de herstructurering van bestaande wijken op de realisatie van nieuwe woongebieden.
- Van de woningbouw in uitleggebieden moet 30% bestaan uit betaalbare woningen voor de lagere en middengroepen.
- De realisatie in uitleggebieden van grotere woningen, meer koopwoningen én woningen voor specifieke doelgroepen.
- Minder eenvormigheid bij rijenwoningen; 20% van de nieuwbouwwoningen moet een bijzonder, vernieuwend karakter hebben.
- Meer variatie in dichtheden, waarbij in uitleggebieden ook in lagere dichtheden mag worden gebouwd (10 - 20 woningen per hectare).
- Meer aandacht voor water en stedenbouwkundige kwaliteit en het vroegtijdig scheppen van mogelijkheden voor voorzieningen.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 (2003)

Doelstelling voor het ruimtelijk milieubeleid van de provincie, zoals aangegeven in het *Provinciaal Milieubeleidsplan*, is een duurzame verbetering van de milieukwaliteit in Noord-Holland. Daarbij wordt aandacht geschonken aan bodem, grondwater, oppervlaktewater, waterbodem, lucht, veiligheid en geluid. De provincie wil dit onder andere bereiken door:

- vernieuwing van het handhavingsbeleid, met aandacht voor nieuwe Europese regelgeving en nieuwe verantwoordelijkheden van de provincie;
- vernieuwing van het energiebeleid, onder andere door nieuwe doelstellingen ten aanzien van de terugdringing van de CO₂-uitstoot;
- streng toezicht en een flexibel waterpeilbeheer, waarbij natuur- en milieubelangen nadrukkelijk mee worden gewogen in de op te stellen stroomgebiedsvisies;

- duurzaam afvalbeheer via de “ladder van Lansink” (preventie, nuttige toepassing en verwijdering);
- aandacht voor externe veiligheid, onder andere via de provinciale risicokaart;
- beperking van hinder door stof, geluid en geur via handhaving;
- terugdringing van de milieueffecten van het autoverkeer en het aantrekkelijker maken van openbaar vervoer.

De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Waterhuishoudingsplan Noord-Holland 1998-2006

Het *Waterhuishoudingsplan* vormt samen met het *Ontwikkelingsbeeld* en het *Provinciaal Milieubeleidsplan* het omgevingsbeleid van de provincie. Het plan is opgesteld met een visie tot 2030. Deze visie is gericht op duurzaamheid en leefbaarheid, met behulp van voorraadbeheer en watersysteembenadering.

Het streven van de provincie is om op lange termijn in alle stedelijke gebieden een gezond, veilig, ecologische en duurzaam watermilieu te realiseren. De achterliggende gedachte is dat met een goed waterbeheer de kwaliteit van het stedelijke milieu aanzienlijk kan worden verbeterd. In de oude steden is water hét sturende element bij inrichting. Bij jongere woonwijken is de inrichting juist gericht op een zo snel mogelijke afvoer van het water. Het water is niet meer zichtbaar, terwijl wonen en verblijven aan het water mensen juist wel aanspreekt.

Water schept mogelijkheden voor natuur in de stad. Het water in de stad kan een ecologische verbinding vervullen tussen leefgebieden in het omringende landelijk gebied.

Water functioneert niet alleen als essentieel onderdeel van het ecosysteem, maar wordt door de mens voor talrijke specifieke doeleinden gebruikt. Door functietoekenning in het *Waterhuishoudingsplan* benadrukt de provincie de verschillende belangen. De functies zijn richtinggevend voor de taakuitoefening van de beheerders. De onderscheiden functies betreffen:

- natuur;
- agrarisch water;
- stedelijk water;
- zwemwater;
- recreatiewater;
- vaarwater;
- viswater;
- drinkwatervoorziening.

De functie “stedelijk water” is toegekend aan bebouwd gebied en industrieterreinen en geldt voor zover de bebouwing niet zodanig verspreid is dat de functie van het aangrenzende gebied maatgevend is. De functie “stedelijk water”

geldt ook voor sport- en recreatiegebieden, kleinschalige natuurgebieden en parken die binnen de directe invloedssfeer van het stedelijk gebied liggen en waaraan (nog) niet een specifieke andere functie is toegekend.

Beleidslijnen voor het stedelijk water zijn:

- Bij de inrichting en bouw van stedelijke uitbreidingen, stadsvernieuwingsgebieden en bedrijventerreinen vormt duurzaam waterbeheer een integraal onderdeel van de plannen.
- Gemeenten dienen de waterbeheerders in een vroeg stadium te betrekken bij inrichtingsplannen van nieuwe stedelijke uitbreidingen, stadsvernieuwingsgebieden en bedrijventerreinen. Indien nodig nemen de waterbeheerders zelf hiertoe initiatieven.
- De drinkwaterbedrijven zetten zich in voor het in kaart brengen van mogelijkheden voor en uitvoering van waterbesparende voorzieningen. Ook de levering van niet-drinkwater aan huishoudens in duurzaam ingerichte woningbouwlocaties en bedrijventerreinen wordt onderzocht en indien mogelijk, uitgevoerd. Hierbij worden de bouwtechnische juridische, milieutechnische, financiële en volksgezondheidsaspecten meegenomen.

Cultuurhistorie van Kennemerland: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland (2002)

Specifieke aandacht is nodig voor het handhaven van het karakteristieke cultuurhistorische patroon in Kennemerland. Daarom is de *Cultuurhistorische Waardenkaart* (CHW-kaart) ontwikkeld die voortkomt uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen. In het plangebied zijn geen punten en gebieden als waardevol aangegeven.

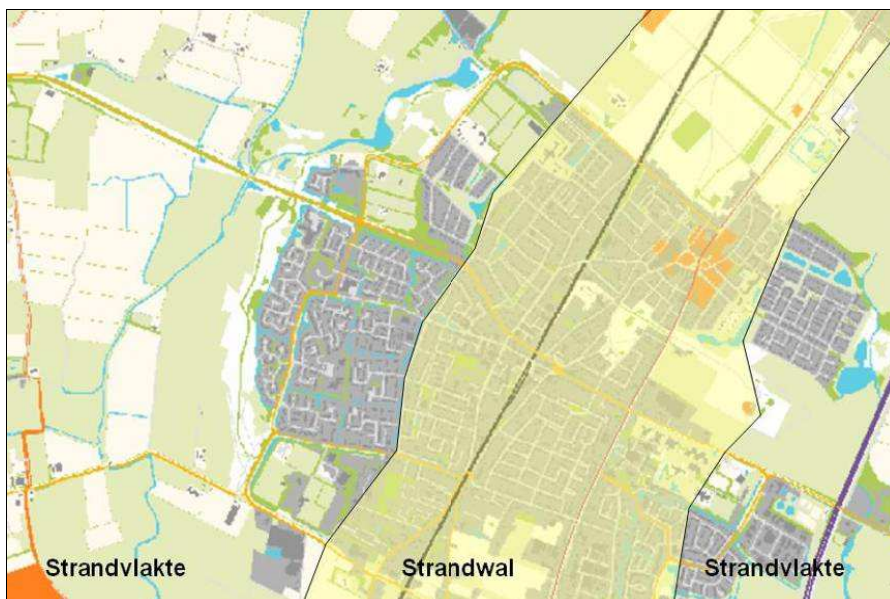


Figuur 3. Detail Cultuurhistorische Waardenkaart

Archeologie in Kennemerland: Archeologische Monumentenkaart Noord-Holland (2002)

Onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Noord-Holland (2002). Deze kaart geeft de verwachtingswaarden aan voor het ter plaatse zijn van archeologische monumenten.

De strandwal van Heiloo zoals aangegeven in figuur 3 wordt in dit document aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Op locaties waar nadere waarden bekend zijn, behoort het “archeologische vriendelijk bouwen” tot de mogelijkheden door onder andere beperkt te heien en eventueel op te hogen.



Figuur 4. Ligging van de strandwal en de strandvlakten bij Heiloo

Nota Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie (2006)

Deze nota vervangt de eerdere nota's 'Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland' en 'Landschapskatern Noord-Holland'. In de Nota geeft de provincie aan op welke wijze zij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten wil behouden en versterken. De Nota heeft ten doel gemeenten aan te zetten om zorgvuldig om te gaan met de rijke cultuurhistorie en de landschappelijke kwaliteiten van Noord-Holland. Zij biedt de gemeenten handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen en beeldkwaliteitsplannen, maar is daarnaast tevens toetsingskader voor deze plannen.

De pijlers van het provinciaal beleid zijn 'behoud, versterken of ontwikkelen van:

- gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht, of die op de nominatie staan om dat te worden, bijvoorbeeld: historische kernen, villaparken, stadswijken, landgoederen en buitenplaatsen;
- lijnvormige structuren, zoals dijken en lintdorpen, die de cultuurhistorische ruggengraat van een gebied vormen;

- archeologische vindplaatsen. Waar behoud in situ (op de plek waar het zich onder de grond bevindt) niet mogelijk is geldt een documentatieplicht'.

Per gebied zijn de kwaliteiten van cultuurhistorie en landschap beschreven en wordt aangegeven welke aspecten de provincie het waard vindt om te behouden, waar versterking wordt nagestreefd en welke waarden kunnen worden ontwikkeld. Als de gemeente af wil wijken van de gegeven kaders, moet zij dat goed motiveren.

Het plangebied van het voorliggende plan ligt binnen het strandwallen- en -vlaktelandschap. Specifiek ten aanzien van het plangebied bevat de Nota geen aanbevelingen. Het contrast tussen de bebouwing op de strandwal en de open strandvlaktes moet zo veel mogelijk in stand blijven. Het voorliggende plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de karakteristieke openheid van het landschap van de strandvlakten aantast.

3.3

Regionaal beleid

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

Middels de Regionale Woonvisie stemmen de gemeenten in Noord-Kennemerland onderling af hoeveel woningen waar komen. Het woonbeleid heeft betrekking op de periode 2005 - 2015. De minimale bouwopgave in deze periode omvat 15.100 woningen. Dit aantal woningen wordt, gezien de plancapaciteit van 18.000 woningen, haalbaar geacht. De woningbehoefte is niet bijgesteld hoewel het CBS in haar bevolkingsprognose lager uitkomt dan de prognose die de provincie hanteert in het Ontwikkelingsbeeld. In de praktijk blijkt echter dat er nog steeds sprake is van een woningtekort. Voor de gemeente Heiloo geeft de Woonvisie aan dat de plancapaciteit wat betreft nieuwbouw in de periode 2005 tot 2010 1300 woningen bedraagt. In de periode 2010-2014 kunnen er nog 732 nieuwe woningen worden gebouwd in Heiloo.

In de Regionale Woonvisie is de categorisering van woningen geïntroduceerd. Het doel hiervan is om regionale uniformiteit te krijgen. Voorheen werden classificaties als "goedkoop", "midden" en "duur" door de regiogemeenten verschillend geïnterpreteerd.

In de onderstaande tabel "Inkomen in relatie tot woningprijs" van de Regionale Woonvisie is daarom per categorie aangegeven wat de mogelijkheid is voor huishoudens met een bepaald inkomen om een huur- of koopwoning te betrekken. De woningen zijn onderverdeeld in prijsklassen, huur en koop. Voor deze prijsklassen is nagegaan welke inkomensklassen daar redelijkerwijs bij horen. De huur- en kooprijzen in de tabel worden jaarlijks geïndexeerd, omdat de grenzen anders teveel afwijken van de situatie op de woningmarkt.

Naast de aantallen (kwantiteit) heeft de regio ook afspraken gemaakt met betrekking tot de kwaliteit. Om voldoende aanbod te realiseren in het betaalbare segment is de afspraak gemaakt dat in totaal 40 procent in categorie 1 en categorie 2 wordt gebouwd. Dertig procent in categorie 1 is een regionale ondergrens. De gemeente Heiloo heeft zich gecommitteerd om tot 2015 2.032 woningen te realiseren, waarvan 25 procent in categorie 1 en 15 procent in categorie 2.

Inkomen in relatie tot woningprijs (per 1 juli 2008)			
	Inkomen	Mogelijkheden in de koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie 1	tot € 38.050,-	tot € 158.850,-	kernvoorraad (tot € 499,00 in 2008/2009)
Categorie 2	€ 38.050,- tot € 47.100,-	€ 158.850,- tot € 209.300,-	huurtoeslaggrens (€ 499,00 tot € 631,00 in 2008/2009)
Categorie 3	€ 47.100,- tot € 60.000,-	€ 209.300,- tot € 315.000,-	vrije sector huur (> € 631,00 in 2008/2009)
Categorie 4	vanaf € 60.000,-	vanaf € 315.000,-	vrije sector huur (> € 631,00 in 2008/2009)

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Structuurvisie Heiloo (1992)

De in 1992 opgestelde *Structuurvisie Heiloo* heeft als hoofduitgangspunt het behoud en het uitbouwen van het kwalitatieve hoogwaardige leef- en woonklimaat. Handhaving van het groene en dorpse karakter staat daarbij voorop. Hierna zijn de thema's bouwen en wonen, werken, verkeer, recreatie en voorzieningen beschreven.

Het hoogwaardige woonmilieu van Heiloo vormt het uitgangspunt van het beleid. De woonkwaliteit wordt in eerste instantie bepaald door de woning en de directe woonomgeving. De levendigheid van het dorp is hierbij een aandachtspunt. In het volkshuisvestingsbeleid wordt gestreefd naar een meer evenwichtige bevolkingsontwikkeling, waarbij het bouwen voor de eigen behoefte met handhaving van de huidige bevolkingsomvang centraal staat. Doorstroming op de woningmarkt zal zorg moeten dragen voor het vrijkomen van relatief goedkope huurwoningen, zodat jonge startende één of tweepersoonshuishoudens binnen het dorp passende woonruimte kunnen vinden. Om de doorstroming op gang te brengen en te houden zullen voldoende kavels in de vrije sector voorhanden moeten zijn.

BOUWEN EN WONEN

WERKEN	Het beleid ten aanzien van de werkgelegenheid en de bedrijvigheid is gericht op het bieden van groeimogelijkheden op daarvoor geschikte plaatsen. De gemeenten Heiloo en Castricum zullen een gezamenlijk bedrijvenbeleid handhaven. Verplaatsing van bedrijven die in de woonomgeving hinder veroorzaken wordt voorgestaan. Bovenlokale bedrijvigheid zal een plaats moeten krijgen op een regionaal bedrijventerrein. Ter verlevendiging van het woonklimaat is het aantrekken van enige (arbeidsintensieve) zakelijke dienstverlening en dienstverlening in de verzorgende sector van belang.
VERKEER	De versterking van het stationsgebied als knooppunt van openbaar vervoer is onderdeel van de structuurvisie. De railverbinding zal vóór 2010 echter niet verdubbeld worden, omdat de mobiliteitsverbetering leidt tot onacceptabele negatieve effecten voor onder andere aanwonenden. Alternatieven, zoals een verzonken tracé, ondergronds, driebaans, verlegd tracé buiten de bebouwde kom dienen onderzocht te worden op ruimtelijke, milieu-, en financiële consequenties. Het stationsgebied, dat buiten het plangebied ligt, wordt anno 2005 herontwikkeld.
RECREATIE	De gemeente zet in op een verdere ontwikkeling van de verblijfsrecreatie. Om het recreatief-toeristisch pakket op een hoogwaardig niveau te houden kan een herstructurering van de bestaande verblijfsaccommodaties gewenst zijn. De dagrecreatieve waarden (waaronder de parkgebieden en de sportvoorzieningen) zullen versterkt moeten worden, waarbij ook de recreatieve waarden van het landelijk gebied benut kunnen worden.
VOORZIENINGEN	Het beleid is gericht op een verdere concentratie van detailhandel bij het winkelhof 't Loo (buiten dit plan). Toevoegen van sociaal-culturele voorzieningen ter versterking van de centrumfunctie dient mogelijk te blijven. Het stationscentrum is een tweede winkelgebied. Hier zijn dan ook stationsgebonden ontwikkelingen gewenst.

3.4.2

Wonen

Nota "Veilig wonen in het groen" (1997)

De gemeente stelt zich ten doel om een integraal veiligheidsbeleid te ontwikkelen, met als doel de objectieve en subjectieve veiligheid in de gemeente te verhogen. In beleidsplannen van de gemeente dient aandacht te worden gegeven aan het aspect veiligheid. Prioriteit hebben verhoging van het veiligheidsgevoel van de doelgroepen jongeren en ouderen, het tegengaan van woning-inbraken en vermindering van overlast door jongeren.

Regionaal woonwensen- en woonbelevingsonderzoek (16 juni 2008)

Dit onderzoek is in opdracht van gemeenten en corporaties in Noord-Kennemerland uitgevoerd. In dit onderzoek is er voor diverse gemeenten, waaronder Heiloo, een verdiepingsslag gemaakt zodat er ook gegevens op gemeentelijk niveau beschikbaar zijn.

De onderzoeksrapporten zelf bevatten zeer veel gedetailleerde informatie van de regio en diverse gemeenten (waaronder Heiloo) over onder andere:

- prognose bevolkings- en huishoudensontwikkeling;
- ontwikkeling en voorkeuren van leefstijlen;
- woonmilieus;
- veranderopgave;
- potentiële tekorten en overschotten;
- tevredenheid woning en woonomgeving.

Voor wat betreft de woningprogrammering volgen hieronder beknopt de belangrijkste uitkomsten.

Circa tweederde van de starters wil een woning kopen. In de huursector vormen vooral appartementen zonder lift en dure eengezinsrijwoningen een kwetsbaar segment. Er is een toenemende vraag naar huurappartementen met lift in het middeldure huursegment.

De grootste potentiële tekorten doen zich voor in de koopsector voor met name 2/1 kap- en vrijstaande woningen. Daarnaast is er een potentieel tekort bij grondgebonden nultredenwoningen en koopwoningen in categorie 1.

In de koopsector doen zich potentiële overschotten voor bij duurdere rijwoningen en eenvoudige appartementen. Dit overschot zal zich pas voordoen naarmate er meer mensen hun daadwerkelijke woonwensen realiseren.

Als er een overschot aan een bepaald type woningen is, wil dit niet zeggen dat hier geen vraag naar is. Immers als woningzoekenden hun eerste keus niet kunnen verwezenlijken kiezen ze vaak voor een ander type woning.

Als vraag en aanbod op de woningmarkt tegen elkaar worden weggestreept ontstaat inzicht in tekorten of overschotten aan bepaalde type woningen in verschillende prijsklassen. Hoe meer mensen hun daadwerkelijke woonwensen realiseren hoe duidelijker deze tekorten en overschotten zichtbaar worden.

TEKORTEN EN
OVERSCHOTTEN

Koopsector

Er is een potentieel tekort aan:

- rijwoningen tot maximaal € 310.000,00. Het tekort is vooral groot in de prijsklasse tot € 210.000,00. De bestaande markt voorziet hier niet in;
- vrijstaande woningen en 2/1 kapwoningen in alle prijsklassen;
- grondgebonden/nultredenwoningen (b.v. patio) in alle prijsklassen;
- appartementen met lift tussen de € 160.000,00 en de € 210.000,00.

Er is een potentieel **overschot** aan:

- appartementen zonder lift in alle prijsklassen;
- appartementen met lift vanaf € 210.000,00;
- rijwoningen vanaf € 310.000,00.

Huursector

Er is een potentieel **tekort** aan:

- rijwoningen van € 350,00 tot € 500,00;
- vrijstaande woningen en 2/1 kapwoningen vanaf € 500,00;
- appartementen met lift;
- grondgebonden/nultredenwoning vanaf € 500,00.

Er is een potentieel **overschot** aan:

- rijwoningen vanaf € 500,00;
- goedkope en dure appartementen zonder lift;
- grondgebonden/nultredenwoning van € 350,00 tot € 500,00.

Woonvisie Heiloo 2007-2012 (2007)

De Woonvisie Heiloo 2007-2012 is op 5 maart 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie verwoordt het woonbeleid van de gemeente Heiloo voor de komende vijf jaar. Deze woonvisie houdt rekening met bestaande gemeentelijke beleidskaders, zoals bijvoorbeeld de Strategische Visie Heiloo en het collegeprogramma. Ook landelijke, provinciale en met name regionale ontwikkelingen en afspraken zijn van belang. De Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 is een belangrijke onderlegger voor het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Heiloo. De in de Regionale Woonvisie gemaakte afspraken over de percentages aan woningen die voor bepaalde doelgroepen moeten worden gerealiseerd (categorie 1 tot en met 4, zie paragraaf 3.3 Regionaal beleid) zijn leidend voor de uitwerking van de Woonvisie Heiloo.

De belangrijkste thema's zijn het huisvesten van starters, jonge gezinnen en, gezien de vergrijzing van de bevolking, senioren. Voortkomend uit de Strategische Visie en het collegeprogramma zijn ook de kwaliteit van de woning en de woonomgeving en de woningbouwproductie speerpunten van beleid.

WONINGMARKT

De woningmarkt van Heiloo beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen. Verhuisc bewegingen laten duidelijk zien dat er sprake is van een regionale, maar ook een landelijke woningmarkt voor zowel huur- als koopwoningen. Minder dan de helft van de woningen die in Heiloo vrij komen worden weer door inwoners van Heiloo betrokken. Van de inwoners die de gemeente verlaten blijft ongeveer de helft in de regio wonen. De afgelopen zes jaar verloor Heiloo per saldo inwoners aan diverse regiogemeenten. Bijna zestig procent van de mensen die zich in Heiloo vestigen komt van buiten de regio Noord-Kennemerland.

Vanaf 1995 zijn de prijzen van koopwoningen sterk gestegen. Voor huishoudens met een modaal inkomen die nog niet in een koopwoning wonen is een koopwoning moeilijk bereikbaar geworden. Met name starters zijn de dupe gewor-

den van deze situatie. Bestaande en nieuwboukoopwoningen zijn voor deze groep door de hoge prijzen slecht bereikbaar. Ook een deel van de verhuisgeneigde huurders kan de stap naar een koopwoning moeilijk maken. Hierdoor is de druk op de sociale huurwoningmarkt toegenomen en komen er minder huurwoningen voor starters beschikbaar. Daarnaast is de woningbouwproductie in Heiloo (en ook landelijk) de laatste jaren laag geweest. Ook dit heeft er toe bijgedragen dat er ook voor starters minder aanbod is aan nieuwbouwwoningen (huur en koop) en indirect ook aan bestaande woningen die door doorstroming vrij komen.

De woonwensen voor starters, doorstromers tot 55 jaar en doorstromers vanaf 55 jaar geeft een indicatie van de typen woningen en prijsklassen waar behoefte aan is.

WOONBEHOEFTE

- Starters:

De helft van de starters wenst een huurwoning in categorie 1 (sociale huurwoning). Ruim 40 procent wil een koopwoning, bij voorkeur in categorie 1 of 2. Qua type woning geeft ruim de helft van de starters de voorkeur aan een eengezinswoning. Dit hangt samen met de leeftijd van de starter. Oudere starters hebben een grotere voorkeur voor een eengezinswoning dan jongere starters. Dit heeft te maken met het feit dat deze groep over meer financiële middelen beschikt en vaker gaat samenwonen dan jongere starters. Naast sociale huurwoningen (appartementen en eengezinswoningen) is er onder starters dus ook behoefte aan betaalbare koopwoningen (categorie 1 en 2). Van belang is dat deze koopwoningen ook voor volgende kopers betaalbaar blijven. Om dit te bereiken wordt ingezet op het concept van Verkoop Onder Voorwaarden (VOV).

- Doorstromers tot 55 jaar:

Ongeveer 70 procent van de doorstromers woont in een koopwoning van meer dan € 300.000,- (> categorie 3). Er is duidelijk een opstroomprofiel zichtbaar. De verhuiscens van deze groep is meestal gericht op een duurdere woning. Men is voornamelijk geïnteresseerd in eengezinswoningen. Circa 20 procent woont in een huurwoning in de kernvoorraad (categorie 1) en circa 8 procent wenst een huurwoning in de kernvoorraad. In deze groep vallen veel huishoudens met kinderen. Zij zijn over het algemeen niet bijster verhuisgeneigd. Hoewel deze groep vaak een voorkeur heeft voor nieuwbouw worden zij in Heiloo voornamelijk bediend door de bestaande woningmarkt. Op inbreidingslocaties (locaties binnen bestaand stedelijk gebied) worden voor deze huishoudens meestal weinig woningen gerealiseerd. Het is van belang om bij uitbreidingslocaties (zoals Zandzoom en Zuiderloo) wel voldoende woningen voor deze huishoudens te realiseren.

- Doorstromers vanaf 55 jaar:
Ongeveer tweederde van de senioren woont in een koopwoning van meer dan € 300.000,- (> categorie 3). Circa 11 procent woont in een woning behorende tot de kernvoorraad. Er is een verschuiving te zien van koop naar huur. Ongeveer 60 procent wenst een huurwoning, waarbij de wat duurdere huurwoning de voorkeur heeft. Ruim 60 procent van de senioren geeft aan een etagewoning met lift (huur of koop) te willen. Ruim 40 procent wenst een koopwoning, met name in categorie 3 en 4.

WONINGBOUW

Het uitgangspunt is dat Heiloo een groene gemeente met een dorps karakter blijft. Om de kwaliteit te waarborgen worden voor bouwlocaties duidelijke beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Om de kwaliteit van de woning en de woonomgeving te waarborgen wordt voor zover mogelijk WoonKeur verplicht gesteld. Ook het realiseren van voldoende nulredenwoningen is van belang. Op deze wijze wordt een woningvoorraad opgebouwd die voor meerdere doelgroepen en voor meerdere levensfasen geschikt is (zoals bijvoorbeeld gezinnen, senioren, mensen met een zorgbehoefte of een handicap). Bij de nieuwbouwproductie moet ook rekening gehouden worden met geschikte woningen voor starters. In tegenstelling tot wat over het algemeen gedacht wordt zijn dit niet alleen maar goedkope huurappartementen.

Voor de komende tien jaar staan er ongeveer 2.000 woningen in de planning. Er zullen circa 750 woningen op inbreidingslocaties en circa 1.250 woningen in Zandzoom en Zuiderloo worden gerealiseerd. In principe dient elke woningbouwlocatie minimaal aan de programmering conform de Woonvisie Heiloo te voldoen. Stedenbouwkundige uitgangspunten en locatiespecifieke eigenschappen zijn echter leidend bij de invulling en programmering van een woningbouwlocatie. Als op een locatie niet aan de minimale programmering kan worden voldaan dient er een afdracht te worden gedaan aan het Fonds Sociale Woningbouw. Uitgangspunt is dat de totale woningbouwproductie in Heiloo wel aan de vereiste programmering voldoet.

Het Fonds Sociale Woningbouw wordt ingezet om extra woningbouw in categorie 1 en 2 te stimuleren. Daarnaast wordt een structurele betaalbare koopwoningvoorraad gecreëerd door de inzet van Verkoop Onder Voorwaarden (VOV), zoals bijvoorbeeld Koopgarant en Kanswoning). Indien er bij koopwoningen geen gebruik gemaakt wordt van Verkoop Onder Voorwaarden wordt er in categorie 1 en 2 een overwinstregeling gehanteerd.

Een punt van aandacht is het feit dat ruim de helft van de geplande woningbouw in de regio Noord-Kennemerland uit appartementen bestaat. Het is onbekend of er ook voldoende vraag is naar deze aantallen. Dit betekent dat in dit segment de prijs- kwaliteitverhouding een steeds belangrijkere rol zal gaan spelen om zich te onderscheiden van andere woningen. Het is verstandig bij nieuwe projecten voorzichtiger met de programmering van appartementen om te gaan en bij inbreidingslocaties ook eens te kijken naar een andere invulling, bijvoorbeeld eengezinswoningen in hogere dichtheden.

De toewijzing van koopwoningen sluit zoveel mogelijk aan bij de Regionale Woonvisie, het regionale woonruimteverdelingsysteem en de woningmarkt. De gemeente streeft ernaar om groepen die zichzelf minder dan anderen kunnen redden op de woningmarkt te ondersteunen. Voor sommige groepen zijn aparte (regionale) afspraken gemaakt.

Bij toewijzing van koopwoningen in categorie 1 hebben woningzoekenden van de regio Noord-Kennemerland voorrang en worden er inkomensgrenzen gehanteerd. Voor categorie 2, 3 en 4 geldt vrije toewijzing. Toewijzing vindt binnen de vier groepen plaats door middel van loting. Huurwoningen worden toegewezen middels het regionale woonruimteverdelingsysteem.

Wonen, welzijn, zorg gemeente Heiloo, PRIMO nh (April 2007)

De visie van de gemeente Heiloo op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor de periode 2007 - 2015 is als volgt te omschrijven:

De gemeente wil alle burgers van Heiloo, ook zij die met functiebeperkingen te maken hebben, in staat stellen om in de eigen woning en woonomgeving zelfstandig te kunnen functioneren. Is dit niet meer mogelijk dan wil de gemeente dat binnen de gemeente zelf een voldoende en kwalitatief aanbod van woningen met passende zorg- en welzijnsdiensten beschikbaar is.

Vanuit deze visie ligt er voor gemeenten en partijen in het veld een opgave op drie terreinen:

1. het bevorderen van het zelfstandig functioneren en wonen in de eigen woonomgeving;
2. het beschikbaar stellen van zorg- en welzijnsvoorzieningen dichtbij of in huis;
3. het ontwikkelen van een inzichtelijk, samenhangend ketenaanbod.

Voorafgaand aan het opstellen van de nota zijn gesprekken gevoerd met diverse inwoners in Heiloo. De uitkomsten van de gesprekken met inwoners van het plangebied zijn als volgt:

Bewoners van Noordwest waarderen met name het vele groen, het dorpse karakter, de gevarieerde bouw, de rust in de wijk en de goede buurtcontacten. Over de redelijke afstand naar de voorzieningen als de winkels en de (voldoende) parkeergelegenheid is men tevreden. Als zorgpunten ziet men het afnemende groen, het toenemende lawaai en de toenemende hoogbouw. De afwezigheid van een bushalte, het politiebureau dat alleen 's morgens open is en de afwezigheid van voortgezet onderwijs zijn duidelijke verbeterpunten. De bewoners zijn erg tevreden over de welzijnsvoorzieningen zoals het zwembad, de bibliotheek en sportvoorzieningen. Er zijn te weinig serviceflats en te weinig aanleunwoningen. En ook zouden er meer gelegenheden moeten komen om elkaar te ontmoeten.

Met deze nota wordt het beleidskader vastgesteld voor de beleidsvelden wonen, welzijn en zorg. Die beleidslijnen worden vervolgens in programma's verder uitgewerkt.

Woningbouw vormt één van de belangrijkste speerpunten voor de komende periode met een streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Hoogbouw is in beperkte mate toegestaan om zoveel mogelijk groen te sparen en de sociale woningcomponent te vergroten. Voor de woningtoewijzing wordt gezocht naar evenwicht tussen enerzijds de lokale belangen en anderzijds de regionale verplichtingen die Heiloo heeft.

Er zullen in Heiloo vier woonservicezones worden ontwikkeld, waaronder een in de wijk Noordwest. Het sociale voorzieningenniveau in Heiloo is en blijft (als vangnet) voor de komende planperiode in stand, waarbij het accent ligt op zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Op het gebied van cultuur en sport blijven de voorzieningen gehandhaafd.

3.4.3

Groen

Groenstructuurplan Heiloo (1995)

De gemeente Heiloo streeft ernaar het groen in de woonomgeving zo optimaal mogelijk tot zijn recht te laten komen. Om de kwaliteit van het landschap te waarborgen en zo mogelijk te verbeteren heeft de gemeente Heiloo in het *Groenstructuurplan* (Hollandschap, 1995) de volgende beleidsdoelstellingen vastgelegd:

- het behouden en ontwikkelen van de karakteristieke ruimtelijke kwaliteitskenmerken van de onbebouwde ruimte;
- het in stand houden en versterken van ecologische waarden.

Met het oog op deze hoofddoelstellingen spelen de volgende uitgangspunten bij de ontwikkeling:

- het realiseren van een heldere groenstructuur, waardoor de oriëntatie eenvoudig is;
- de groenstructuur dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen;
- het realiseren van representatieve groene ruimten op specifieke locaties;
- het bevorderen van recreatief medegebruik;
- het zorgdragen voor een goede sociale veiligheid;
- het verhogen van de diversiteit van dier- en plantensoorten in woongebieden,

het doelmatig integreren van natuurfuncties met andere ruimtelijke functies, zoals wonen, recreatie en verkeer.

3.4.4

Welstand en cultuurhistorie

Heiloo, een plaatje in het groen; Welstandsnota Heiloo (2003)

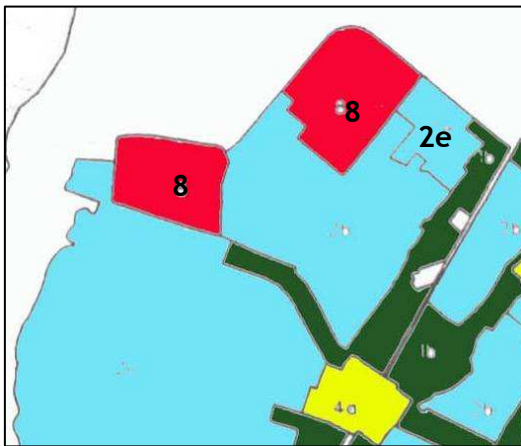
In verband met de wijziging van de Woningwet is in 2002 een *Welstandsnota* opgesteld. Deze nota is op 6 januari 2003 vastgesteld door de gemeente en in werking getreden op 1 februari 2003.

In de *Welstandsnota* worden op basis van algemene welstandscriteria voor verschillende gebieden in de gemeente welstandseisen geformuleerd.

In de *Welstandsnota* zijn 17 deelgebieden onderscheiden. Per gebied is bepaald in welke mate welstandstoezicht aan de orde is. Een gebied kan onder een regulier of bijzonder welstandsregime vallen, of kan zelfs welstandsvrij worden verklaard. Per gebied worden tevens gebiedsgerichte randvoorwaarden gegeven. In de onderstaande opsomming is achter elk gebied een nummer weergegeven dat correspondeert met de nummers in figuur 5. De gebieden binnen het plangebied zijn:

Tabel 1. Welstandsgebieden in het plangebied

Nummer	Gebieden	Welstandsniveau
1b	historische linten*	bijzonder
2b	noordwest	regulier
2c	zuidwest	regulier
2 ^e	Egelshoek	regulier
4a	stationsomgeving	bijzonder
8	recreatiegebieden en sportterreinen	regulier



Figuur 5. Woongebieden in Noordwest

Waar het bijzonder welstandsgebied betreft, is het beleid gericht op het in standhouden van de karakteristiek en de eenheid.

Voor gebieden met reguliere ambities ligt het accent op het handhaven van de basiskwaliteit.

In het plangebied worden twee gebouwen als karakteristiek aangeduid, te weten:

- de stolp aan de Westerweg 218;
- de stolp aan het Wethouder Tomsonbos 2.

Nota Cultuurhistorische Waarden

De gemeente Heiloo heeft in deze nota haar beleid ten aanzien van bouwkundige, geografische en archeologische waarden geïntegreerd. Eén van de doelen van de gemeente is het voeren van een integraal gemeentelijk beleid, waarbij aandacht is voor cultuurhistorische waarden bij beheer en inrichting van de openbare ruimte en bij ruimtelijke planvorming. In het plangebied liggen geen archeologische en historisch geografische monumenten.

3.4.5

Verkeer

Verkeersplan Heiloo (Goudappel Coffeng, juni 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 optimaal benutten;
6. veiligheid en toegankelijkheid voor alle verkeersdeelnemers.

Om de bovenstaande doelen te behalen is een maatregelenpakket omschreven in het verkeersplan.

Eindbeeld categorisering verkeersstructuur auto



Rood: GOW A (50)
Groen: GOW B (50-)
Geel: ETW A (30+)
Rest: ETW B (30)

De belangrijkste ontsluitingswegen voor Heiloo zijn de Kennemerstraatweg, de Vennewatersweg en de nieuwe aansluiting naar de A9. Het verkeer op de wegen in Heiloo west wordt zoveel mogelijk afgewikkeld via de Vennewatersweg waardoor de Stationsweg en Kerkelaan worden ontlast.

Aan de westzijde van de Heiloo moet de ring, gevormd door Het Malevoort, De Omloop, Belieslaan, Ringweg, De Dors, Ewisweg en Het Zevenhuizen voldoende zijn toegerust om automobilisten soepel naar de Vennewatersweg te laten afstromen. Het Malevoort, De Omloop en de Belieslaan zijn op hoofdlijnen al geschikt voor de ontsluitingsfunctie. Op De Dors, Ringweg en Ewisweg zijn gelijkwaardige kruispunten met snelheidsremmers in de vorm van punaises toegepast. Deze vormgeving zal in de loop van de tijd worden aangepast. In het eindbeeld van de categorisering is ook een mogelijke rechte trekking van De Omloop bij de Zeeweg opgenomen. Bij de herontwikkeling van dit gebied, zou

de optie voor een recht doorgetrokken Omloop kunnen worden meegenomen. Voor de Zeeweg is het beleid gericht op een afwaardering. Ook de Westerweg zal als autoverbinding worden afgewaardeerd.

Fietsnetwerk



In de voorgaande figuur is het fietsnetwerk weergegeven. Binnen het plangebied zijn de hoofdfietsroutes langs de Westerweg en de zeeweg gelegen. De Westerweg wordt voor autoverkeer afgewaardeerd ten gunste van het fietsverkeer. Andere belangrijke fietsverbindingen in het plangebied zijn gelegen langs de Belieslaan en De Omloop, de Ringweg en De Dors, de Spillaan, Van Vladerackenlaan en de Schuine Hondsboschelaan. Het Maalwater is als fietsverbinding naar het buitengebied van belang. Daar zullen nieuwe aansluitingen worden gemaakt op recreatieve fietsroutes.

Parkeerbeleidsplan Heiloo (2001)

De gemeentelijke parkeervisie houdt in dat het parkeren in harmonie moet zijn met andere functies in de bebouwde kom en onbebouwde openbare ruimte. De wijze waarop met het parkeren omgegaan wordt, moet een positieve invloed hebben op het gebruik van alternatieve vervoerswijzen zoals de fiets en het

openbaar vervoer. In de winkelcentra moeten kortparkeerders dichtbij de bestemming kunnen parkeren. Tenslotte moeten onveilige situaties of belemmeringen van de doorstroming voorkomen worden.

Algemeen wordt gesteld dat de parkeernormen in de verschillende beleidsstukken en verordeningen op elkaar afgestemd dienen te worden. In het parkeerbeleidsplan worden normen gegeven voor verschillende functies.

Tabel 2. Parkeernormen Parkeerbeleidsplan Heiloo

Grondgebruik (functies)	Aantal parkeerplaatsen	Per
Vooroorlogse gezinswoning	0.8-1	woning
Naoorlogse gezinswoning	1.5	woning
Appartementen	1.2	appartement
Voor ouderen toegankelijke woning	1.0	woning
Kantoren:		
- Met baliefunctie	1,75	100 m ² b.v.o.
- Zonder baliefunctie	1,0	100 m ² b.v.o.
Praktijkruimte *	2,0	behandelkamer
Basisonderwijs	0,5	leslokaal
	0,5	arbeidsplaats n.o.p**
Supermarkt	4	100 m ² b.v.o.

* voor arts, tandarts, fysiotherapie of vergelijkbare praktijken

** niet-onderwijzend personeel

Er wordt in het *Parkeerbeleidsplan* van uitgegaan dat er binnen de winkelgebieden voldoende parkeerplaatsen voor winkelbezoekers aanwezig zijn. Voor de woongebieden zijn de bovenstaande normen verder uitgewerkt naar type woning.

Ook het al dan niet toestaan van parkeren langs de openbare weg zou volgens het *Parkeerbeleidsplan* in het betreffende bestemmingsplan moeten worden geregeld. In geval van nieuwbouw, herbouw en/of uitbreiding dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen erf.

3.4.6

Voorzieningen

Huisvestingsnota onderwijsinstellingen

Bij het gebruik van onderwijsgebouwen stelt de gemeente zich ten doel een klimaat te creëren waar de pedagogiek en didactiek centraal staan.

Dit gebeurt met de volgende uitgangspunten:

- het rendement van de gebouwen moet zo optimaal mogelijk zijn;
- de gebouwen moeten functioneel zijn;
- de bedrijfsvoering moet zo optimaal mogelijk worden georganiseerd.

O n t w i k k e l i n g e n

4

Hier worden de ontwikkelingen op het gebied van bevolking en woningbouw beschreven. Op het gebied van voorzieningen en bedrijvigheid hebben zich in het plangebied in de afgelopen jaren geen opmerkelijke ontwikkelingen voorgedaan en dat is, ook in de nabije toekomst niet te verwachten. De infrastructuur in het gebied zal eveneens weinig veranderingen doormaken tijdens de planperiode.

4.1

Bevolking

In de afgelopen vier decennia behoorde Noord-Kennemerland tot één van de snelst groeiende regio's in Nederland. De bevolkingsomvang is meer dan verdubbeld. Tegelijkertijd is de woningvoorraad in diezelfde periode verviervoudigd.

DE REGIO

Binnen de regio zijn tussen 1997 en 2006 vooral de gemeenten Heerhugowaard en Langedijk aanzienlijk gegroeid qua inwonertal (10-20%). Heiloo kende in deze jaren slechts een bescheiden bevolkingstoename van ongeveer 4%. Op 1 januari 2008 bedroeg het inwonertal van de gemeente 22.015 inwoners. Sinds 2001 is het inwonertal van de gemeente min of meer stabiel.

De groei van de bevolking in zowel de regio als Heiloo is grotendeels het gevolg van een natuurlijke aanwas. De betekenis van migratie neemt af. Alleen in Alkmaar is de laatste jaren nog sprake van een positief 'buitenlands; migratiesaldo. In Heiloo was dit saldo in 2005 en 2006 licht negatief (-34 en -6 personen).

Noord-Kennemerland heeft, net als de rest van Noord-Holland een vrij jonge bevolking. Binnen de regio zijn echter grote verschillen waar te nemen. Heiloo kan worden gerekend tot de "oude" suburbane woongebieden. In Heiloo was in 2006 20,3% van de bevolking ouder dan 65 jaar, in Noord-Kennemerland als geheel 14,2%.

Tabel 3. Samenstelling huishoudens in Heiloo anno 2007

Huishouden	Aantal	%
Alleenstaanden	2.791	30,0
Samenwonend (z. kinderen)	3.190	34,4
Gezinnen	2.880	31,0
Eenoudergezinnen	425	4,6

Veruit het grootste gedeelte van de huishoudens in de gemeente bestaat uit gezinnen zonder kinderen. Heiloo kent relatief veel oudere en kleinere huishoudens.

Toekomst

In de toekomst wordt voor Noord-Kennemerland als geheel een groei van het inwonertal verwacht. Het CBS gaat uit van een bevolkingsgroei in Noord-Kennemerland van circa 10% in de periode tot 2025. Voor de gemeente Heiloo wordt uitgegaan van een afname van 1 à 2%. Het is de vraag of de woningbouw in Zuiderloo en Zandzoom daarbij in de beschouwing is betrokken. Wordt uitgegaan van een toename van de woningvoorraad met circa 2000 woningen en een afname van de gemiddelde woningbezetting in de gemeente van 2,4 naar 2,2, dan resulteert in 2025 een bevolkingsgroei van circa 2600 inwoners.

Een groei zal zich vooral voordoen in de categorie ouderen (vergrijzing), terwijl het aandeel jongeren daalt (ontgroening) (tabel 4).

Tabel 4. Leeftijdsopbouw in de gemeente Heiloo in 2007 en prognose 2015 en 2020. (Bron: CBS Statline (gegevens 2007 verschillen enigszins van gemeentelijke administratie))

Leeftijd	Aantal 2007	Percentage	Verschuiving (1999-2007)	Prognose		Verschuiving (1999-2020)	Idem Noord-Kennemerland
				2015	2020		
0-19	5.260	24%	+3%	20%	20%	-16%	-12%
20-64	12.245	56%	-6%	55%	54%	-9%	-8%
65+	4.474	20%	+9%	25%	26%	+36%	+56%
Totaal	21.979	100%	-1%	100%	100%	+7%	+10%

De vergrijzing in Noord-Kennemerland is relatief sterker dan in de gemeente Heiloo, maar toch is het percentage 65+-ers in de gemeente Heiloo in 2020 hoger dan in Noord-Kennemerland (26 tegen 20%). De genoemde woningbouw in Heiloo zal overigens een dempend effect hebben op de vergrijzing.

4.2

Woningbouw

De nieuwbouw van woningen heeft zich in het afgelopen decennium hoofdzakelijk gericht op het HAL-gebied. Momenteel staat 63% van het aantal woningen in de regio Noord-Kennemerland in het HAL-gebied. Heiloo wordt binnen de regio gekenschetst als “middelgrote” gemeente qua woningaantallen.

In tabel 5 is de ontwikkeling van het woningaantal en inwonertal af te lezen. De gemiddelde woningbezetting vertoont een dalende lijn.

Tabel 5. Verloop woningvoorraad en inwoneraantal gemeente Heiloo

1-1	Woningvoorraad	Inwonertal	Gemiddelde woningbezetting
1995	8.299	20.982	2,53
1996	8.424	21.133	2,51
1997	8.572	21.243	2,48
1998	8.621	21.378	2,48
1999	8.792	21.583	2,45
2000	8.911	21.754	2,44
2001	8.986	21.903	2,44
2003	9.044	22.055	2,44
2004	9.112	22.063	2,42
2005	9.108	22.106	2,43
2006	9.142	22.123	2,42
2007	9.160	21.979	2,40
2008	9.295	22.015	2,37

Beleidsuitgangspunt voor de niet-stedelijke gemeenten is een beperkte groei van de woningvoorraad. De landelijke gemeenten moeten niet verstedelijken en mogen ook de stedelijke gebieden niet beconcurreren. Om de landelijke gebieden vitaal te houden moeten zij wel een deel van de eigen woningbehoefte opvangen.

Voor de periode 2005-2015 geeft de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland de volgende verdelingen.

Tabel 6. Woningvoorraad Heiloo en Noord-Kennemerland

	Woningvoorraad 1-1-2005	Sloop	Nieuwbouw 2005-2009	Nieuwbouw 2010-2014	Resulterende woningvoorraad
Heiloo	9.108	65	1.300	732	11.075
Noord-Kennemerland	112.157	843	11.860	6.563	129.737

De regio en Heiloo lopen anno 2008 achter op de woningbouwproductie. Een flink deel van de productie in de periode 2005-2009 verschuift naar de periode 2010-2014. In het plangebied zullen op diverse locaties na wijziging ongeveer 400 woningen kunnen worden toegevoegd.

4.3

Afstemming wonen-werken

De problematiek van de afstemming van wonen en werken verschilt in het noorden van de provincie sterk met die in het zuiden. Aan het zuiden van de provincie zijn meer mensen economisch gebonden dan daar gehuisvest kunnen worden. In het noorden is daarentegen de werkfunctie achtergebleven bij de woonfunctie. Het effect is te zien in de omvangrijke pendelstromen tussen noord en zuid.

In de onderstaande tabel is de verwachte ontwikkeling tussen werken en wonen terug te vinden. Verwacht wordt dat tijdens de beleidsperiode van het *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord* de pendel vanzelf zal afnemen door de toenemende vergrijzing.

Tabel 7. Ontwikkeling verhouding tussen werken en wonen, uitgedrukt in het aantal werkzame personen/beroepsbevolking

	1990	1995	2000	2005
Regio Noord-Holland Noord	0,75	0,79	0,82	0,85
Regio Noord-Holland Zuid	0,98	0,96	0,95	0,93
Noord-Holland	1,04	1,02	1,03	1,04

5.1

Akoestisch onderzoek

5.1.1

Wegverkeerslawaaï

Per 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder ingrijpend aangepast. Het doel van de wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder meer bepaald dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger dan een in de wet bepaalde norm mag zijn. In principe heeft iedere weg een zone, met uitzondering van:

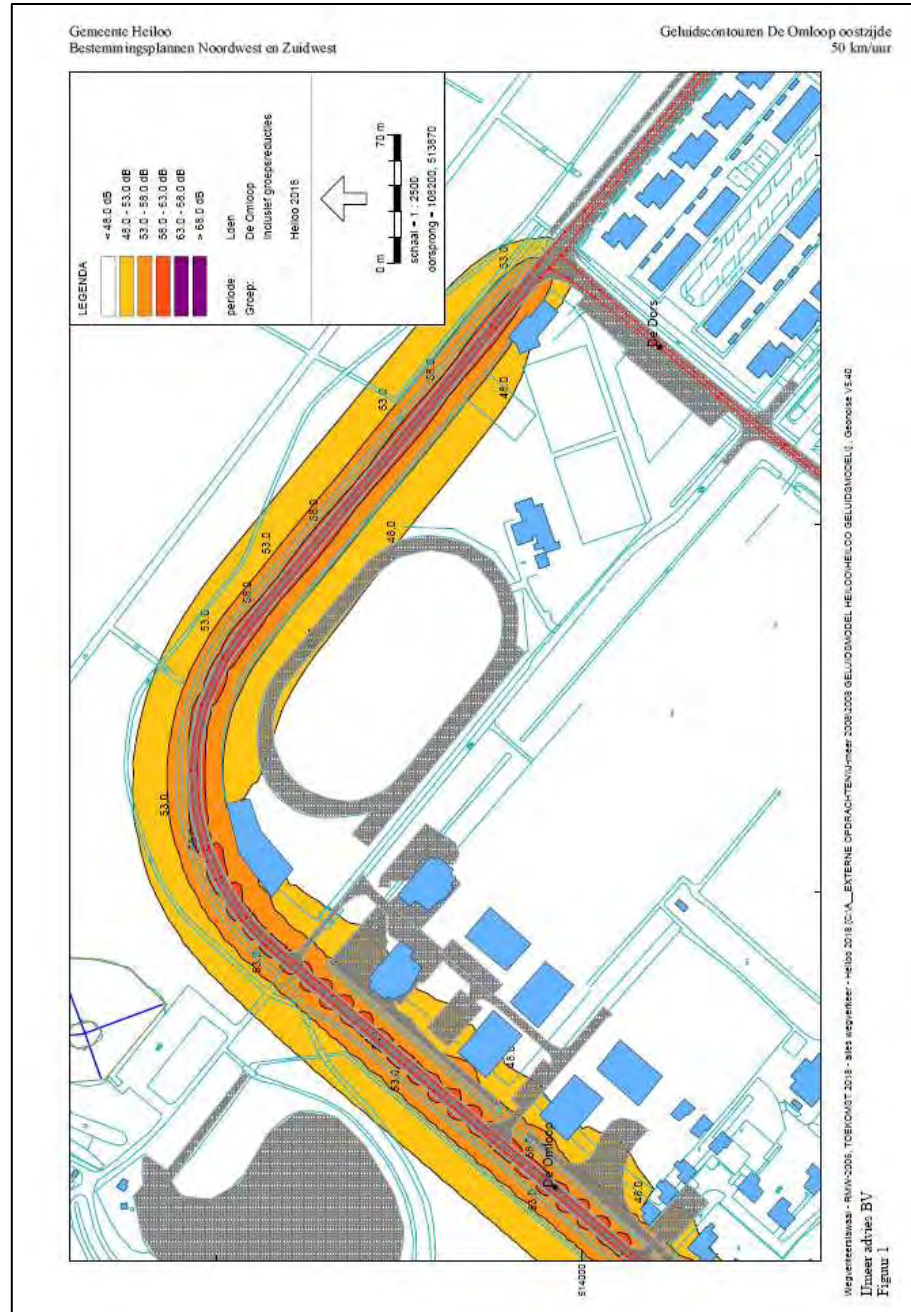
- wegen, die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Binnen het plangebied wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt in het gebied Maalwater. Op de aangrenzende wegen zijn daarom eind 2004 verkeersstellingen uitgevoerd, te weten op De Omloop en de Bayershoffweg. Voor de locatie van het postkantoor tussen Zeeweg en Matthijs Zonderhuisweg is inmiddels een artikel 19-procedure gevoerd, op basis waarvan bouwvergunningen zijn verleend. Deze locatie blijft in het navolgende daarom buiten beschouwing. In het onderhavige plan is de garage van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Voor deze locatie geldt dat ontwikkeling alleen mogelijk is als uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, dan wel dat een hogere waarde verleend wordt.

Voor de locatie Maalwater is in het kader van het opstellen van het bestemmingplan door de Milieudienst Regio Alkmaar onderzoek verricht naar de geluidhinder in het plangebied ('Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplan Zuidwest en Noordwest Heiloo, MRA/Adviesbureau IJmeer, 25 januari 2008).

De navolgende figuur is ontleend aan deze rapportage. Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour op gemiddeld 33 meter van de weg van de Omloop is gelegen. Als bebouwing binnen deze contour wordt gerealiseerd is een hogere waardenprocedure noodzakelijk of dienen geluidwerende maatregelen te worden genomen. In de wijzigingsbepalingen is hierover een bepaling opgenomen. De overige wegen rondom het gebied (Bayershoffweg, De Dors) zijn ingericht als 30 kilometerzone. Deze wegen hebben daarom geen zone in de zin van de Wet geluidhinder.

De verkeersintensiteit op deze wegen is zodanig laag (Bayershoffweg in 2004 276 motorvoertuigen per etmaal) dat het geluidniveau aan de gevels van de nieuw te bouwen woningen niet hoger zal zijn dan 48 dB.



Figuur 5. Geluidcontouren wegverkeerslawaai De Omloop ter hoogte van sportterrein Het Maalwater (Bron: Akoestisch onderzoek MRA/IJmeer)

5.1.2

Spoorweglawaai

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 oostelijke begrenzing van het plangebied loopt de spoorlijn Amsterdam-Heiloo-Alkmaar. Voor deze spoorweg geldt een zonebreedte van 200 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Een aanzienlijk deel van het plangebied ligt binnen deze zone, maar dat geldt niet voor de locatie sportpark Het Maalwater waar het plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Derhalve vormt het railverkeerslawaai geen beperking voor de bouw van de mogelijk gemaakte woningen op het sportpark.

Voor de woningen die bij wijziging op de locatie van de garage mogelijk zijn, geldt dat ontwikkeling alleen mogelijk is, als uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan dan wel een hogere waarde wordt verleend.

Aanvankelijk bestonden er plannen om het aantal sporen ter hoogte van het plangebied te verdubbelen. Naar het zich laat aanzien zullen deze plannen niet binnen de looptijd van dit bestemmingsplan tot uitvoering komen. In het voorliggende plan is daarom geen rekening gehouden met deze plannen.

5.1.3

Vliegtuiglawaai

In het plangebied kan geluidhinder optreden als gevolg van vliegverkeer naar en van Schiphol. Een aanvliegroute loopt juist ten oosten van de gemeentegrens. Op basis van gegevens van het RIVM kan worden geconstateerd dat in het plangebied geen normen worden overschreden en dat ook het externe veiligheidsrisico ten gevolge van het neerstorten van een vliegtuig geen normen overschrijdt.

5.2

Bedrijven en gevoelige bestemmingen

Door middel van de milieuwetgeving wordt milieuhinder in woonsituaties zo veel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet Milieubeheer. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om hinder te beperken:

- Maatregelen aan de bron, deze zijn gericht op aanpassingen in de bedrijfsvoering van de veroorzaker van de milieubelasting.
- Maatregelen die gericht zijn op vermindering van het effect. Deze kunnen worden genomen bij de ontvanger (bijvoorbeeld geluidsisolatie van woningen) of in de overdrachtssfeer (bijvoorbeeld geluidswal).

- Zoneringsmaatregelen, gericht op het houden van afstand tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woonbuurten.
- Sanering van het bedrijf of de gevoelige functie.

Het zoneringsprincipe is zowel in de milieuwetgeving als in de ruimtelijke ordening terug te vinden. Voornamelijk in het bestemmingsplan worden de afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. Bij nieuwbouw moet rekening worden gehouden met bestaande bedrijvigheid. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' biedt hiervoor aanknopingspunten. In deze publicatie zijn afstanden tussen bedrijven en woningen opgenomen die in acht genomen moeten worden.

In het plangebied zijn detailhandelsbedrijven, horecagelegenheden, kantoren en enkele andere bedrijven gevestigd. Detailhandelsbedrijven en kantoren zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorie 1 met een aan te houden afstand van 10 meter.

Enkele bedrijven in het plangebied zijn ingedeeld in milieucategorie 2, te weten het orthopedisch centrum, de garage en het fitnesscentrum aan de Westerweg en tevens de bedrijven gevestigd aan de Westerweg 198. De bijbehorende hinderafstand is 30 meter. Binnen 30 meter van de betreffende bedrijven zijn binnen de bepalingen van dit bestemmingen geen nieuwe woningen of andere kwetsbare objecten toegestaan.

Langs de Westerweg zijn enkele bouwbedrijven gelegen. Deze worden in de VNG-publicatie in milieucategorie 3 ingedeeld. Zij hebben een milieuvergunning door de Milieudienst Regio Alkmaar. De vergunning op basis van de Wet Milieubeheer van de betrokken bedrijven is afgestemd in die zin dat hinder voor de omringende woningen zoveel mogelijk wordt voorkomen.

5.3

Water

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

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

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hieronder kort besproken.

Vierde Nota Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

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

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

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

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

De meest westelijk gelegen strandwal met daarop gelegen Wijk aan Zee, Egmond aan de Hoef en Bergen is hoger en steiler, doordat deze hoofdzakelijk onder invloed van de wind is gevormd.

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

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

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van NAP + 1.0 meter tot net onder NAP.

BODEM GEOMORFOLOGIE

Voor wat betreft de samenstelling van de bodem en de geomorfologische kenmerken zijn er drie hoofdeenheden te onderscheiden; zeeklei, zandgrond en veengrond. De zeeklei bestaat op de meeste plaatsen uit zavel. Het zeekleipakket ligt ter weerszijden van de centraal gelegen strandwal en ligt grotendeels op zand. De klei is kalkarm. De zandgronden gelegen op de strandwallen zijn leemarm of zwak lemig. Daarnaast zijn er de buiten het plangebied gelegen veengronden, die zijn ontstaan door het brakwatermilieu. De veengronden liggen of op zand of op klei.

Op de strandwal komen de grondwatertrappen VII, VI en V voor. In de strandvlaktes komt op de meeste plaatsen grondwatertrap I voor en in een enkel geval grondwatertrap III. In tabel 9 zijn de met deze grondwatertrappen corresponderende grondwaterstanden weergegeven.

Tabel 9. Classificatie van grondwatertrappen

Grondwater-trap	Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GHG)	Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GLG)
I	-	< 50
II	-	50- 80
III	< 40	80- 120
IV	> 40	80- 120
V	< 40	> 120
VI	40- 80	> 120
VII	> 80	> 160

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de Baafjespolder. Het water stroomt via twee tracés naar het gemaal waar het wordt uitgeslagen naar het boezemwater. In het zuiden van de polder ligt een aanvoertracé dat water aanvoert vanuit de Egmonder Binnenvaart. Hiermee wordt in droge tijden het stedelijk water op peil gehouden en ververst. Iets noordelijker zijn nog twee inlaatpunten vanuit boezemwater (Egmonder Binnenvaart en uitwatering van de Baafjespolder).

WATERSYSTEEM

Voor de huidige situatie in de Baafjespolder ligt er geen opgave in het vergroten van de waterberging.

Ongeveer midden op de strandwal ligt de scheiding met het systeem van de Oosterzijpolder. De grens is gebaseerd op de afvoer van regenwater. Door het ontbreken van open water is deze afvoer met name afhankelijk van riolering. Voor de oosterzijpolder ligt er wel een opgave in het vergroten van de waterberging. Door de ligging op de strandwal van dit deel van het plangebied is vergroting van het oppervlak aan open water niet aan de orde. Bij toekomstige ontwikkelingen dient bij voorkeur te worden ingezet op vasthouden van water en infiltratie.

Integraal waterbeheer staat in de gemeente Heiloo volop in de belangstelling. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden van het vasthouden van gebiedseigen water, het opvangen van hemelwater voor huishoudelijk gebruik, gescheiden rioleringsstelsels e.d.

GEMEENTELIJK
WATERBEHEER

In het plangebied is sprake van een toename van het aantal woningen. In relatie daarmee ontstaat een beperkte toename van het verharde oppervlak. Dit kan gevolgen hebben voor de waterhuishouding in de vorm van een verhoogde piekafvoer en veranderingen in de grondwaterstand. Een toename van snellozende verharding dient in principe te worden gecompenseerd, in de vorm van maatregelen als het uitdiepen of verruimen van aanwezige watergangen of greppels binnen de bestemming "Wonen" of "Groen". Deze mogelijkheid bestaat ook binnen de andere bestemmingen, zodat bestaande knelpunten, zoals eventuele wateroverlast bij veel regen, binnen het bestemmingsplan kunnen worden opgelost.

Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer. Bij het uitvoeren van haar taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur. Hierdoor wordt een duurzaam gebruik en een duurzame belevingswaarde gegarandeerd.

OVERLEG HOOGHEEM-
RAADSCHAP

Op 21 oktober 2005 is overleg gevoerd tussen het Hoogheemraadschap en de gemeente betreffende de watertoets van dit bestemmingsplan. Voor de te ontwikkelen plandelen zijn de bovenomschreven beleidsaspecten gedetailleerd besproken. Voor zover nodig is nader overleg voorgeschreven in de planregels. Het verslag van het overleg is als bijlage bij dit plan gevoegd.

5.4

Bodemonderzoek

In de bouwverordening is aangegeven dat de aanvrager een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te overleggen bij het indienen van een bouwaanvraag. Voor het onderhavige plangebied is dit in elk geval van toepassing op de ontwikkelingen die bij wijziging mogelijk worden gemaakt in het plangebied (zie paragraaf 7.1). In de wijzigingsbepalingen is als voorwaarde opgenomen dat uit bodemonderzoek moet blijken dat er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkelingen.

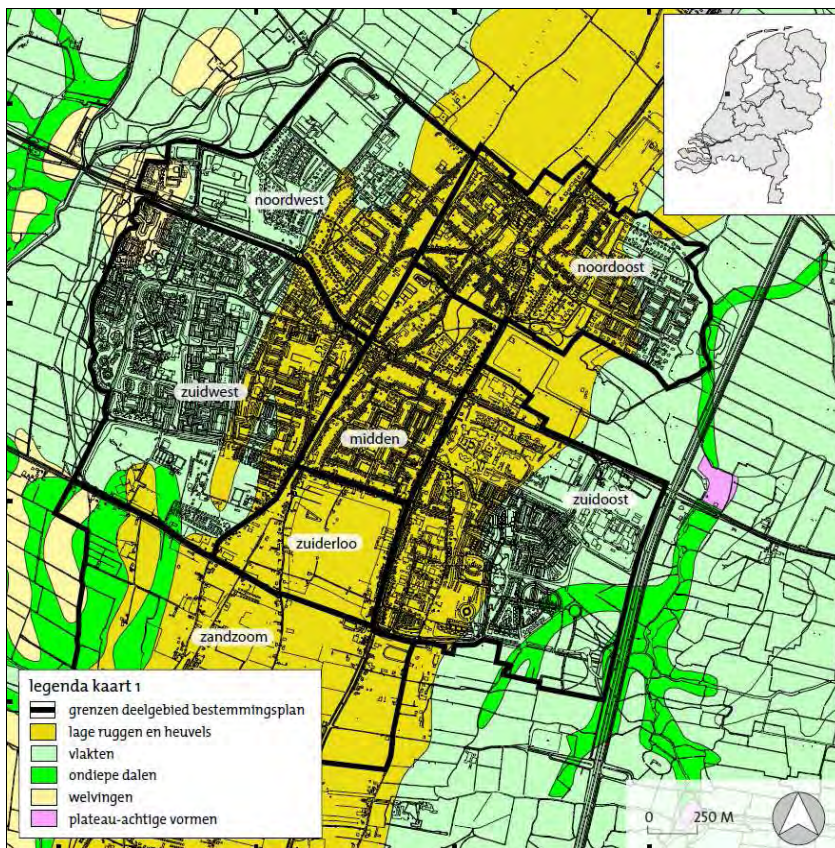
5.5

Archeologie

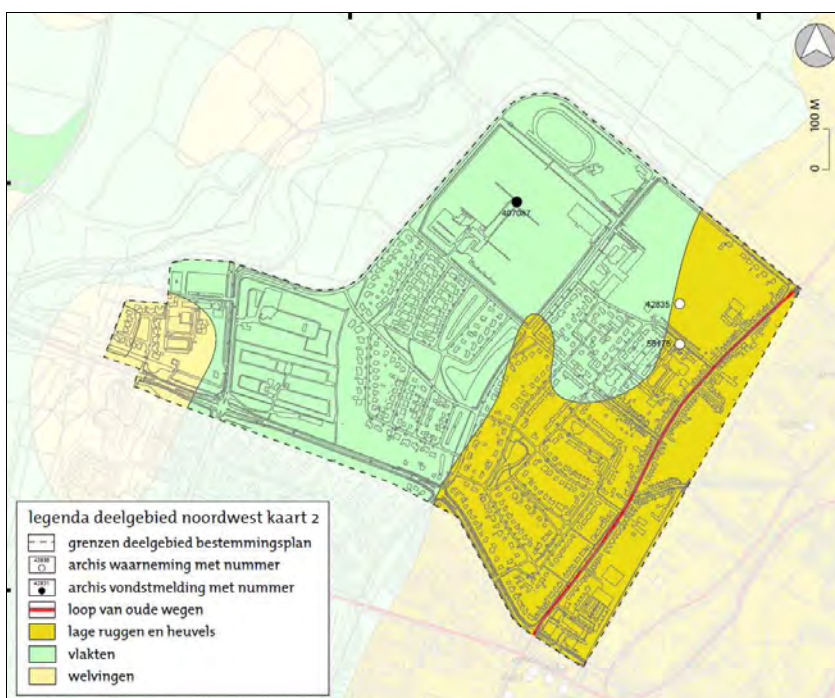
Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet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

ARCHEOLOGIE IN HET
PLANGEBIED

Op de navolgende kaart (kaart 1) is de geomorfologische situatie van het plangebied weergegeven.



De volgende kaart (Kaart 2) geeft een detailoverzicht van de bodemkundige kaart aangevuld met het (pre-)historische wegennet en Archismeldingen (archeologische vondstmeldingen).



Onderstaande kaart (Kaart 3) geeft op basis van de Cultuurhistorische Waarden Kaart (CHW) van de provincie, de gegevens van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (via www.kich.nl en Archis) en de beleidsnota archeologie van de gemeente Heiloo een archeologische verwachting met de daarbij behorende acties.



In de navolgende tekst worden de waarderingen van kaart 3 toegelicht.

- A. Deelgebieden met een zeer hoge archeologische verwachting (vanaf 50 m² vergunningsplichtig).
- B. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting op hoge delen (vanaf 75 m² vergunningsplichtig).
- C. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting in lage delen (vanaf 100 m² vergunningsplichtig).

In het plangebied Noordwest komen de waarderingen A, B en C voor. Dit komt omdat het deelgebied zich op de hoge en in de lage delen van het landschap bevindt. De aanwezigheid van een historische weg zorgt voor een gedeeltelijke A- waardering. De locatie van de bekende Archismeldingen bevestigt het vermoeden dat deze wegen in het verleden een focus van verschillende activiteiten waren en dat deze wegen oude voorlopers hebben. De aanwezigheid van archeologische waarnemingen in het noordwestelijk deel van het deelgebied verandert niets aan de C- waardering, omdat kleinschalig onderzoek in dit deel van het oude landschap niet effectief is.

De verschillende deelgebieden en hun archeologische waardering komen in de regels van dit bestemmingsplan tot uitdrukking door middel van een aanlegvergunningstelsel.

5.6

Luchtkwaliteit

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

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

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

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

In Heiloo-Noordwest kunnen na wijziging maximaal 12 woningen worden gebouwd ter plaatse van de garage. Uitgaande van 7 bewegingen door motorvoertuigen per etmaal, levert dit 84 extra verkeersbewegingen op.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		84
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,09
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

In het plangebied kunnen 150 nieuwe woningen worden gerealiseerd in het gebied Maalwater. Dit levert, uitgaand van 7 bewegingen door motorvoertuigen per etmaal per woning 1050 extra bewegingen door motorvoertuigen per etmaal op. Dit betekent dat onderzoek naar de effecten van het plan voor de luchtkwaliteit moeten worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door de MRA/Adviesbureau IJmeer ('Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplan Zuidwest en Noordwest Heiloo, MRA/Adviesbureau IJmeer, 25 januari 2008). Op basis van een berekening met het rekenprogramma CAR II, versie 6.1.1 wordt geconstateerd dat 'binnen het plangebied de grenswaarden (voor de luchtkwaliteit) uit Bijlage 2 van de Wet milieubeheer niet worden overschreden'.

5.7

Externe veiligheid

WETTELIJK KADER

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt 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 die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 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 betrokken is.

Op 27 oktober 2004 is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' in werking getreden. In dit besluit wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico moet worden omgegaan.

Grenswaarden gelden voor beoordeling van het plaatsgebonden risico bij kwetsbare objecten. Richtwaarden gelden voor beoordeling van het plaatsgebonden risico bij beperkt kwetsbare objecten en voor beoordeling van het groepsrisico.

RISICOKAART

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, met daarop een overzicht van installaties, wegen en leidingen die risico's met zich meebrengen. In de Noordwest zijn op de risicokaart opgenomen:

- het zwembad Het Baafje;

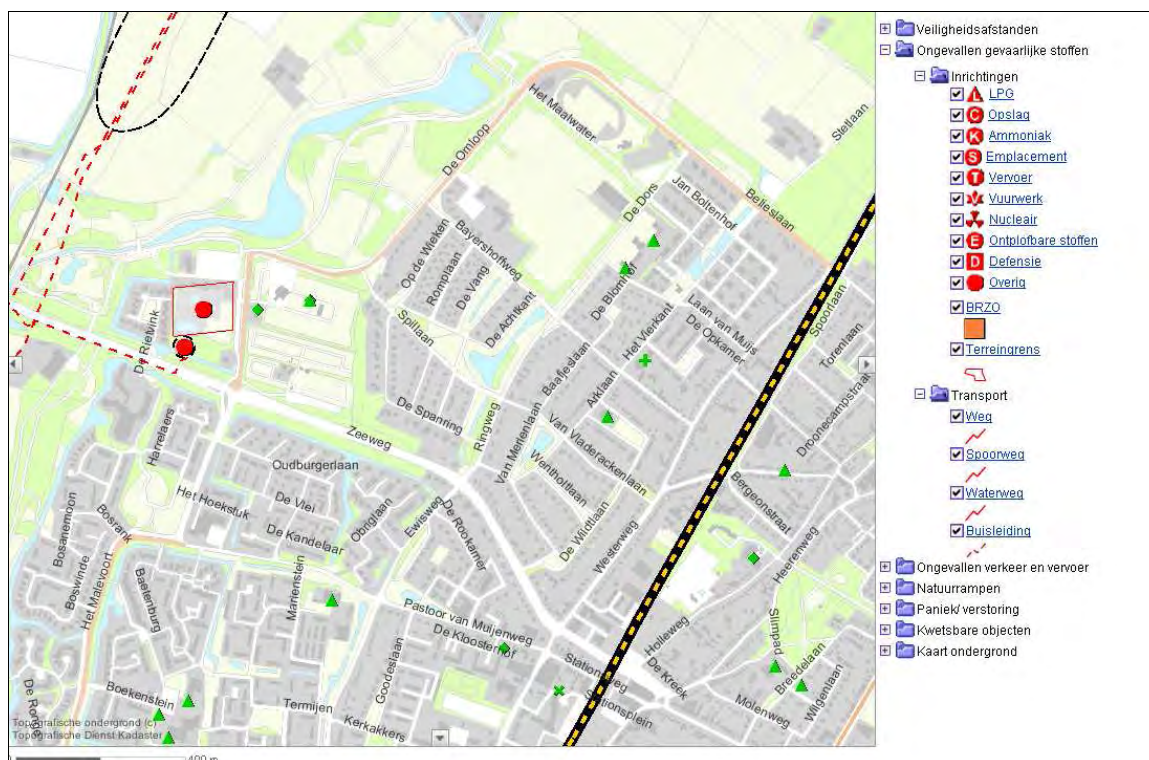
- het gasontvangstation aan de Zeeweg;
- de buisleiding van de Gasunie;
- de spoorlijn.

Het zwembad is opgenomen in verband met de opslag van natriumhypochloriet. De risicoafstand is gelijk aan de terreingrens, waardoor er geen beperkingen voor het omliggende gebied zijn.

Rond het gasontvangstation aan de Zeeweg ligt een risicocontour 10^{-6} op 25 meter. Deze contour valt binnen de groenstrook. Er zijn hierdoor geen beperkingen voor het omringende gebied.

De risicoafstand rond de buisleiding is 0 meter. Op de verbeelding is deze leiding voorzien van een dubbelbestemming Leiding-Gas. Ter weerszijden van de leiding geldt een bebouwingsvrije afstand van 4 meter.

In verband met mogelijk transport van gevaarlijke stoffen is de spoorlijn op de risicokaart aangegeven. Uit informatie van het ministerie VROM blijkt echter dat er op deze lijn geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plangebied.



Figuur 6. De risicokaart van de provincie Noord-Holland

Buiten het plangebied zijn in Heiloo nog de volgende installaties, wegen en leidingen op de risicokaart opgenomen:

- LPG-tankstation aan de Vennewatersweg;
- De A9.

De risicocontour 10^{-6} rond het LPG tankstation ligt op 15 meter.
In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen van AVIV, gedateerd maart 2003 zijn de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico af te lezen voor alle betrokken wegen. Op het betreffende traject langs de A9 wordt de norm van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico niet overschreden. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt evenmin overschreden.

Het groepsrisico is 0,1 tot 0,3 maal de oriënterende waarde.
De invloedssferen van deze bronnen reiken niet tot in het plangebied.

5.8

Ecologie

Door bureau Waardenburg is de actuele situatie van beschermde soorten binnen de gemeente geïnventariseerd. Hierover is gerapporteerd in het "Basisrapport natuurwaarden Gemeente Heiloo" van 3 juni 2006. In het rapport is een stappenplan opgenomen voor de in het kader van de Flora- en faunawet te doorlopen procedure bij herziening van bestemmingsplannen en projecten met betrekking tot ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

Met het basisrapport kan in een vroegtijdig stadium van de planvorming bepaald worden of en zo ja voor welke soorten een aanvullende veldinventarisatie wenselijk is. Tevens is een checklist opgenomen om te bepalen of en zo ja voor welke soorten een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en welke maatregelen kunnen worden toegepast om schadelijke effecten op beschermde soorten te voorkomen dan wel te beperken.

In het rapport wordt de landschappelijke indeling van de gemeente beschreven (strandwal, strandvlakte en polders). Vervolgens wordt geconstateerd dat binnen de gemeente geen beschermde gebieden voorkomen die deel uitmaken van een speciale beschermingszone. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is het Habitatrichtlijngebied Noord-Hollands Duinreservaat, dat op 2,5 kilometer van de gemeentegrens ligt. Vrijwel het gehele buitengebied van Heiloo maakt deel uit van de Provinciale EHS. Voor het gehele gebied is het natuurdoeltype "cultuur natuur" aangegeven.

In de gemeente komen verschillende beschermde soorten voor, deze zijn allen in het rapport vermeld. Voor een aantal van deze soorten geldt een algemene vrijstelling, voor de overige soorten zijn de aandachtsgebieden beschreven.

Binnen het plangebied zijn de volgende soorten in de aangegeven aandachtsgebieden van belang:

SOORTEN BINNEN HET
PLANGEBIED

Nederlandse naam	Aandachtsgebied
Gewone dwergvleermuis	Gebouwen
Watervleermuis	Beschutte wateren
Ruige dwergvleermuis	Beschutte wateren
Laatvlieger	Gebouwen
Gewone grootoorvleermuis	Bosgebied westrand Heiloo
Huismus	Gebouwen
Kerkuil	Gebouwen
Steenuil	Gebouwen en bomen
Bosuil	Parken en bomenlanen
Boomvalk	Parken en bomenlanen
Spotvogel	Parken en bomenlanen
Kleine modderkruiper	Watergangen buitengebied
Bittervoorn	Watergangen buitengebied

Het bestemmingsplan maakt na planwijziging woningbouw op de locatie garage mogelijk. Voor dit gebied heeft nog geen toegespitst ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Ecologisch onderzoek is opgenomen als voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Overige randvoorwaarden



6.1

Infrastructuur

Voor het voetgangersnetwerk zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

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

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

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

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

INTEGRALE
TOEGANKELIJKHEID

6.2

Woningbouw

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

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

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

6.3

Voorzieningen

Aan-huis-verbonden beroepen

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

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

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

Planbeschrijving

7

7.1

Beschrijving nieuwe ontwikkelingen

Het voorliggende plan maakt het mogelijk om op een gedeelte van het noordwestelijke deel van het sportpark het Maalwater te transformeren tot woongebied. Hier zijn eerder al een inrichtingsschets en projectvoorstel voor opgesteld. De nadruk bij dit plan ligt op het realiseren van betaalbare woningen. Er is ruimte voor in totaal ten hoogste 153 woningen.

De uitvoering van het plan wordt mogelijk gemaakt door het bestemmen van de appartementengebouwen, de urban-villa's en de grondgebonden woningen. Hiervoor is voor de appartementengebouwen een artikel 19, lid 2 WRO-procedure gevoerd, voor de urban-villa's is reeds een 1^e fase bouwvergunning verleend. Ook de grondgebonden projectmatige woningbouw en de vrije kavels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ter vervanging van de bebouwing van het huidige postkantoor is een tweetal woongebouwen in 3 lagen gedacht. Deze bieden ruimte aan 24 appartementen. Elk woongebouw kan worden voorzien van een parkeergarage, die deels onder het maaiveld zal worden gesitueerd. Hiervoor is inmiddels een artikel 19, lid 2 WRO-procedure gevoerd. Voor de woningbouw ter plaatse van de garage is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op deze plek kunnen maximaal 12 appartementen worden gebouwd met parkeergarage. Het appartementengebouw zal maximaal 10 m hoog worden.

POSTKANTOOR/GARAGE

Voor de bestaande woningen aan de Jan Schuijtlaan ten westen van de vijver is een zelfstandige projectprocedure ex-artikel 19 lid 3 WRO gevoerd. Dit om de realisering van een derde terugliggende bouwlaag mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan is deze hogere bouwhoogte voor deze woningen bij recht opgenomen.

JAN SCHUIJTLAAN

Aan de Driestal is een complex met galerijwoningen gerealiseerd. Hiervoor is eveneens een ontheffing van de bepalingen in het vigerend bestemmingsplan verleend. Het complex is in dit bestemmingsplan bij recht bestemd.

DRIESTAL

7.2

Functionele structuur

In een groot deel van het plangebied worden de bestaande functies gehandhaafd. De bestaande woongebieden zullen deze functie behouden, evenals de bedrijvigheid met uitzondering van een gedeelte van de bedrijvigheid binnen de bestemming “sport”.

Vanouds heeft in de historische linten in Heiloo een veelheid aan functies een plaats gevonden. Hoewel de nadruk steeds meer op wonen is komen te liggen, zijn er nog steeds winkels, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in de betreffende straten gevestigd. In het bestemmingsplan zullen keuzen tot uitdrukking moeten komen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende functies. De afstemming op ander (gemeentelijk) beleid speelt hierbij steeds nadrukkelijk een rol.

Prostitutie is uitgesloten binnen het gebied. In de diverse bestemmingen is dit aangegeven.

In het navolgende wordt het beleid per functie beschreven.

7.2.1

Wonen (inclusief aan-huis-verbonden beroepen)

Het plangebied heeft een sterke woonfunctie. Ook bij de kleinschalige bedrijven en bij voorzieningen wordt gewoond. Uitgangspunt is handhaving van de bestaande woningen.

Naast vergroting van het aantal woningen door nieuwbouw maakt het plan een toename van het aantal woningen door splitsing mogelijk. Dit geldt alleen voor de geïnventariseerde stolpboerderijen die als zodanig zijn aangeduid. Omwille van het behoud van deze grote gebouwen is splitsing mogelijk, waarbij één stolp in ten hoogste twee woningen mag worden gesplitst, mits de karakteristiek van het pand niet verloren gaat. Hierbij wordt er aan gehecht dat de twee nieuwe bouwpercelen loodrecht op de ontsluiting staan en dat de stolp overeenkomstig deze richting wordt gesplitst.

Binnen de woongebieden zijn aan-huis-verbonden beroepen onder een aantal randvoorwaarden overal toegelaten. De belangrijkste vereiste is dat de woonfunctie gehandhaafd blijft. Slechts een bepaald percentage (20%) van het vloeroppervlak van de woning mag voor de activiteit worden aangewend. Uiteraard mag de activiteit geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woonomgeving. Ook mag het aan-huis-verbonden beroep niet leiden tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of een onevenredige toename van het autoverkeer.

7.2.2

Detailhandel

Het beleid voor detailhandelsvestigingen is gericht op handhaving van de bestaande detailhandel. Bestaande detailhandel is op de plankaart als zodanig aangeduid. De gemeente streeft naar concentratie van detailhandel in de bestaande winkelcentra. Aan delen van de Westeweg met de bestemming "Gemengd" is detailhandel als ondergeschikt onderdeel van bedrijvigheid uit milieucategorie 1 toegestaan, mits de winkelfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie. Met ontheffing is binnen de bestemming "Gemengd" wel nieuwvestiging van detailhandel mogelijk.

7.2.3

Horeca

In het plangebied zijn geen horecagelegenheden toegestaan, tenzij de betreffende locatie is aangeduid als "horeca". Het betreft hier de locatie Westeweg 237. Op deze locatie is alleen lichte tot middelzware horeca toegestaan, zoals cafés en restaurants. Het beleid is erop gericht om deze vestiging te handhaven. Nieuwvestiging wordt niet mogelijk gemaakt binnen dit plan.

7.2.4

Bedrijvigheid

Het beleid van de gemeente is in principe gericht op het handhaven van de bestaande in het plangebied gelegen bedrijven.

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. Het perceel aan de Omloop 22a, de bedrijven aan de Westeweg 198 en het garagebedrijf op de hoek van Zeeweg en Westeweg hebben de bestemming "Bedrijf". De overige aangeduide bedrijven vallen binnen de bestemming "Gemengd". Dit betreft de percelen Westeweg 90, 112, 156 en 178 en het perceel achter Westeweg 160-164. Daarnaast is een dierenkliniek toegestaan aan de Westeweg 125.

Het van oudsher gemengde gebied aan de Westeweg, heeft de bestemming "Gemengd". De gemeente wil hier onder voorwaarden meewerken aan uitbreiding van deze functie (ontheffing). Voor deze ontheffing komen uitsluitend kleinschalige bedrijven in de milieucategorie 1 in aanmerking.

7.2.5

Maatschappelijke voorzieningen

Kleinschalige maatschappelijke, medische, sociale en onderwijsvoorzieningen veroorzaken weinig hinder en kunnen in het algemeen redelijk in woonstraten en -gebieden worden ingepast. In de ISV-notitie is aangegeven dat Heiloo streeft naar een aansprekend pakket aan voorzieningen, met een goede spreiding over de gemeente. Indien er op het gebied van deze voorzieningen ont-

wikkelingen te verwachten zijn (bijvoorbeeld samenvoeging van scholen, kinderdagverblijf e.d.), dient hiervoor een passende regeling te worden opgesteld.

In het plangebied zijn verscheiden maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het beleid is erop gericht om deze voorzieningen te handhaven. De scholen zijn goed gesitueerd aan de Trompenburg 49, Vierkant 22 en aan De Dors 2 en zullen worden gehandhaafd. Naast de educatieve functie wordt het gebruik ten behoeve van religieuze, medische, sociale en culturele instellingen toegelaten. In het plangebied is ook een kinderdagverblijf gevestigd.

Binnen het plangebied worden geen uitbreidingen voorzien van het aantal maatschappelijke voorzieningen. In het vigerend bestemmingsplan is voor de locatie Spillaan/Achtkant voorzien in de mogelijkheid tot vestiging van een medische voorziening. Dit bouwrecht is in het onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd.

7.2.6

Sport, groen en water

Heiloo biedt tal van recreatieve mogelijkheden. Verblifsrecreatie vindt plaats op campings en de terreinen voor zomerhuisjes. Dagrecreatieve voorzieningen zijn er in de vorm van parkgebieden, het Heilooër bos en de sportvoorzieningen. Binnen het plangebied is sportcomplex Het Maalwater gelegen.

Door transformatie van een gedeelte van het sportterrein zal de grootte van de sportvelden afnemen. De voetbalvelden zullen als gevolg van deze ontwikkeling worden heringericht. Ook tennisbanen worden verplaatst. Tevens zal het gezamenlijke kantine-/kleedruimtegebouw worden verplaatst.

Eén van de kwaliteiten van Heiloo is het groene karakter, dit dient in hoofdlijnen beschermd te worden. Discussies in het verleden hebben geleid tot de bewuste keuze geen kapverordening op te stellen. Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel is ook nu niet aan de orde voor het gebied binnen de bebouwde kom. Er wordt een inventarisatie gemaakt van monumentale bomen.

De groene hoofdstructuur van het plangebied heeft de bestemming "Groen" gekregen. De bestaande waterpartijen vallen binnen de bestemming "Water". Op deze wijze biedt het bestemmingsplan bescherming aan de belangrijkste groengebieden en het water in het plangebied.

7.2.7

Verkeer

Het bestemmingsplan sluit aan bij het gemeentelijke verkeer- en vervoersplan en het parkeerbeleidsplan.

Het plan maakt onderscheid tussen wegen met een specifieke ontsluitingsfunctie en woonstraten, waar de verblijfsfunctie tevens van toepassing is. Voor de bestemmingen is aangesloten bij deze functionele indeling. De Zeeweg, de Omloop en de Belieslaan hebben de bestemming “Verkeer-Wegverkeer”, de overige wegen hebben de bestemming “Verkeer-Verblijf”. Voor alle wegen is het uitgangspunt dat hun huidige traject wordt gehandhaafd. Indien nodig kunnen er beperkte aanpassingen van de wegen plaatsvinden.

Op de oostgrens van het plangebied ligt de spoorlijn Alkmaar-Castricum. Aanvankelijk bestonden er plannen om het aantal sporen ter hoogte van het plangebied te verdubbelen. Naar het zich laat aanzien zullen deze plannen niet binnen de looptijd van dit bestemmingsplan tot uitvoering komen. In het voorliggende plan is daarom geen rekening gehouden met deze plannen.

7.3

Ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor Heiloo is een noord-zuid gerichte basisstructuur. Deze structuur is grotendeels terug te voeren op de oude hoofdlijnen van het oorspronkelijke strandwallenlandschap en de historische dorpsstructuur. Vanaf de jaren ‘50 vindt een betrekkelijk grote groei van Heiloo plaats. Er ontstaan planmatig opgezette woonwijken. De wijken uit de jaren ‘50 en ‘60 worden vooral gekenmerkt door een rechtlijnige opzet. In de jaren ‘70 wordt de opzet van woonwijken minder strak; hofjes, pleintjes en woonerven worden toegepast.

De historische structuur van Heiloo zal ook voor komende generaties zichtbaar moeten blijven. Elementen van die historische structuur zijn onder andere:

- oudere langgerekte bebouwingslinten;
- specifieke panden met historische waarde;
- het groene karakter van het dorp.

Aanknopingspunt in de regeling in het bestemmingsplan is de ligging van bebouwing in één van de bebouwingslinten of binnen de planmatige uitbreidingswijken.

Uitgangspunten voor de bebouwingsregeling in de linten zijn de volgende:

- half open bebouwingsbeeld;
- schaal;
- individualiteit panden;
- karakteristieke panden;
- verspringende voorgevelrooilijn.

Voor de uitbreidingswijken worden de volgende uitgangspunten voor een regeling gehanteerd:

- sterke stedenbouwkundige samenhang;
- sterke architectonische samenhang;
- rooilijnen en bouwhoogte refereren aan omgeving.

7.3.1

De bebouwingsregeling

De samenhang binnen de lintbebouwing en binnen een planmatige uitbreidingswijk is in een aantal gevallen dusdanig dwingend dat de individuele mogelijkheden voor verandering vanwege het stedenbouwkundige beeld beperkt zijn. Onder andere in geval van verkoop van huurwoningen kan de behoefte aan verandering van de woning echter wel aanwezig zijn. In principe past een welwillende houding ten aanzien van deze veranderingsbehoefte. Deze brengt immers ook positieve aspecten met zich mee; woningen sluiten beter aan bij de individuele behoeften en leiden tot een gedifferentieerd en levendig beeld, woningen kunnen naar een hoger plan worden getild, passend binnen deze tijd (bijvoorbeeld meer ruimte op de begane grond, grotere woningen, meer berg-ruimte et cetera). Het meewerken aan veranderingen van de woning kan echter alleen als sprake blijft van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Algemene uitgangspunten zijn dat veranderingen aan bebouwing geen onevenredige belasting mogen vormen voor:

- het stedenbouwkundige beeld;
- de beleving van groen en water;
- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid en integrale toegankelijkheid.

Tevens spelen in het kader van het welstandsbeleid en als randvoorwaarde bij flexibiliteitsbepalingen een rol:

- de architectonische samenhang;
- de oriëntatie van bebouwing op de openbare ruimte.

Bij de hiervoor genoemde algemene uitgangspunten moet bedacht worden dat de gemeentelijke invloed op het bebouwingsbeeld is verminderd. In samenhang met de wijziging van de Woningwet is ook de algemene maatregel van bestuur ten aanzien van het vergunningvrij bouwen veranderd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden onder voorwaarden als vergunningvrij aangemerkt. In grote lijnen gaat het om aan- en uitbouwen aan de achter- en zijgevel tot 2,5 meter diep en om bijgebouwen en overkappingen tot maximaal totaal 30 m², in alle gevallen 1 meter teruggerooid ten opzichte van de voor-gevelrooilijn en tot een maximum bebouwingspercentage van 50% van het zij-

erf en het achtererf. Er zijn nadere voorwaarden ten aanzien van hoogte en afstanden tot de diverse perceelsgrenzen.

7.3.2

Hoofdgebouwen

Door de op de plankaart aangegeven bouwvlakken is het bouwen van hoofdgebouwen beperkt tot de bestaande locaties. Bij de vrijstaande panden is de bebouwing opgenomen in een bouwstrook, waarbinnen uitsluitend vrijstaand mag worden gebouwd (verplichte afstand tot de zijdelingse perceelsgrens). Structurele onderbrekingen in het halfopen bebouwingslint zijn open gelaten. Bij de dubbele woningen en rijenwoningen zijn bouwvlakken strak om de bestaande hoofdgebouwen getrokken.

SITUERING

Voor alle bebouwing wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande aantal bouwlagen. Daarbij wordt een standaardmaatvoering gehanteerd, welke op de plankaart is vermeld. Bij panden in één bouwlaag met een kap gelden een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 9 meter; bij gebouwen in twee bouwlagen gelden een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 9 meter. Voor appartementengebouwen geldt de specifieke bestaande hoogte. Bij de geïnventariseerde karakteristieke panden is behoud van bestaande goot- en bouwhoogte uitgangspunt.

HOOGTE

Bij ontheffing mogen gebouwen worden verhoogd tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter.

KAP EN KAPVORM

De dakhelling dient in het algemeen ten minste 30° en ten hoogste 60° te dragen. Indien de bestaande dakhelling scherper, flauwer is of een pand plat is afgedekt, geldt de bestaande dakhelling als uitgangspunt. Bij karakteristieke panden is de bestaande kapvorm uitgangspunt.

Vrijstaande en dubbele woningen hebben een bouwvlak met een diepte van 10 meter of de bestaande diepte als deze meer is. Hierbinnen mogen de hoofdgebouwen worden gebouwd. Uitbreiding mag bij ontheffing tot een diepte van maximaal 11 meter.

BOUWBLOK DIEPTE

Voor dubbele woningen en rijtjeswoningen is de bestaande bouwblokdiepte uitgangspunt. Een uitbreiding van het bouwblok in achterwaartse richting is alleen bloksgewijs mogelijk (ontheffing tot maximaal 11 meter).

7.3.3

Aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in principe toegestaan ten minste 2,5 meter teruggerooid ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Daar waar bestaande aan- en uitbouwen of bijgebouwen voor de naar de weg gekeerde zijde van de hoofdgebouwen zijn gesitueerd (tuingericht wonen), kunnen zij in

SITUERING

hun bestaande situering en omvang gehandhaafd blijven. Voor aan- en uitbouwen geldt een maximale diepte van 3,5 meter achter de achterste bouwgrens. Bij ontheffing mogen bij-gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits zij worden geplaatst achter (het verlengde van) de achterste bouwgrens. Bij ontheffing mag eveneens worden afgeweken van de eis om teruggerooid te bouwen.

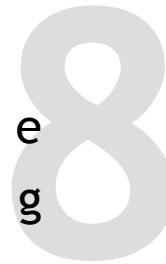
HOOGTE Uitsluitend plat afgedekte aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3,25 meter. Bij ontheffing mag, uitsluitend op het gedeelte van het zijerf naast het hoofdgebouw een kap worden gerealiseerd, tot een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter.

OPPERVLAKTE EN
DICHTHEID

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximum bebouwingspercentage van 50% van het zijerf en het achtererf tot een maximum oppervlak van 50 m². Voor kavels groter dan 250 m² is een groter oppervlak toegestaan:

- bij percelen van 250-500 m² bedraagt de maximum oppervlakte 75 m²;
- bij percelen groter dan 500 m² bedraagt de maximum oppervlakte 100 m².

Juridische vormgeving



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

I Inleidende regels

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

II Bestemmingsregels

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

III Algemene regels

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

IV Overgangs- en slotregels

Dit onderdeel bestaat uit het overgangsrecht en de slotregel.

Indeling bij gedetailleerde bestemmingen

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

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

Hieronder volgt per onderscheiden onderdeel een nadere toelichting.

Bestemmingsomschrijving

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

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

Bouwregels

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

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

Nadere eisen

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


Ontheffing van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig worden geacht met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen zullen worden genoemd, maar met name die, waarvan het juist niet meteen duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Uitvoerbaarheid en handhaving



De nadruk ligt in dit bestemmingsplan op beheer. Voor deze gebieden hoeft geen nadere aandacht te worden besteed aan de uitvoerbaarheid.

Voor de ontwikkelingslocatie Maalwater wordt een aparte exploitatieopzet opgesteld.

Bij het opstellen van de planregels is veel aandacht besteed aan duidelijke en handhaafbare regels. Een inzichtelijk kaartbeeld is één van de factoren die mede tot een goede naleving van de planregels kan leiden.

Ten aanzien van bedrijfscontroles en vergunningverlening is in het gemeentelijk Milieubeleidsplan aandacht besteed aan de handhaving. Voor het overige is het gemeentelijk handhavingsbeleid in september 2006 door de gemeenteraad vastgesteld.

Uitkomsten

artikel 3.1.1. Bro

overleg en

inspraak

10.1

Adviezen

1. Adviescommissie Wonen Heiloo

De adviescommissie Wonen heeft op 6 januari 2009 haar advies opgestuurd. Een dertigtal vragen/opmerkingen maakte onderdeel uit van dat advies. Op 12 januari 2009 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de commissie en enkele vertegenwoordigers van de gemeente Heiloo. In dit overleg is het merendeel van de vragen beantwoord. Dit betroffen voornamelijk vragen van redactionele en tekstuele aard, dan wel zaken waar een nadere uitleg over werd gevraagd. Op enkele inhoudelijke vragen en opmerkingen wordt hier nog nader op ingegaan.

- De commissie merkt over pagina 13 op dat in de behoefte aan openbaar vervoer wordt voorzien door een buurtbus. Een buurtbus is een particulier initiatief en kan volgens de commissie nooit in plaats komen van openbaar vervoer. Op dezelfde pagina wordt eveneens gesproken over goede bereikbaarheid door de nabijheid van het station Heiloo. Deze bereikbaarheid is volgens de commissie enigszins discutabel.
- Over pagina 60 merkt de commissie op dat er onder de noemer bedrijfsvoering aan huis, te weinig aandacht is voor mogelijke aanzuigende werking van verkeer.
- Over het kopje detailhandel (pagina 61) wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in detailhandel anders dan in winkelcentra. Derhalve is er geen kleinschalige detailhandel verder in het plangebied mogelijk.
- Het toestaan van kleinschalige bedrijvigheid aan de Westerweg betekent een toename van de verkeersdruk op een relatief smalle weg.

Commentaar gemeente

In het voorontwerp wordt gesteld dat er in de vraag naar openbaar vervoer wordt voorzien middels een buurtbus. Deze opmerking zal als gevolg van de inhoudelijke reactie van de Adviescommissie Wonen Heiloo in het ontwerp worden weggelaten. Over de bereikbaarheid van het gebied in relatie tot de ligging van het station Heiloo, wordt opgemerkt dat dit in de tekst van het

ontwerp zal worden genuanceerd. In het ontwerp zal worden aangegeven dat het station relatief goed bereikbaar is.

Aan de aanzuigende werking van verkeer wordt, in tegenstelling tot de reactie van de Adviescommissie Wonen, in het plan voldoende aandacht besteed. Er wordt vermeld dat aan-huis-verbonden beroepen onder een aantal randvoorwaarden is toegestaan. Paragraaf 6.3 geeft onder meer één van die randvoorwaarden aan. Hierin staat dat aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan “voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast”. Er zal bij eventuele vergunningverlening dus terdege rekening worden gehouden met de aanzuigende werking van verkeer.

In het plan zijn geen ontwikkelingen voor detailhandel voorzien: de gemeente streeft naar concentratie van deze voorzieningen in bestaande winkelcentra. Op delen van de Westerweg met de bestemming “Gemengd”, is detailhandel als ondergeschikt onderdeel van bedrijvigheid uit milieucategorie 1 toegestaan, mits de winkelfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie. Er blijft dus een mogelijkheid voor kleinschalige detailhandel elders dan in winkelcentra.

Voor het overige wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is. Dit betekent dat de vigerende bestemmingsplannen zoveel mogelijk rechtstreeks worden overgenomen, eventuele vrijstellingen en ontheffingen die reeds op deze plannen zijn verleend daargelaten. De kleinschalige bedrijfsmogelijkheden die op grond van de huidige bestemmingsplannen mogelijk zijn, worden dus niet uitgebreid in het bestemmingsplan Noordwest. Er is zodoende geen omvangrijke toename van de verkeersdruk te verwachten.

De overige opmerkingen en onduidelijkheden van de Adviescommissie Wonen zijn reeds weggenomen bij het overleg met vertegenwoordigers van de gemeente Heiloo op 12 januari 2009. Tekstuele opmerkingen en aanvullingen zullen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Noordwest. Ook zal als gevolg van de opmerkingen van de Adviescommissie Wonen de wijze van formuleren van enkele tekstuele passages worden aangepast.

2. Welstandscommissie Heiloo

De Welstandscommissie Heiloo heeft enkele algemene opmerkingen gemaakt. Deze zullen puntsgewijs van commentaar worden voorzien.

1. De commissie maakt zich grote zorgen over de afstemming van de reeks nieuwe bestemmingsplannen en de (te vernieuwen) Welstandsnota. De commissie heeft niet de indruk dat er een serieuze poging is gedaan om deze zaken op elkaar af te stemmen. Dat moet wel gedaan worden, daar er anders talloze tegenstrijdigheden ontstaan tussen de bestemmingsplannen en de welstandsnota.
2. Er wordt enkel iets geroepen over karakteristieke panden, dat heeft geen betekenis omdat deze categorie geen feitelijke status heeft en be-

ter kan worden geschrapt, tenzij het bestemmingsplan of de welstandsnota er alsnog status aan toekennen. Het is dan logisch om iets op te nemen over diverse categorieën monumenten.

3. Verder worden in het bestemmingsplan alle verschillende ruimtelijke kwaliteiten en welstandsgebieden over één kam geschoren. Dat levert op talloze punten problemen op met de welstandsnota.
4. Het valt de commissie verder op dat er, ondanks de titel, weinig “idee” zit in dit bestemmingsplan. De commissie mist visie op de ontwikkeling van het gebied. Welk toekomstbeeld voor (delen van) het gebied staat de gemeente voor ogen?

Daarnaast worden enkele specifieke opmerkingen geplaatst:

5. Op pagina 56 wordt het besluit van B en W uit juni 2000 aangehaald om “Woonkeur van toepassing te verklaren bij nieuwbouw waarbij een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en partijen mogelijk is”. Één van de delen uit de opsomming opent echter met de zin: “het gebied zal ontwikkeld worden onder het certificaat WoonKeur”. De Welstandscommissie vindt dit stellig, het zal worden opgevat als een verplichting. Wanneer het de bedoeling is dit verplicht te stellen, is dit in strijd met de Woningwet, het gaat immers verder dan het Bouwbesluit. De commissie gaat akkoord als partijen op basis van goede informatie en wederzijdse intenties besluiten WoonKeur te implementeren in nieuwbouwplannen. Deze eisen kunnen leiden tot een beperking van de keuzevrijheid van de architect. Dit kan weer resulteren in strijdigheid met de redelijke eisen van welstand. De passage op pagina 56 moet volgens de commissie dus niet worden uitgelegd als een ‘automatische verplichting’. De commissie pleit ervoor het belang van de keuze op grond van en goede informatie in de tekst op te nemen.
6. De op pagina 63 omschreven ruimtelijke structuur is vaag en zeer algemeen. Dit biedt nauwelijks houvast om een plan op te beoordelen.
7. Op pagina 65 en 66 wordt beweerd dat de bouwvlakken op de plankaart zeer strak om de hoofdgebouwen heen zijn getekend. De commissie stelt dat wanneer de plankaart wordt bestudeerd blijkt dat dit niet waar is. In sommige gevallen is het zelfs slordig en inconsequent gedaan.
8. Ook het feit dat alles onder één regime voor goot- en nokhoogte, dakhelling, afmeting bijgebouwen en aanbouwen valt, doet de ruimtelijke diversiteit van het plangebied tekort en zal in de toekomst tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit van delen van het gebied leiden. De commissie vindt een meer gedetailleerde benadering noodzakelijk.
9. Ook de vrij hoge maximale standaardhoogte van 3,25 meter voor aan- en uitbouwen en 2,5 meter en 3,5 meter voor bijgebouwen, zal in een aantal gevallen zeker leiden tot het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand.
10. Verder adviseert de commissie om aan te sluiten bij de terminologie van VROM, “bijgebouwen, aan- en uitbouwen in één categorie”.

Tot slot maakt de commissie enkele opmerkingen over de bouwregels, voor zover deze nog niet eerder genoemd zijn.

11. De toegelaten overschrijding van de bouwgrenzen, die vermeld wordt op pagina 9, is heel erg groot. Iedereen kan nu overal een erker, ingangsportaal, luifel, balkon, enz. maken. De afstand van 1 meter, die elders als minimum genoemd wordt voor de afstand tot de zijdelingse perceelgrens, wordt hiermee feitelijk teniet gedaan.
12. Het is merkwaardig wat er volgens artikel 10 op pagina 32, allemaal mag in de (voor)tuin. Ook dit gaat tot welstandelijke problemen leiden.

Het lijkt de commissie derhalve noodzakelijk dat er aanpassingen gedaan worden aan dit bestemmingsplan, zodanig dat de welstandnota en het bestemmingsplan op één lijn komen en geen tegenstrijdigheden meer bevatten.

Commentaar gemeente

De algemene en specifieke opmerkingen worden hieronder volgens de bovenstaande nummering van commentaar voorzien.

1. Het bestemmingsplan Noordwest is grotendeels consoliderend van aard. Dit betekent dat de vigerende bestemmingsplannen zoveel mogelijk rechtstreeks worden overgenomen, waarbij eventuele vrijstellingen en ontheffingen die zijn verleend worden meegenomen. De mogelijkheden binnen het plangebied veranderen dus niet, het plan wordt slechts geactualiseerd. Verder wordt uiteraard de feitelijke bebouwing en het feitelijke gebruik meegewogen in de bestemmingslegging. Doordat de huidige situatie wordt gehandhaafd, kan een toets aan de redelijke eisen van welstand achterwege blijven, er zijn immers geen ingrijpende wijzigingen gedaan ten opzichte van het huidige beleid.
2. De gemeente merkt verder op dat er bewust aandacht is geschonken aan karakteristieke panden, ondanks het ontbreken van een feitelijke status van deze categorie. Terecht is door de commissie opgemerkt dat karakteristieke panden zonder monumentale status geen feitelijke status hebben. Door melding te maken van karakteristieke panden wordt er vanuit het bestemmingsplan toch enige bescherming aan gegeven. In de planregels wordt namelijk aangegeven dat door het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld aan de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van het met “karakteristiek” aangegeven pand, in de zin dat bij (gedeeltelijke) verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand. De historische aanzichten van karakteristieke panden kunnen op deze wijze dus worden beschermd. Op locaties met karakteristieke panden kunnen dus nadere eisen worden gesteld aan de (gedeeltelijke) verbouwing en/of verandering van het pand. Hierdoor kan aandacht worden besteed aan het specifieke karakter van het bestaande gebouw, de ruimtelijke omgeving en welstandelijke aspecten. In het bestemmingsplan Noordwest zijn twee gebouwen als “karakteristiek” aangemerkt, te weten de stolp aan de Westerweg 218 en de stolp aan het wethouder Tomsonbos 2.

3. De commissie heeft verder opgemerkt dat de verschillende ruimtelijke kwaliteiten en welstandsgebieden over één kam worden geschoren. In dit kader kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan een bindend plan is voor zowel overheid als burgers. Hierin wordt de bestemming, ofwel functie van de gronden aangewezen. Een bestemmingsplan beschrijft op welke wijze de ruimte binnen een gemeente mag en kan worden gebruikt. Ondanks dat per perceel te achterhalen is wat voor mogelijkheden er op de grond rusten, is een bestemmingsplan geen planologie in detailvorm. Het plan bevat algemene regels en een toelichting over het ruimtegebruik binnen het plangebied.
4. Het eerder genoemde consoliderende karakter van het bestemmingsplan verklaart waarom er geen nieuwe ontwikkelingsvisie wordt uitgesproken of, zoals de welstandscommissie stelt, waarom er “een idee” achter het plan ontbreekt. Het doel van het plan is het vereenvoudigen van de planologische regimes binnen de gemeente Heiloo, en het terugbrengen van het aantal bestemmingsplannen. De huidige situatie wordt daarbij gehandhaafd, er zijn geen ontwikkelingen voorzien. Een ontwikkelingsvisie voor het plangebied is dus ook niet aan de orde.

Voor wat betreft de specifieke opmerkingen van de Welstandscommissie het volgende:

5. De opmerkingen met betrekking tot het al dan niet toepassen van “Woonkeur” wordt voor kennisgeving aangenomen. De passage in de toelichting zal minder stellig worden geformuleerd.
6. Het beoordelen van een bouwplan gebeurt aan de hand van de planregels, zoals de voorschriften in de nieuwe terminologie van de Wro worden genoemd, uit het bestemmingsplan. Deze planregels zijn de belichaming van het ruimtelijk beleid. Dit betekent dat een plan dat voldoet aan de planregels, per definitie in overeenstemming is met dat wat ruimtelijk wenselijk is in het gebied. De toelichting is een algemene en leesbare uiteenzetting van het ruimtelijk beleid in het plangebied. Dit maakt weliswaar volledig deel uit van het bestemmingsplan, maar de plannen worden concreet getoetst aan de planregels. Daarom vormt de algemene passage op pagina 63 van de toelichting in de toekomst geen struikelblok bij het toetsen van nieuwe plannen.
7. De aantekening die door de commissie is gemaakt over de slordigheid en de inconsequentie waarmee de bouwvlakken op de plankaart zijn getekend wordt voor kennisgeving aangenomen. Omdat, zoals reeds eerder uiteengezet, de bestaande situatie in het plan zoveel mogelijk wordt overgenomen, zijn er verschillen in de bouwvlakken mogelijk. Omdat het gebruik van het bouwvlak ook afhankelijk is van de wensen van de eigenaar van het perceel, kan het voorkomen dat bouwvlakken niet volledig worden gebruikt.
8. Verder bepleit de commissie dat een veel gedetailleerdere benadering noodzakelijk is. Het college verwijst hier naar het eerder gegeven antwoord op de opmerking van de commissie dat de verschillende ruimte-

lijke kwaliteiten en welstandsgebieden over één kam worden geschoren (zie punt 3).

9. Over de maximale hoogte van 3,25 meter voor aan- en uitbouwen en 2,5 meter en 3,5 meter voor bijgebouwen kan worden opgemerkt dat het slechts gaat om mogelijke maten. De planregels geven de grenzen aan waarbinnen dergelijke bebouwing hoe dan ook moet blijven. Deze bepalingen betekenen echter niet dat er zonder meer mag worden gebouwd, indien men binnen deze grenzen blijft. Ieder bouwplan, indien bouwvergunningplichtig, wordt immers apart beoordeeld en getoetst aan de redelijke eisen van welstand, zodat welstandelijke problemen zich niet zullen voordoen.
10. De opmerking over de VROM-terminologie wordt niet overgenomen. Er is bewust gekozen voor een dergelijke terminologie, die aansluit op de systematiek van de StandaardVergelijkbareBestemmingsPlannen (SVBP 2008), waar plannen vanaf 1 januari 2010 op grond van het Bro wettelijk aan dienen te voldoen.

Tot slot kunnen de planregels en ontheffing op pagina 9 en pagina 32 als volgt worden verklaard:

11. Voor een reactie op de opmerking over het feitelijke tenietgaan van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens kan worden verwezen naar de reactie onder punt 9.
12. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden in de voortuin wordt eveneens verwezen naar de reactie onder punt 9.

3. Brandweer Heiloo

Brandweer Heiloo merkt kort op dat er in het kader van waterberging rekening dient te worden gehouden met alternatieve waterwinplaatsen. Op inbrei plekken en andere nieuwbouwwijken worden door het waterleidingbedrijf de diameters van de waterleidingen steeds kleiner uitgevoerd, zodat er gekeken moet worden naar alternatieven. Hetzelfde geldt in wijken die door de waterleidingbedrijven gerenoveerd worden. Hoe alternatieve waterwinplaatsen ingericht moeten worden, is nu nog niet duidelijk, maar mogelijk kunnen de waterbergingen ook als waterwinplaats ingericht worden.

Concreet wordt medegedeeld dat er van de kant van de brandweer geen bezwaar bestaat tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

Commentaar gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan Noordwest is consoliderend van aard, en neemt zodoende de in dit kader toepasselijke bepalingen uit de bestemmingsplannen die momenteel vigerend zijn over.

10.2

Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan “Noordwest” is toegezonden aan de overlegpartners zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarvan hebben de volgende overlegpartners gereageerd:

1. VROM-Inspectie, Regio Noord-West, Kennemerplein 6-8, Haarlem

VROM-Inspectie meldt dat het ministerie van VROM en de andere rijkspartners een opmerking hebben wat betreft paragraaf 5.6. van de plantoelichting. Onderaan pagina 51 wordt gesteld dat op de risicokaart van de provincie Noord-Holland een aantal inrichtingen en transportwegen in de gemeente Heiloo is opgenomen. De VROM-inspectie merkt hierover op, dat uit telefonisch contact met de gemeente Heiloo is gebleken dat deze passage niet meer actueel en volledig is, in die zin dat er geen transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (meer) plaatsvindt. Er wordt verzocht de tekst hierop aan te passen.

Commentaar gemeente

De tekst in de toelichting zal worden aangepast in overeenstemming met de reactie.

2. N.V. Nederlandse Gasunie, Coenecoop 7, Waddinxveen

De N.V. Nederlandse Gasunie deelt mede dat het plan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Zo ligt er in het gebied waarop het plan betrekking heeft een 8”/40 bar regionale aardgastransportleiding van het bedrijf en een gasontvangststation. De leiding naar dat station staat niet als zodanig op de plankaart aangegeven. Hierover wordt opgemerkt dat een aardgastransportleiding dient te worden aangemerkt als een planologisch relevant gegeven, uit hoofde waarvan aanduiding op de plankaart verplicht is gesteld.

Verder wordt aangegeven dat in veel voorkomende gevallen de leiding wordt aangegeven middels een aanduiding “-gas-gas-“ met daaroverheen geprojecteerd de dubbelbestemming “leiding”. Deze dient daarnaast te worden voorzien van planregels. Een tekstvoorstel voor het artikel over deze dubbelbestemming is bijgevoegd. Ook is een kopie van de plankaart bijgevoegd waarop de leiding in rood is aangegeven. Het verzoek is om de plankaart alsmede de planregels overeenkomstig het voornoemde aan te vullen.

Tevens wordt melding gemaakt van de circulaire Zonering langs aardgasleidingen uit 1984, die nu nog voor hoge druk aardgasleidingen van toepassing is. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door de AMvB buisleidingen. In de AMvB wordt de externe veiligheid langs de aardgasleidingen meer in overeenstemming gebracht met de bij de overige modaliteiten (weg, water, spoorweg

en inrichting) gebruikte werkwijze door gebruik te maken van de criteria Plaatsgebonden Risico (PR) en Groeps Risico (GR). Voor de overgangperiode tot de inwerkingtreding van de AMvB bereidt het ministerie van VROM een circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” voor. VROM adviseert om rekening te houden met dit beleid.

Ondanks het consoliderende karakter van het plan wordt verzocht om binnen hoofdstuk 5.6, “Externe Veiligheid” van de toelichting, de aanwezigheid van de aardgastransportleiding te vermelden en tevens hierbij aandacht te besteden aan het advies van VROM.

Commentaar gemeente

Een aardgastransportleiding kan worden aangemerkt als een planologisch relevant gegeven. Het opnemen van de leiding op de plankaart en het voorzien in nadere planregels is van belang voor de veiligheid binnen het plangebied. De gasleiding zal worden opgenomen op de plankaart. Aan de hand van de SVBP 2008 zal worden bekeken op welke wijze de planregels met betrekking tot de gasleiding zullen worden vormgegeven.

Het advies van VROM om rekening te houden met het nieuwe beleid wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij de nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden worden met dit nieuwe beleid. Omdat er in dit geval sprake is van een consoliderend bestemmingsplan hoeft er in de totstandkoming van dit bestemmingsplan geen rekening mee te worden gehouden.

3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Schepenmakersdijk 16, Edam

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op onderstaande punten enkele opmerkingen gemaakt:

- Situatie Heiloo (pagina 47).
- De laagste maaiveldhoogten bewegen zich rond of zelfs iets onder NAP, met name ter hoogte van de sportvelden.
- Watersysteem (pagina 48).
- Deze passage is niet geheel juist. Het Hoogheemraadschap merkt op dat het plangebied slechts ten dele gelegen is in de Baafjespolder. Het oostelijke deel van het plangebied (Westerweg, Bayershofweg) watert af in oostelijke richting naar de Oosterzijpolder. De grens is gebaseerd op de afvoer van regenwater. Door het ontbreken van open water is deze afvoer met name afhankelijk van de riolering (hiervoor is een kaartje bijgevoegd).
- Voor de huidige situatie in de Baafjespolder ligt er geen opgave in het vergroten van de waterberging. Voor de Oosterzijpolder ligt er wel een opgave. Door de ligging op de strandwal van dit deel van het plangebied is vergroting van het oppervlak aan open water niet aan de orde. Bij toekomstige ontwikkelingen dient bij voorkeur te worden ingezet op vasthouden van water en infiltratie.

- Gemeentelijke waterbeleid (pagina 49).
- Er wordt verzocht om in de tweede paragraaf onder het kopje Gemeentelijk Waterbeheer op te nemen dat een toename van snellozende verharding in principe dient te worden gecompenseerd. De huidige weergave is naar het oordeel van het Hoogheemraadschap te vrijblijvend.
- Plankaarten.
- Er wordt opgemerkt dat er op de plankaarten enkele waterlopen ontbreken. Er wordt verzocht deze op te nemen:
 - Interne waterlopen op kampeerterreinen en langs de weg aan de westzijde.
 - Waterloop aan de zuidzijde van de Belieslaan en de noordzijde van AV Trias.
 - Waterloop aan de noordwestzijde van De Dors tussen Belieslaan en Het Maalwater.
 - Tot slot loopt de waterloop aan de zuidwestzijde van Het Maalwater door tot aan De Dors.
- Foutieve weergave op plankaart.
- De bestemmingen van de water/groenpartij binnen het plan Egelshoek (Alle Hospervijver) zijn op de plankaart omgekeerd weergegeven.
- In het plangebied komt een aanzienlijk aantal zogenaamde wadi's voor. Deze wadi's vervullen een belangrijke functie in de vertraging van de afvoer van regenwater in het gebied, waardoor naar verhouding minder open water gegraven is. Het Hoogheemraadschap zou graag zien dat de wadi's apart bestemd zouden worden als wadi of infiltratievoorziening.
- Planregels.
- Het Hoogheemraadschap kan zich vinden in de weergave van de wijzigingsbevoegdheid bij artikel 9 punt c. waarin voorafgaand overleg met de waterbeheerder is opgenomen.

Commentaar gemeente

De opmerkingen over de maaiveldhoogten, het watersysteem en het gemeentelijke waterbeleid worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Overige tekstuele opmerkingen zullen ook worden verwerkt in de tekst.

De opmerking over het ontbreken van de waterlopen is deels juist. Sommige bestaande waterlopen die door het Hoogheemraadschap worden aangehaald staan weliswaar aangegeven op de plankaart maar zijn niet dusdanig gekleurd. Deze opmerking en de opmerking over de water/groenpartij binnen het plan Egelshoek zullen worden verwerkt op de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Met betrekking tot de zogenoemde wadi's kan worden opgemerkt dat deze onderdeel zijn van de bestemming "Water". Er zal geen zelfstandige bestemming voor de wadi's worden gecreëerd. Dit is conform de SVBP 2008 standaarden.

4. Prorail Regio Randstad Noord, De Ruyterkade 4, Amsterdam

Prorail merkt op dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Er wordt dank uitgesproken voor het geboden overleg.

Commentaar gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. NS Reizigers B.V., Postbus 2025, Utrecht

NS Reizigers geeft aan dat het op prijs wordt gesteld indien zij ook in de toekomstige gevallen op een dergelijke wijze worden betrokken bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen de gemeente Heiloo, mits deze relevant zijn voor de NS. Er is geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Commentaar gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland, Comeniusstraat 10, Alkmaar

De Kamer van Koophandel Noordwest-Holland staat positief tegenover de vervanging van de negen vigerende bestemmingsplannen door een nieuw plan. Inhoudelijk zijn er geen opmerkingen ten aanzien van het voorgenomen nieuwe plan.

Commentaar gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

10.3

Inspraak

Gelet op artikel 2 van de Inspraakverordening gemeente Heiloo 2005 is de inspraakprocedure van toepassing op het voorontwerpbestemmingsplan "Noordwest". Op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 27 november 2008 tot en met woensdag 7 januari 2009 ter inzage gelegen bij de informatiebalie in het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 en in de leeszaal van de bibliotheek Heiloo, Westergweg 250. Tijdens deze periode hebben ingezetenen en belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om inspraakreacties kenbaar te maken. Op woensdag 17 december 2008 is een inloopavond over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden. Hieraan is openbare bekendheid gegeven door publicatie in de 'Uitkijkpost' van 26 november 2008. Daarnaast is het plan via de website van de gemeente digitaal raad-

pleegbaar geweest. Tijdens de inspraakperiode zijn de onderstaande inspraakreacties ingediend:

Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

1. P.G.C. de Jong - Het Zevenhuizen 36

Inspreker verzoekt tot vergroting van het bouwvlak op het perceel Westerweg 70-72. Uit de bijgevoegde tekening blijkt dat het gaat om een verbreding van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast doet inspreker het verzoek om het pand Westerweg 70-72 te bestemmen als appartementencomplex met een maximum van 6 wooneenheden. Hierbij wordt aangegeven dat het pand sinds de aangepaste bouw in 1979/1980 verhuurd is in appartementen en dat parkeren op eigen terrein mogelijk is.

Commentaar gemeente

Tegen het verzoek tot verbreding van het bouwvlak bestaan geen bezwaren, doch geeft dit inspreker geen extra bebouwingsmogelijkheden. Op grond van de planregels uit het voorontwerp, welke zullen worden gehandhaafd in het ontwerpbestemmingsplan, dient de hoofdbebouwing ter plaatse namelijk ten minste drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens te blijven. Voor bestaande bebouwing geldt de bestaande afstand, indien deze minder is dan drie meter.

Het eventueel verleggen van het bouwvlak tot op de zijdelingse perceelsgrens betekent dus niet dat kan worden gebouwd tot op de zijdelingse perceelsgrens, wat wel de wens is van inspreker. Honoreren van het verzoek kan bij de inspreker tot verwarring leiden, omdat de feitelijke bouwmogelijkheden niet worden uitgebreid. Het verzoek zal dus niet worden gehonoreerd.

Het verzoek om het pand te bestemmen als appartementencomplex blijkt voort te komen uit het huidig feitelijk gebruik van beide woningen gelegen aan de Westerweg 70 en 72. Het gebruik van beide woningen ten behoeve van meerdere appartementen is echter in strijd met de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Voorts is voor een dergelijk gebruik van beide woningen nimmer een vrijstelling en bouwvergunning door de gemeente verleend. Opgemerkt dient te worden dat een appartementengebouw niet passend is binnen het straatbeeld en het bebouwingsbeeld ter plaatse aan de Westerweg. Aan de Westerweg staan voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen en komen geen appartementgebouwen voor. Gelet op het vorenstaande is de locatie ruimtelijk gezien ongeschikt om te gebruiken ten behoeve van zes losse wooneenheden. Daarnaast zou het positief bestemmen van beide woningen als appartementengebouw precedentwerking tot gevolg kunnen hebben, hetgeen als onwenselijk dient te worden beschouwd. Het verzoek om het pand Westerweg 70-72 als appartementengebouw te bestemmen wordt zodoende niet gehonoreerd.

2. L.F.M. de Jong - Rechte Hondsboschelaan 26

Inspreker verzoekt tot het toepassen van enkele wijzigingen op het plan. Inspreker wenst dat de bestemming van de ingetekende strook grond op het perceel aan de Rechte Hondsboschelaan 26, gelegen aan de zijde van de spoorlijn, gewijzigd wordt van 'Tuin' naar 'Wonen'.

Daarnaast wordt gevraagd de garage te betrekken bij de woonbestemming en de zijgevelrooilijn te leggen op de zijgevel van de garage, zodat de grond gelegen tussen garage en woonhuis kan worden bebouwd.

Inspreker vraagt bovendien aandacht voor correspondentie uit 1990 en 1991, waaruit blijkt dat de discussie over de zijgevelrooilijn destijds ook al speelde. Vanuit de gemeente is toen medegedeeld dat werd ingestemd met wijzigen van de zijgevelrooilijn.

Commentaar gemeente

Voor wat betreft de als 'tuin' bestemde strook kan worden opgemerkt dat medewerking kan worden verleend aan de aanpassing zoals door inspreker wordt gewenst. De oorspronkelijke gedachte van het op deze wijze bestemmen van de strook grond is niet meer relevant. Het perceel is direct gelegen aan de spoorlijn tussen Heiloo en Alkmaar. De grond die bestemd is als 'verkeer-rail-verkeer' is bovendien bestemd voor bermen, iets wat in de praktijk blijkt uit de strook groen langs de spoorlijn. Om die reden heeft een eventuele groenstrook, die past binnen de bestemming 'tuin', geen meerwaarde.

Derhalve kan op grond van gewijzigde inzichten medewerking worden verleend aan het verzoek van de eigenaar om de strook die in het voorontwerp bestemd is als 'tuin', te bestemmen als 'wonen'. Ook op het tegenoverliggende perceel, Rechte Hondsboschelaan 43, is een dergelijke strook als zijnde 'tuin' bestemd. Ook deze strook grond kan als 'wonen' worden bestemd.

Aan het verzoek om de garage te betrekken bij de woonbestemming is in het voorontwerp reeds tegemoetgekomen.

Over het verleggen van de zijgevelrooilijn heeft door de jaren heen al enkele malen contact plaatsgevonden tussen inspreker en de gemeente Heiloo. Volgens inspreker zijn er reeds in 1982 afspraken gemaakt over het verleggen van de zijgevelbouwgrens met 3 meter. Zoals door de gemeente Heiloo in de brief van 20 maart 1991 al is medegedeeld, is er hierover in het gemeentelijke archief geen briefwisseling aanwezig. Daarnaast wordt in die brief uitgelegd wat de uitbreidingsmogelijkheden van de woning zijn, op grond van het destijds vigerende bestemmingsplan "West II". Het bestemmingsplan "Noordwest" vervangt negen bestemmingsplannen, onder meer het bestemmingsplan "West II". Omdat dit plan in hoofdzaak consoliderend van aard is, wordt de bestaande situatie vastgelegd. De regelgeving zoals die voortvloeit uit het vigerende bestemmingsplan zal dan ook worden overgenomen. Omdat uit het archief niet blijkt dat er concrete afspraken zijn gemaakt over het verleggen van de zijgevelrooilijn, en inspreker ook geen bouwvergunning op basis van een vrijstelling

of ontheffing heeft gekregen, kan aan het verleggen van de zijgevelrooilijn geen medewerking worden verleend. Deze lijn blijft dus gehandhaafd.

3. W.J. Tieleman - Geestakker 25

De reactie van de inspreker richt zich op het terrein aan de Spillaan/de Achtkant. De grond ter plaatse heeft de bestemming “maatschappelijke voorzieningen” gekregen. In het vigerende bestemmingsplan is de grond bestemd voor “bijzondere doeleinden, klasse A, met bijbehorende erven (BDA)”. Inspreker is verbaasd omdat de locatie in zijn optiek uitermate geschikt is als inbreilocatie voor een vorm van woningbouw. Dit omdat het qua ontwikkeling een goedkope locatie is omdat alle openbare voorzieningen reeds aanwezig zijn. Bovendien is er de afgelopen veertig jaar kennelijk geen enkele behoefte geweest aan het realiseren van een ‘BDA-gerelateerd’ gebouw op deze plaats. Daarnaast worden volgens inspreker binnen de gemeente Heiloo regelmatig locaties die vrijkomen door het leegkomen van een openbaar gebouw bestemd als nieuwe woningbouwlocaties.

Tevens merkt inspreker op dat het voorontwerp vermeldt dat de bestemming in het vigerende bestemmingsplan “medische voorzieningen” was. Dit is volgens inspreker onjuist. Inspreker vindt een bestemming voor medische voorzieningen op deze locatie een slechte keus. Deze kan beter worden vervangen voor een woningbouwlocatie voor starters. Inspreker maakt hiertegen bezwaar op basis van de al jaren gevolgde handelswijze in vergelijkbare situaties.

Commentaar gemeente

De gemeente Heiloo wil voor haar grondgebied de bestaande bestemmingsplannen vervangen door nieuwe bestemmingsplannen. Behalve een actualisatie betekent dit een afname van het aantal plannen en een betere afstemming van het beleid tussen de plannen onderling. Bestemmingsplan Noordwest vervangt negen vigerende plannen, onder meer ‘Het Baafje’, vastgesteld door de raad op 22 maart 1968. Het nieuwe bestemmingsplan Noordwest is hoofdzakelijk een consoliderend plan, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Momenteel rust er op het terrein aan de Spillaan/de Achtkant de bestemming “Bijzondere doeleinden, Klasse A, met bijbehorende erven (BDA)”. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen van bijzondere aard (zoals scholen, kerken en verenigingsgebouwen) met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en speelterreinen. Doordat het bestemmingsplan Noordwest consoliderend van aard is, is het huidige regime dat op het terrein geldt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op sommige plaatsen is het echter aangepast aan de actualiteit. De bestemming “maatschappelijk” die in het nieuwe bestemmingsplan gekoppeld is aan het terrein, is een meer actuele omschrijving dan de omschrijving uit 1968. De inhoud van het bijbehorende artikel uit de planregels is ook geactualiseerd. De feitelijke invulling op het terrein die op basis van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk

is, is derhalve een actuelere weergave van dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Omdat het bestemmingsplan Noordwest consoliderend van aard is, is de huidige bestemming van de gronden als uitgangspunt genomen en behoort het opnemen van een woonbestemming niet tot de mogelijkheden. Het college acht deze locatie daarnaast niet geschikt voor een woningbouwproject, zodat er geen sprake is van ideeën op basis waarvan een andere bestemming kan worden gegeven aan het perceel. Het terrein zal dan in het bestemmingsplan ook niet als inbreilocatie voor woningbouw worden bestemd

In paragraaf 7.2.5. (maatschappelijke voorzieningen) van de bestemmingsplan-tekst wordt gesteld dat er in het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Spillaan/Achtkant voorzien is in de mogelijkheid tot vestiging van een medische voorziening. Dit bouwrecht en deze gebruiksmogelijkheden is volgens de tekst van het voorontwerp gehandhaafd. De mogelijkheid waarover hiervoor wordt gesproken, vloeit voort uit artikel 7 van de planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Het Baafje'. Een medische voorziening kan immers worden geschaard onder de noemer "bijzondere doeleinden, klasse A". De mogelijkheid voor het vestigen van een medische voorziening bestaat dus reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan. Omdat het voorontwerp-bestemmingsplan consoliderend van aard is, wordt de mogelijkheid voor het vestigen van een medische voorziening ook in het voorontwerp Noordwest mogelijk gemaakt.

4. ir. IJ. Van Steeg - Boekenburglaan 14, Voorhout

Inspreker is eigenaar van het pand gelegen op Kennemerstraatweg 398 te Heiloo. Het commentaar van inspreker richt zich tegen de planregels over de minimale- en maximale dakhelling. Dit punt is van groot belang voor hellende daken in oude- (mansarde kappen) en nieuwe stijl (New Design).

Inspreker geeft aan dat volgens de notulen van de welstandsvergadering d.d. 8 mei 2006, de destijds aanwezige wethouder, dhr. Ouderkerken, heeft aangegeven dat "nieuwe architectuur moet worden bevocht".

Inspreker stelt dat zowel de visie van wethouder Ouderkerken betreffende 'New Design', alsmede daken met een helling steiler dan 60 graden, die oud Heiloo-ers mooi vinden, volgens het concept niet mogelijk zijn.

Het verzoek van inspreker is om in artikel 4.4 toe te voegen dat B&W ook afwijking van voorgeschreven minimale- en/of maximale dakhelling mogen goedkeuren, of om artikel 4.2 lid 7 en 8 te schrappen.

Commentaar gemeente

Artikel 4.2 lid 7 van het voorontwerpbestemmingsplan Noordwest bepaalt dat voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, horeca, bedrijven, dierenkliniek en detailhandel geldt dat de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° moet zijn, of ten minste het in een bouwvlak aangegeven aantal graden, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen ten minste het

bestaande aantal graden, indien dit minder is dan 30°. In aanvulling op lid 7 bepaalt lid 8 dat bestaande hoofdgebouwen met een kleinere dakhelling dan 30° mogen worden uitgebreid met de afwijkende dakhelling; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°.

Dit artikel betekent een kleine wijziging ten opzichte van de huidige bestemmingsplanregels. In enkele bestemmingsplannen die momenteel vigerend zijn binnen het plangebied zijn dergelijke bepalingen niet opgenomen, in andere plannen zijn deze bepalingen wel te vinden, echter in een andere vorm.

Er zal middels een ontheffingsbepaling in artikel 4 mogelijk worden gemaakt om van de gestelde minimale- en/of maximale dakhelling af te wijken. Het gaat hierbij om een mogelijkheid tot ontheffing, waardoor per geval zal moeten worden beoordeeld of aan de afwijking kan worden meegewerkt. Hierdoor blijft de mogelijkheid om te werken met mansarde- of platte daken bestaan.

Conclusie

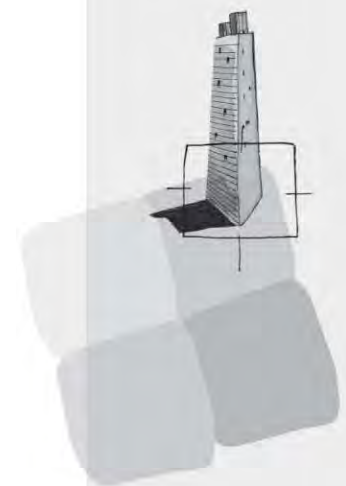
Op grond van het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat in de periode tussen donderdag 27 november 2008 en met woensdag 7 januari 2009 in totaal vier schriftelijke inspraakreacties zijn binnengekomen, welke alle ontvankelijk zijn. In het eindverslag van inspraak zijn alle inspraakreacties van commentaar voorzien en inhoudelijk afgewogen, hetgeen heeft geleid tot enkele aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan Noordwest. Het eindverslag wordt op de gebruikelijke wijze openbaar gemaakt. Het vorenstaande houdt in dat het eindverslag van de inspraak aan alle insprekers wordt toegezonden.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
121.00.01.06.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort