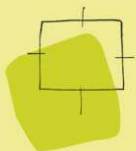


Bestemmingsplan Zuidwest



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Zuidwest

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen

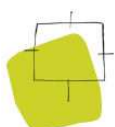
Regels en bijlage

Verbeelding

Vastgesteld op 8 november 2010

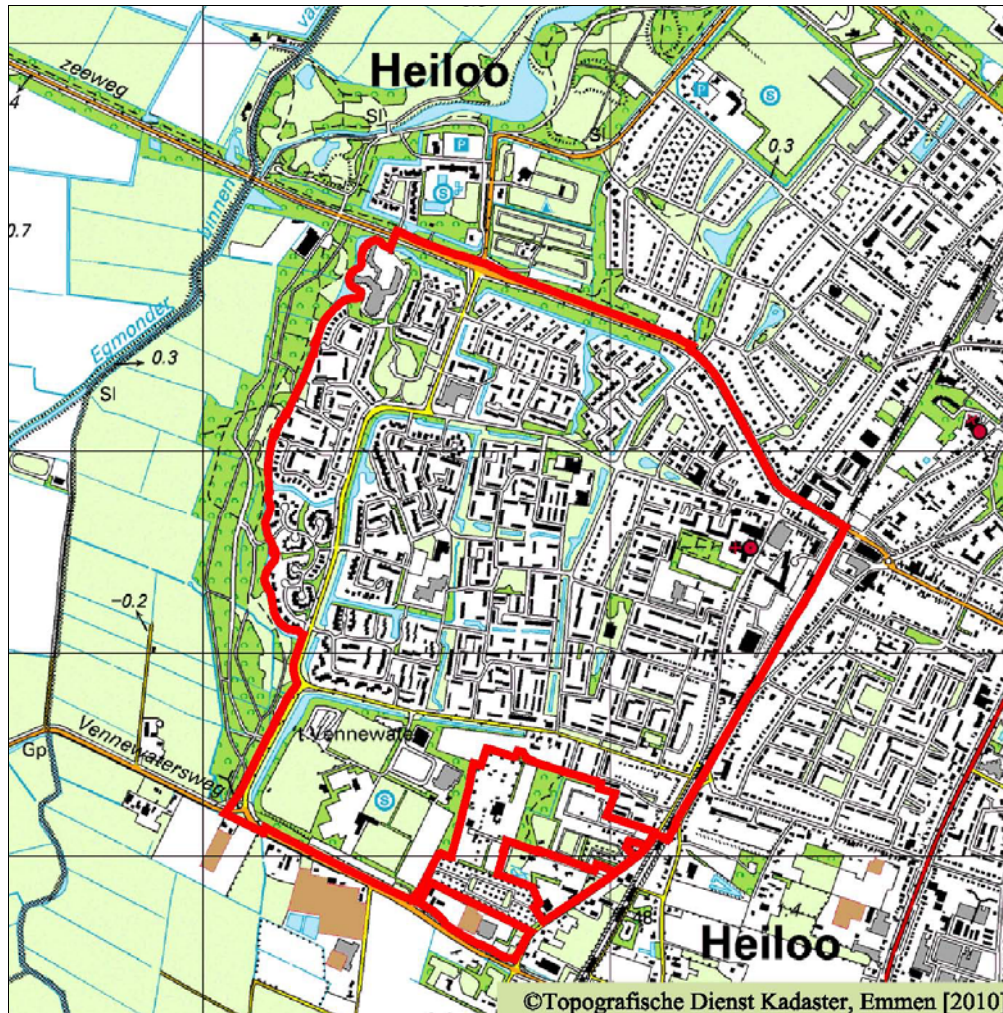
22 december 2010

Projectnummer 121.00.01.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beschrijving van het plangebied	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	De ruimtelijke structuur van het plangebied	11
2.3	De functionele structuur	11
2.3.1	Wonen	11
2.3.2	Voorzieningen	12
2.3.3	Bedrijvigheid	12
2.3.4	Verkeer	15
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	25
3.4	Gemeentelijk beleid	26
3.4.1	Structuurvisie	26
3.4.2	Wonen	27
3.4.3	Groen	32
3.4.4	Welstand en Cultuurhistorie	33
3.4.5	Verkeer	35
3.4.6	Voorzieningen	38
4	Ontwikkelingen	39
4.1	Bevolking	39
4.2	Woningbouw	40
4.3	Afstemming wonen-werken	41
5	Milieu	43
5.1	Akoestisch onderzoek	43
5.1.1	Wegverkeerslawaaï	43
5.1.2	Spoorweglawaaï	43
5.1.3	Vliegtuiglawaaï	45
5.2	Bedrijven en gevoelige bestemmingen	45
5.3	Water	46
5.4	Bodemonderzoek	51
5.5	Archeologie	51
5.6	Luchtkwaliteit	55
5.7	Externe veiligheid	56
5.8	Ecologie	58

6	Overige randvoorwaarden	61
6.1	Infrastructuur	61
6.2	Woningbouw	61
6.3	Voorzieningen	62
7	Planbeschrijving	63
7.1	Nieuwe ontwikkelingen	63
7.2	Functionele structuur	64
7.2.1	Wonen (inclusief aan-huis-verbonden beroepen)	65
7.2.2	Detailhandel	65
7.2.3	Horeca	66
7.2.4	Ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven	66
7.2.5	Maatschappelijke voorzieningen	66
7.2.6	Sport, groen en water	67
7.2.7	Verblijfsrecreatie	67
7.2.8	Verkeer	67
7.3	Ruimtelijke structuur	68
7.3.1	De bebouwingsregeling	69
7.3.2	Hoofdgebouwen	70
7.3.3	Aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen	71
8	Juridische vormgeving	73
9	Uitvoerbaarheid en handhaving	77
10	Uitkomsten artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak	79
10.1	Overleg	79
10.1.1	Adviezen	79
10.1.2	Overlegreacties	89
10.2	Inspraak	96
10.2.1	Conclusie	111

Bijlagen

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 Zuidwest vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- De Bouwcamp (1968);
- Zuid-West (1972);
- De 12 uitwerkingen van bestemmingsplan Zuid-West (1973-1983) (Malevoort, 2e uitwerking, winkelcentrum, Vredenoord, De Ronge, Westerzij, bijzondere woonvormen Baetenburg, Boekestein, Baetenburg, Boswijk, Boekestein west, Boswijk noordoost);
- Sportpark het Vennewater (1979);
- West I (1982);
- Stationsomgeving (1995; gedeeltelijk);
- Landelijk Gebied (1997; gedeeltelijk).

De situering van het plangebied is aangegeven op de kaart voorafgaand aan de toelichting. De begrenzing van het plangebied wordt grofweg gevormd door de Zeeweg, de spoorlijn, de Vennewatersweg en Het Malevoort.

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

- woningbouw op de voormalige bibliotheeklocatie aan het Malevoort en herstructurering van het Winkelcentrum Het Hoekstuk;
- woningbouw bij de nieuwe bibliotheek aan de Westerweg;
- woningbouw ter plaatse van de locatie Hoog en Laag;
- woningbouw nabij de aansluiting Zeeweg-Westerweg (Kopbebouwing Beja en Pastoor van Muyenweg, de Stolp);
- herstructurering van de locatie Monique/Overkerck.

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 onder-

werp van hoofdstuk 5. De uitgangspunten wat betreft infrastructuur, woningbouw 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 aangegeven hoe de regels vorm hebben gekregen. In hoofdstuk 9 en 10 wordt ten slotte 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.

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de herstructurering van de locatie Monique/Overkerck. De gewenste bouw mogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan bij recht opgenomen. Voor dit project zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld, waarin aandacht is besteed aan de planbeschrijving. In de ruimtelijke onderbouwingen zijn ook de onderzoeksverplichtingen beschreven. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn integraal als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

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 . 1

H i s t o r i s c h e o n t w i k k e l i n g

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

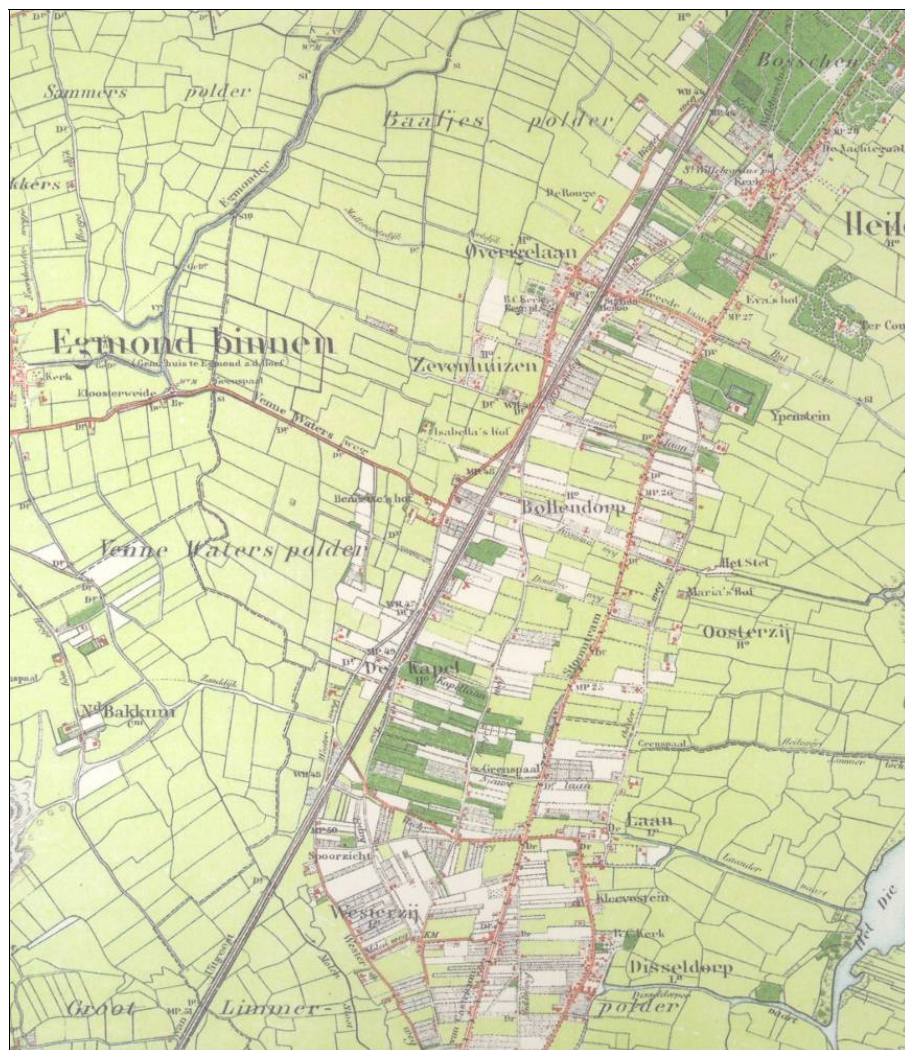
Heiloo is ontstaan als een agrarisch dorp op de middelste Noord-Kennemerstrandwal. De strandwal vormde te midden van de laag gelegen, natte strandvlakten een aantrekkelijke vestigingsplaats. In de bebouwde kom zijn in de loop der tijd de verschillen tussen de strandwal en de strandvlakte vervaagd. Het 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 19e 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 bovendien aangevuld met militairen en middenstanders uit (toen) 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 Westergeweg, 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 ver-

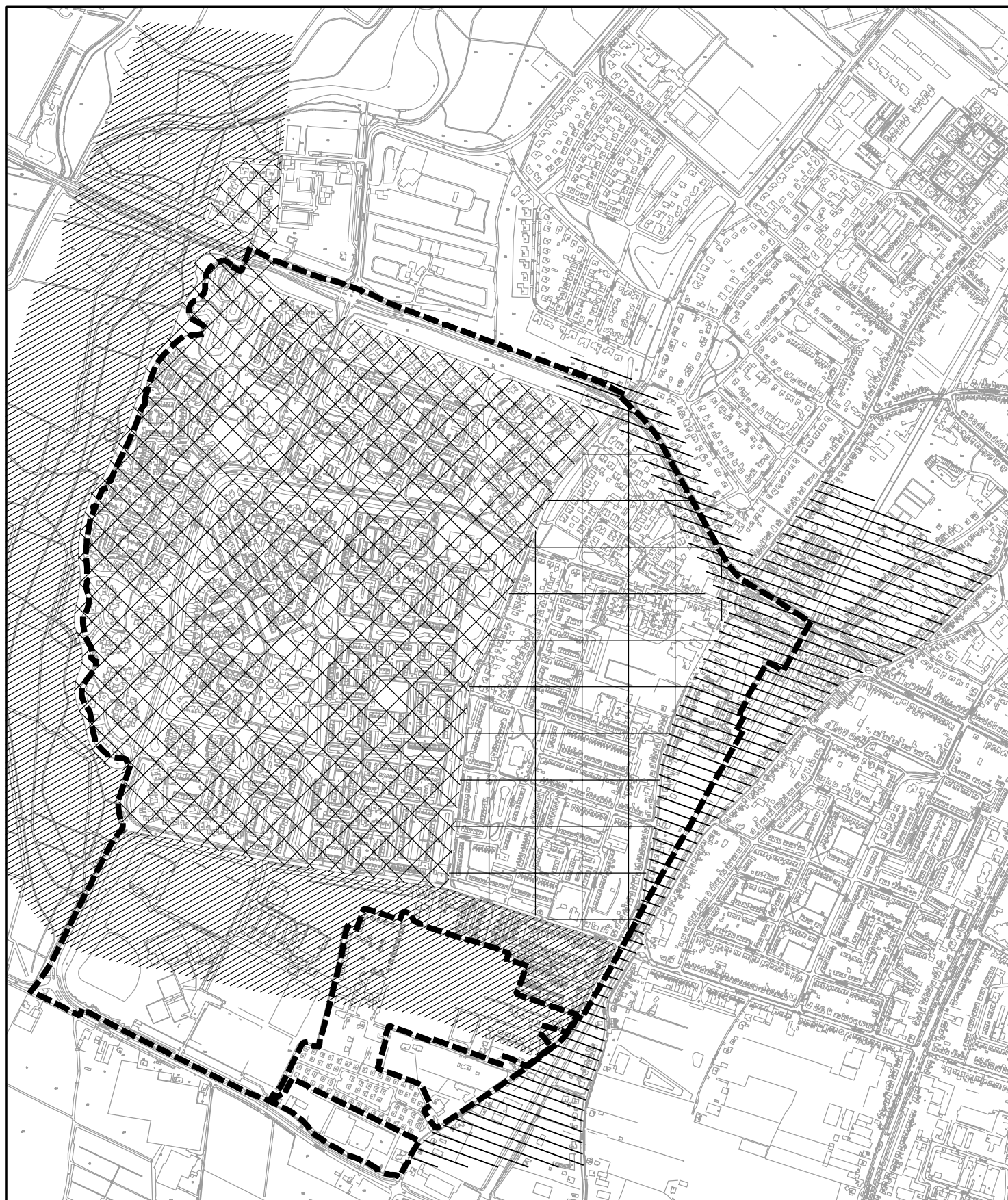
dicthing van de lintbebouwing. Deze noord-zuidstructuur is versterkt door de aanleg van de Kennemerstraatweg en het spoor.



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

Sinds de jaren '50 maakt Heiloo een betrekkelijk grote groei door. De open ruimtes tussen de stroken met lintbebouwing worden volgebouwd. Deze wijken worden gekenmerkt door een sterk rechtlijnige opzet met in het centrum korte bouwblokken van 4 tot 8 woningen en aan de randen vrijstaande woonhuizen.

Na 1965 breidt Heiloo vooral aan de zuidwestzijde uit. Hierbij wordt aansluitend op het reeds bestaande wegenstelsel een nieuw raster van hoofdwegen opgezet waarlangs niet wordt gebouwd, in afwijking van de eerder gerealiseerde woongebieden. De opzet van de wijken is grilliger. Hofjes, pleintjes en woonerven doen hun intrede.



KAART 1: RUIMTELIJKE STRUCTUUR



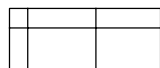
groene zoom



"lintbebouwing"



"erven"



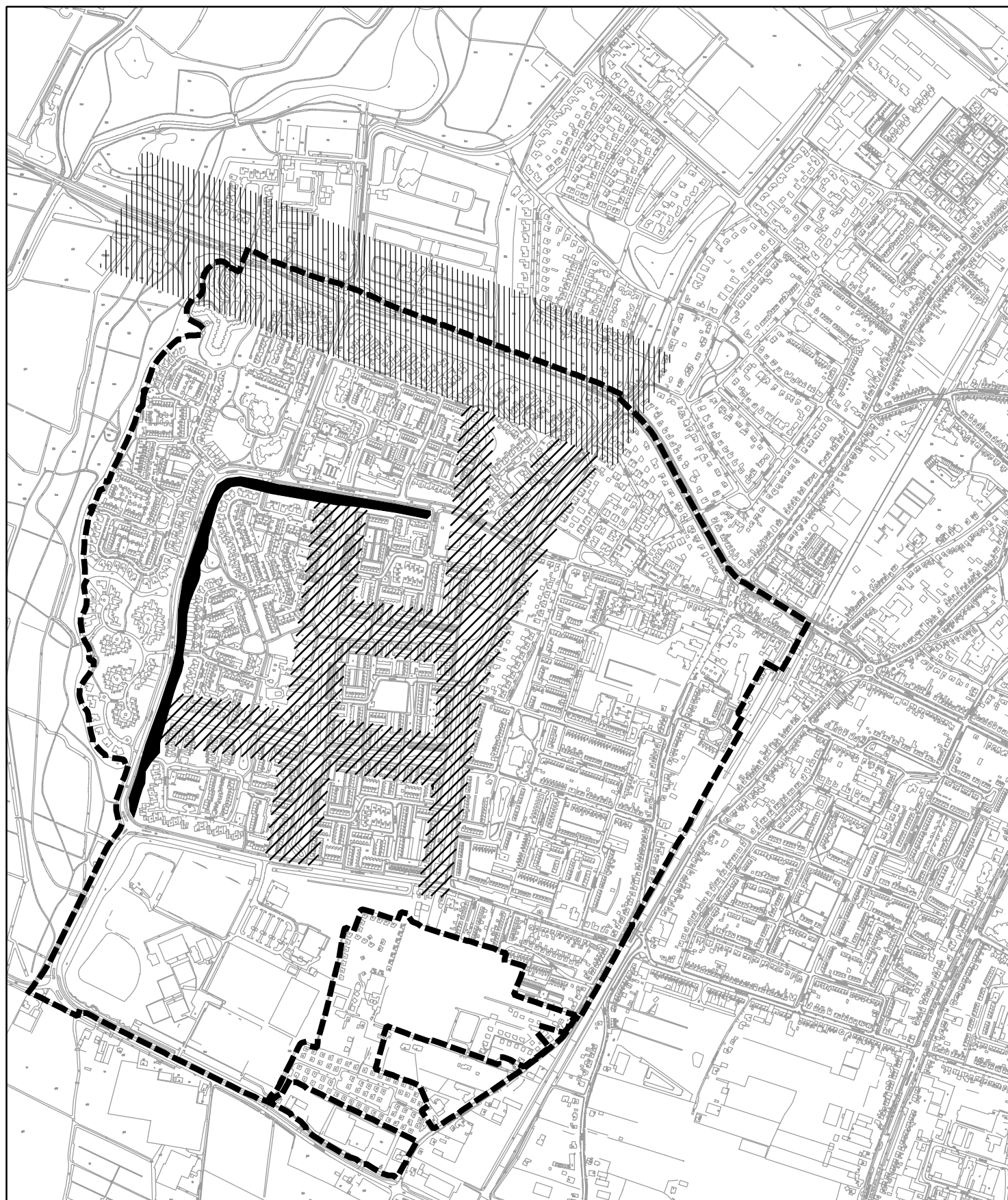
"lanen"

BügelHajema
adviseurs



0 100 200 m





KAART 2: WATER & GROEN



water



groen



water & groen

BügelHajema
adviseurs



0 100 200 m



2 . 2

D e r u i m t e l i j k e s t r u c t u u r v a n h e t p l a n g e b i e d

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. De Welstandsnota Heiloo onderscheidt in het plangebied de volgende deelgebieden:

- lintbebouwing;
- de lanen;
- de erven;
- de groene zoom.

Binnen de woonwijken is veel groen te vinden met een relatief klein oppervlak. Daarnaast is in het "lanengebied" in bijna iedere woonstraat een forse laanbeplanting aangeplant. De grote bomen in een brede grasberm zijn karakteristiek geworden voor de gemeente. In het westelijk deel van Zuidwest, de latere woonwijken, zijn minder grasbermen en meer struikbeplantingen toegepast. In het "ervengebied" vormt het groen een samenhangende structuur, waarin ook water een rol speelt.

Het beeld van de hoofdontsluitingswegen wordt bepaald door de begeleidende bomenrijen en een opgaande heesterbeplanting, die de direct daarachter gelegen waterpartijen grotendeels aan het zicht onttrekt. De woonstraten (erven) worden gekarakteriseerd door een verspreid staande boombeplanting en sterk ontwikkelde heestervegetatie. Ook de vele groene voortuinen dragen bij aan het groene karakter van de wijk. Centraal in de wijk ligt een netwerk van groengebieden met een stelsel van waterlopen, dat in verbinding staat met de aangrenzende groene zoom. Deze groengebieden hebben een vrij besloten karakter. Hier vindt men langzaamverkeersroutes en trap- en speelvelden.

2 . 3

D e f u n c t i o n e l e s t r u c t u u r

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

2 . 3 . 1

W o n e n

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 woningvoor-

raad 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

V o o r z i e n i n g e n

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.

Geïnterviewde voorzieningen in het plangebied Zuidwest zijn:

- basisscholen;
- peuterspeelzalen;
- jeugdhonk;
- kerk;
- begraafplaats en aula;
- gymzaal;
- muziekschool;
- sportterrein;
- verzorgingshuizen;
- scouting;
- dokterspraktijken;
- fysiotherapiepraktijken;
- het Trefpunt (ontmoetingscentrum);
- bibliotheek;
- recreatieterreinen (verblijfsrecreatie buiten het plangebied).

2 . 3 . 3

B e d r i j v i g h e i d

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 dienstverlenende sectoren. 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 tegen € 30.100 in Noord-Kennemerland en € 29.000 in Nederland (Bron: CBS).

De geïnventariseerde bedrijvigheid in Zuidwest is zeer divers en bestaat uit detailhandel, dienstverlenende bedrijven en productiebedrijven:

- aannemer;
- administratiekantoor;
- afrasteringsbedrijf;
- apotheek;
- autorijsschool;
- bank;
- bloemenzaak;
- elektrozaak;
- evangelische boekwinkel;
- fietsenzaak;
- fitnesscentrum;
- galerie;
- garagebedrijf met benzineverkooppunt;
- hypotheekwinkel;
- kadoshop;
- kantoor;
- kapsalon;
- keukenservice;
- makelaar;
- meubelzaak verf/behangzaak;
- ruitersport;
- saunabedrijf;
- schoenmaker;
- schoonheidssalon;
- showroom sanitair;
- studio voor dans etc.;
- tuinarchitect;
- tuinvormgever;
- winkelcentrum 't Hoekstuk.

De meeste inwoners (95%) van Heiloo doen ook in Heiloo boodschappen. Het midden- en kleinbedrijf draagt in belangrijke mate bij aan de werkgelegenheid van Heiloo.

Winkelcentrum 't Loo is het belangrijkste winkelcentrum van het dorp. Dit centrum 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. 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.

Het aanbod in het Stationscentrum en Het Hoekstuk is tot voor kort qua omvang en samenstelling nauwelijks veranderd. Het Stationscentrum kan worden getypeerd als een versterkt wijkwinkelcentrum. Veel branches zijn vertegenwoordigd met de nadruk op "alledaagse" niet-dagelijkse artikelen. Mode en wonen zijn opvallend sterk aanwezig. Modernisering en toevoeging van woningen in het Stationscentrum zijn gaande.

Het Hoekstuk is een versterkt buurtsteunpunt. Het aanbod wordt gevormd door een supermarkt, enkele levensmiddelenpeciaalzaken, drogist, bloemenwinkel, handwerkzaak, een bank, een chinees restaurant en een cafetaria. Dit winkelcentrum trekt onder andere door de goede parkeermogelijkheden ook klanten uit andere delen van het dorp. Het winkelcentrum maakt echter een gedateerde indruk en enkele winkels hebben te weinig verkoopruimte.

Voor Het Hoekstuk worden als sterke punten genoemd:

- ligging, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen;
- compleet aanbod voor dagelijkse artikelen;
- voldoende fysieke uitbreidingsmogelijkheden.

Zwakke punten van Het Hoekstuk zijn:

- beperkte uitbreiding primaire verzorgingsgebied;
- omvang van enkele winkels;
- presentatie en interne routing (wordt door de herstructurering verbeterd).

De structuurvisie eindigt met een hoofdstuk over de gewenste verzorgingsstructuur. De opgaven die hierbij gesteld worden zijn:

- creëren van een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur;
- benutten van kansen en ontwikkelingen;
- marktruimte en dynamiek inzetten voor herstructurering en modernisering;
- streven naar onderscheid en complementariteit;
- winkelgebieden profielen geven met eigen doelgroepen en bezoekgedrag.

Branches in 2004 in winkelgebieden in Heiloo, aantal winkels (vloeroppervlak in m²)

	Het Hoekstuk (binnen plangebied)	Stationscentrum (buiten plangebied)	't Loo (buiten plangebied)
Levensmiddelen	6 (930)	3 (625)	13 (2.080)
Persoonlijke verzorging	1 (110)	1 (160)	2 (360)
Warenhuis	0	0	1 (1.030)
Kleding en mode	0	8 (665)	17 (2.350)
Schoenen en lederwaren	0	1 (50)	3 (200)
Juwelier en optiek	0	1 (50)	2 (125)
Huishoudelijke artikelen en luxe	0	0	2 (1.540)
Antiek en kunst	0	0	1 (35)
Sport en spel	0	1 (95)	4 (765)
Hobby	0	0	1 (75)
Media	0	2 (175)	3 (335)
Dier en plant	2 (90)	2 (145)	4 (210)
Bruin- en witgoed	0	1 (135)	2 (110)
Fietsen- en autoaccessoires	0	2 (235)	0
Doe het zelf	0	2 (455)	1 (210)
Wonen	0	2 (1.385)	7 (1.695)
Overig	0	1 (40)	0
Totaal	9 (1.130)	27 (4.215)	63 (11.120)

Bron: Detailhandelsstructuurvisie (2004)

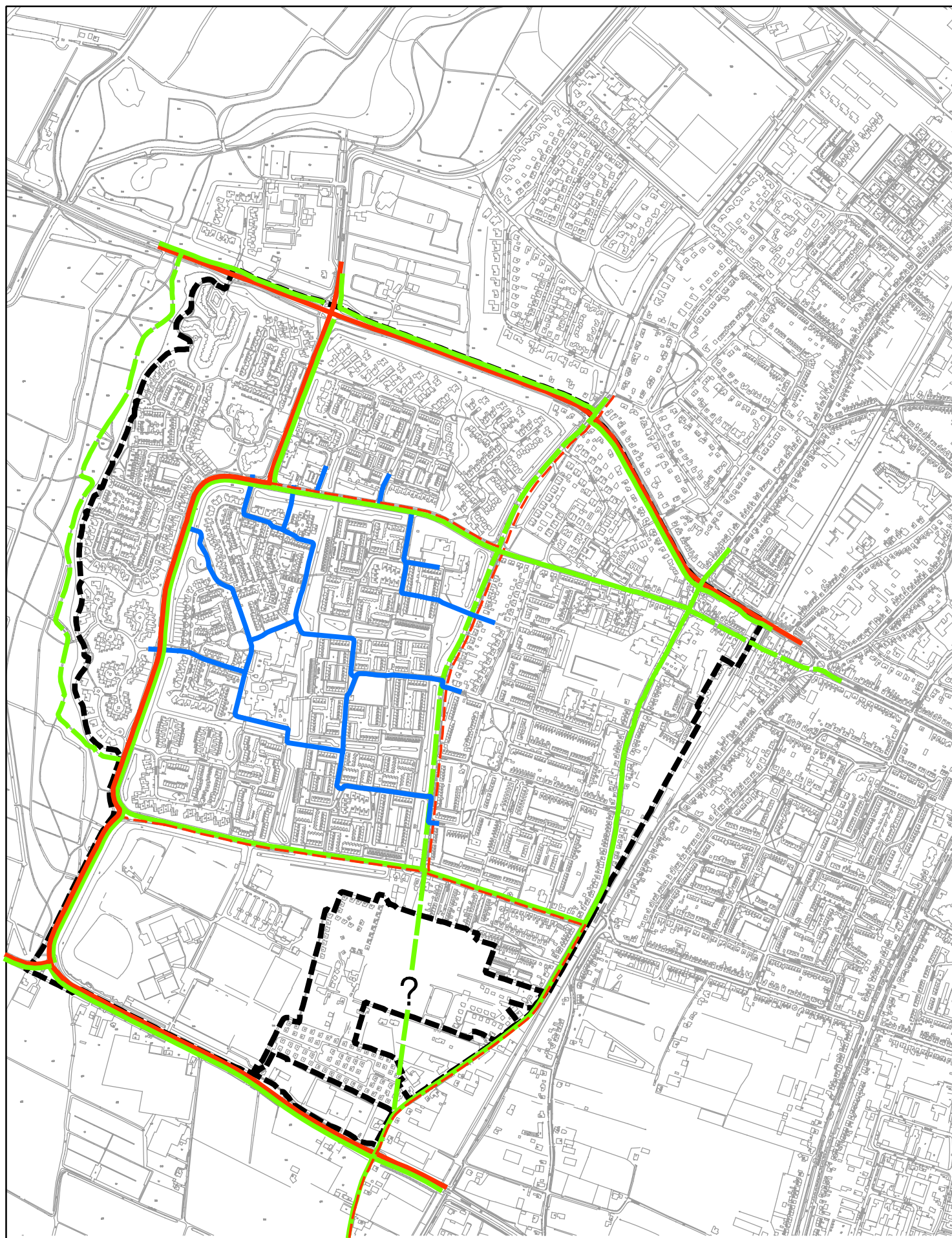
2 . 3 . 4

V e r k e e r

Heiloo is gunstig gelegen ten opzichte van de noordvleugel van de Randstad en ten opzichte van Alkmaar en kent zowel over de weg als per openbaar vervoer goede verbindingen met deze gebieden.

De doorgaande wegen in en nabij het plangebied zijn de Zeeweg en de Venne-watersweg. Het Malevoort verbindt deze gebiedsontsluitingswegen met elkaar.

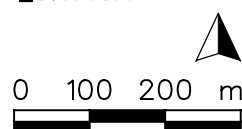
De buslijn door Zuidwest is weer ingesteld. Daarnaast is het station nabij het plangebied een belangrijk openbaar vervoersknooppunt.



KAART 3: VERKEERSSTRUCTUUR

- | | | | |
|--|------------------------|---|--|
|  | gebiedsontsluitingsweg |  | secundaire fietsroute |
|  | erftoegangsweg |  | indicatief trace
(verkeer- en vervoersplan) |
|  | primaire fietsroute |  | aanvulling schoolroute |

BügelHajema
adviseurs



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

R i j k s b e l e i d

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:

- het versterken van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- 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 op de Ruimtelijke Ordening, die in 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 (regionaal openbaar lichaam gebaseerd op de Wet gemeenschappelijke Regelingen), gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd.

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

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

In het NVVP worden de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

- vermindering van de nadelige effecten van de mobiliteitsgroei, onder andere door bevordering van openbaar vervoer en fietsgebruik;
- een goede en betrouwbare verkeersafwikkeling;
- bij nadelige maatschappelijke en milieu-effecten 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

P r o v i n c i a a l b e l e i d

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009

Het rijksbeleid heeft doorwerking gevonden in het provinciale beleid in het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord'. De nieuwe Wro kent geen streekplannen meer. Wel wordt er in de wet gesproken over structuurvisies. Een structuurvisie heeft geen rechtstreekse doorwerking naar gemeente-

lijke plannen. In het najaar van 2009 wil de provincie Noord-Holland een structuurvisie hebben vastgesteld ter vervanging van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Tot die tijd hebben de bestaande streekplannen de status van een structuurvisie. Voor de periode tussen 1 juli 2008 en het najaar van 2009 heeft de provincie een overgangsdokument vastgesteld. In dit dokument staat wat de huidige provinciale belangen zijn. Het betreft een rechtstreekse vertaling uit de streekplannen. In dit overgangsdokument is uitdrukkelijk geen nieuw beleid vastgelegd.

Tevens heeft de provincie conform de nieuwe Wro een provinciale verordening vastgesteld op 15 december 2008: de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009. In deze provinciale verordening worden algemene regels gegeven omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is een zoveel mogelijk eenduidige vertaling van beleid uit zowel het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord als het streekplan Noord-Holland Zuid als uitgangspunt genomen. De provinciale verordening geldt voor alle bestemmingsplannen die na 1 januari 2009 als ontwerp ter inzage gaan. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de beleidslijnen, zoals onder andere opgenomen in de streekplannen, te waarborgen. In de Wro is het streekplan namelijk niet als begrip opgenomen. Met de inwerkingtreding van de Wro is het streekplan als begrip dan ook vervallen en vervangen door het begrip structuurvisie.

In de verordening is voor verschillende gebieden beleid opgenomen. Een van die gebieden is het stedelijk gebied. De kaart bij de verordening geeft voor het plangebied aan dat deze in het stedelijk gebied is gelegen. In de verordening is bepaald dat wanneer in een bestemmingsplan de bestemming wonen is opgenomen, in de toelichting op dat bestemmingsplan ten minste de overeenstemming tussen de gemeenten in de regio wordt gegeven wat betreft onder andere:

- het aantal te bouwen woningen in de gemeente in verhouding tot het aantal te bouwen woningen in de regio;
- de aan te leggen woonomgevingen in verhouding tot de aan te leggen woonomgevingen in de regio.

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 kernbegrippen als vrijheid, kwaliteit en samenwerking. Deze dienen als uitgangspunten voor de nieuwe systematiek, de indeling in bestaand stedelijk gebied, zoekgebieden en uitsluitingsgebieden. Het daarbij behorende instrumentarium

bestaat uit regionale woon- en bedrijventerreinvisies en beeldkwaliteitsplannen.

Het Ontwikkelingsbeeld heeft een streekplanstatus gekregen en is vormgegeven op een innovatieve manier volgens de ontwikkelingsplanologie. Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord verschilt in zoverre van het Streekplan uit 1994 dat naast wonen, werken, bereikbaarheid en recreëren ook leefbaarheid, identiteit en de aantrekkingskracht van de regio uitgangspunten zijn geweest. Ruimtelijke kwaliteit vormt de rode draad in het Ontwikkelingsbeeld. Daarom is het maken van een Beeldkwaliteitsplan (BKP) verplicht in de gebieden waar ontwikkeling en ingrepen in de ruimtelijke ordening worden toegestaan. In dit door gemeenten zelf op te stellen plan, worden uitgangspunten opgenomen voor de kwaliteit waar planontwikkelaars zich aan dienen te houden. 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 taakstelling 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 middel van de Regionale Woonvisie moeten gemeenten samenwerken om af te stemmen.

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

- In de open gebieden ten westen en oosten van de strandwal waarop Heiloo 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 landschapsontwikkeling. 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 worden, 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 middensegment, 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/ha);
- 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, waterbodembodem, 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 het terugdringen 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;
- terugdringen 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 Streekplan 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, ecologisch 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 bedrijventerreinen en geldt voorzover 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 waar 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.

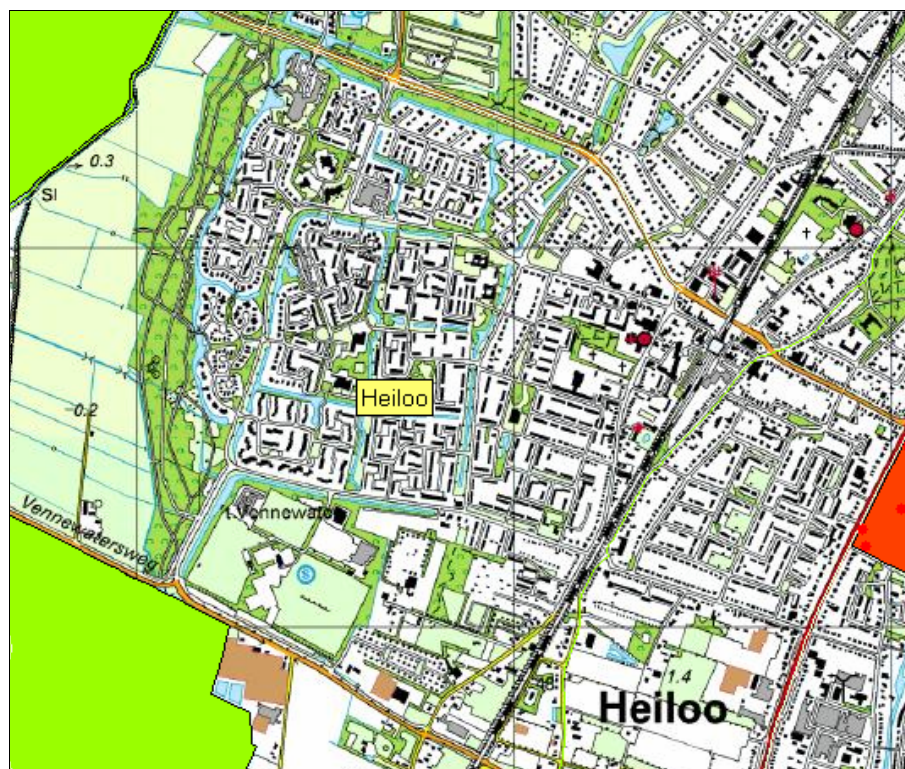
De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen. In het plangebied zijn een paar gebieden als waardevol aangegeven.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland wordt binnen het plangebied de Zeeweg als waardevol ruimtelijke element aangegeven. De Zeeweg wordt aangeduid als historische lijn van waarde, vanwege het historische gebruik als voetpad richting de zee. Een ander waardevol historisch-geografisch element is het historische lint van de Westeweg, waaraan verscheidene karakteristieke gebouwen zijn gelegen.

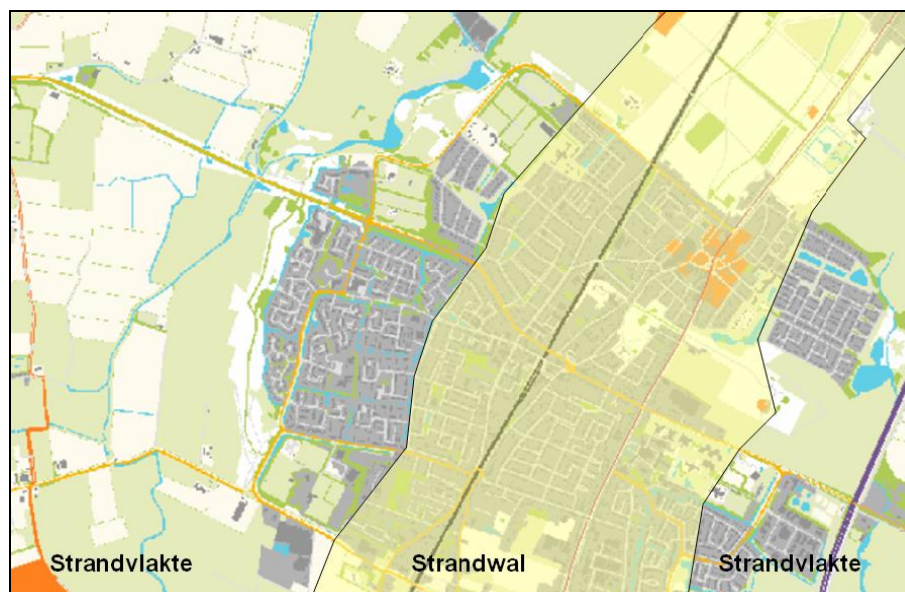
Archeologie in Kennemerland: Archeologische Monumentenkaart Noord-Holland (2002)

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

De strandwal van Heiloo zoals aangegeven in de figuur 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.



Detail Cultuurhistorische waardenkaart



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 beeldkwaliteitplannen, 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 strandvlaktelandschap. 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

R e g i o n a a l b e l e i d

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 koopprijzen 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,- in 2008/2009)
categorie 2	€ 38.050,- tot € 47.100,-	€ 158.850,- tot € 209.300,-	huurtoeslaggrens (€ 499,- tot € 631,- in 2008/2009)
categorie 3	€ 47.100,- tot € 60.000,-	€ 209.300,- tot € 315.000,-	vrije sector huur (> € 631,- in 2008/2009)
categorie 4	vanaf € 60.000,-	vanaf € 315.000,-	vrije sector huur (> € 631,- in 2008/2009)

3 . 4

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

3 . 4 . 1

S t r u c t u u r v i s i e

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.

BOUWEN EN WONEN

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 aandachts-

punt. 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.

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.

WERKEN

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.

VERKEER

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 (campings) 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.

RECREATIE

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.

VOORZIENINGEN

3 . 4 . 2

W o n e n

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 gege-

ven 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.

TEKORTEN EN OVERSCHOTTEN

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.

Koopsector

Er is een potentieel **tekort** aan:

- rijwoningen tot maximaal € 310.000,-. Het tekort is vooral groot in de prijsklasse tot € 210.000,-: 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,- en de € 210.000,-.

Er is een potentieel **overschot** aan:

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

Huursector

Er is een potentieel **tekort** aan:

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

Er is een potentieel **overschot** aan:

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

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.

De woningmarkt van Heiloo beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen. Verhuisbewegingen 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.

WONINGMARKT

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.

WOONBEHOEFTE

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.

- 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 verhuishwens 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 bijzonder geneigd tot verhuizen. 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 de Zandzoom) 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.

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 nultredenwoningen 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.

WONINGBOUW

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 woonruimteverdelingsstelsel 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.

TOEWIJZING

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 woonruimteverdelingsstelsel.

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 dicht bij of in huis;
3. het ontwikkelen van een inzichtelijk, samenhangend ketenaanbod.

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 één in de wijk Zuidwest (locatie Overkerck/Monique). 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

G r o e n

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

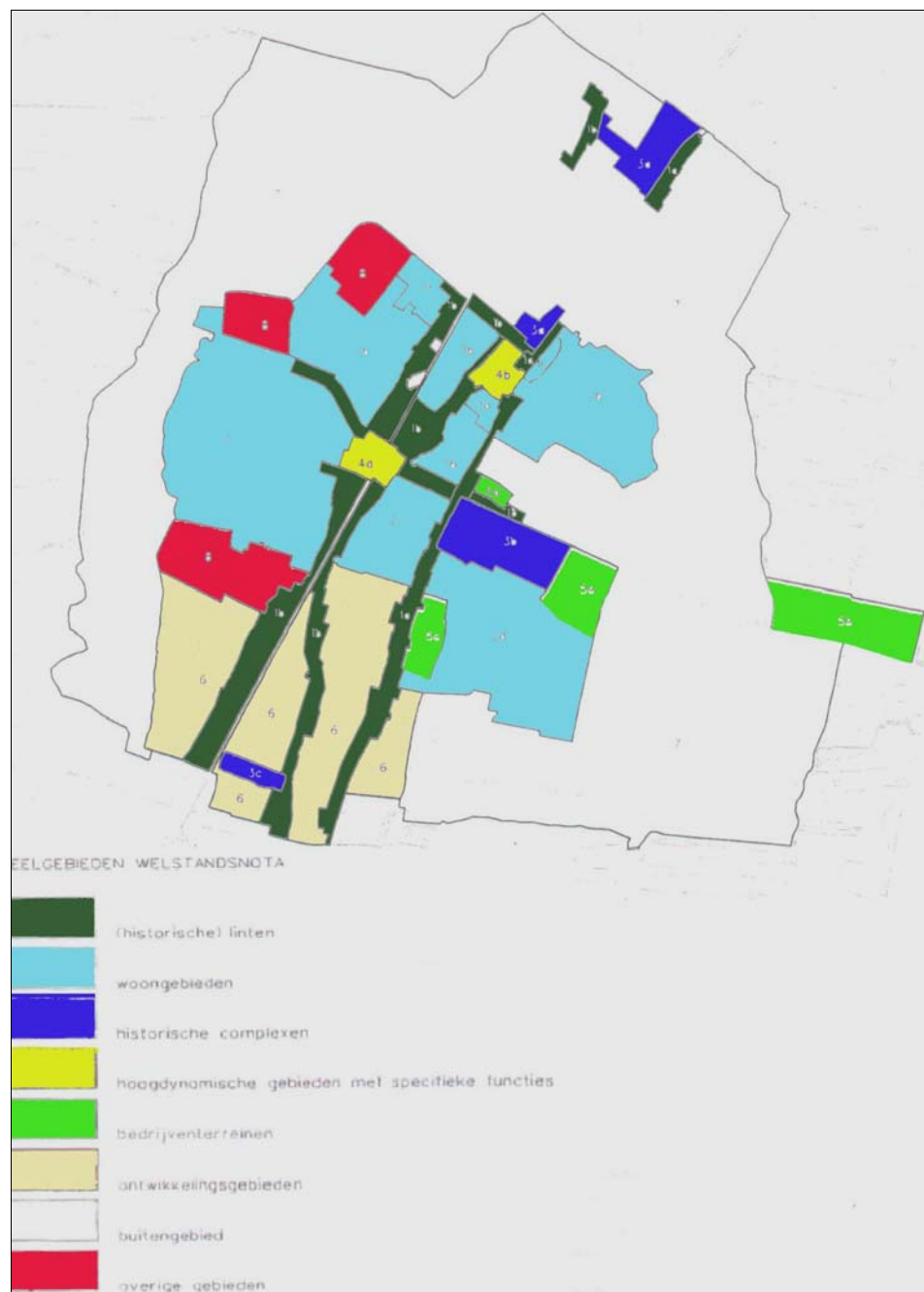
W e l s t a n d e n C u l t u u r h i s t o r i e

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. De gebieden binnen het plangebied zijn weergegeven in de figuur. De historische linten hebben een bijzonder welstandsambitieniveau. Waar het bijzonder welstandsgebied betreft, is het beleid gericht op het instandhouden van de karakteristiek en de eenheid. Binnen het plangebied geldt een bijzonder welstandsregime voor de Westerweg, omdat dit een historisch lint betreft. De overige gebieden hebben een regulier ambitieniveau. Voor gebieden met reguliere ambities ligt het accent op het handhaven van de basiskwaliteit.



Deelgebieden welstandsnota

In het plangebied staan de volgende karakteristieke panden:

- Westerweg 257, 263 en 269 (stolp);
- Westerweg 265 (kerk);
- Slootenslaan 29 (stolp);
- Het Zevenhuizen 7 en 57(stolp);
- Het Zevenhuizen 8 en 10 (punthuizen);
- Het Zevenhuizen 15a (woning).

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. Wel staan er gemeentelijke monumenten:

- Westerweg 265 (kerk);
- Westerweg 267 (pastorie).

3 . 4 . 5

V e r k e e r

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.

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 Zee- weg opgenomen. Bij de herontwikkeling van dit gebied, zou de optie voor een

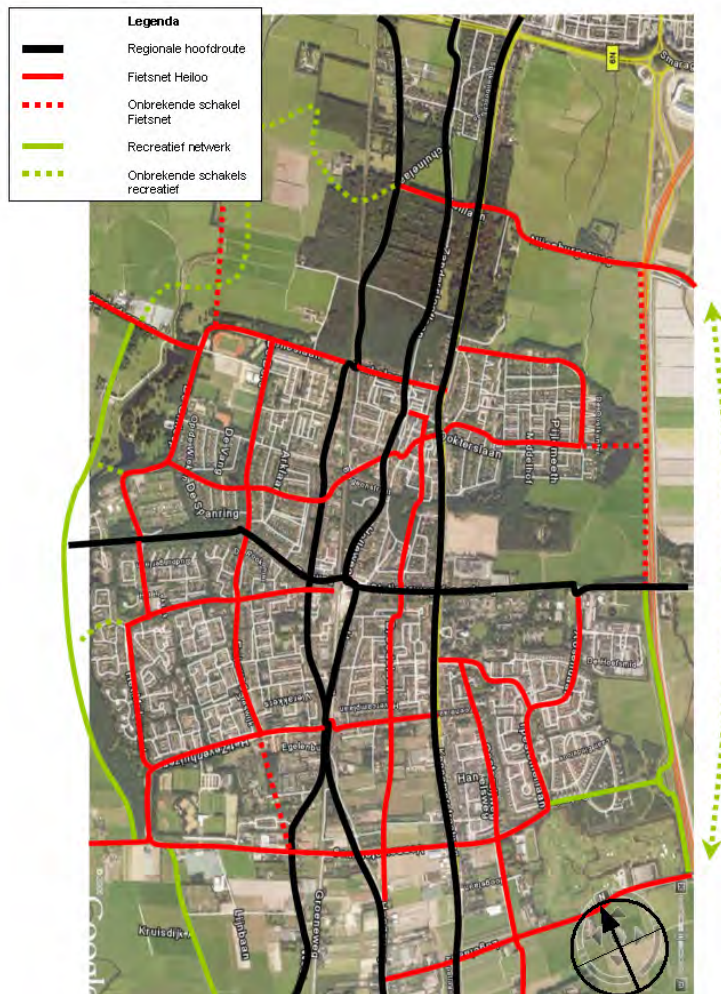
recht doorgetrokken Omloop kunnen worden meegenomen. Voor de Zeeweg is het beleid gericht op een afwaardering. Ook de Westerweg zal als autoverbinding worden afgewaardeerd.

Eindbeeld categorisering verkeersstructuur auto



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

Fietsnetwerk



In bovenstaande 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.

Tot nu toe heeft de gemeente Heiloo een min of meer vraagvolgend parkeerbeleid gevoerd; hetgeen wil zeggen dat op basis van het werkelijke aantal parkeerders de hoeveelheid aan te leggen parkeerplaatsen wordt bepaald. De gemeenten om Heiloo heen hanteren over het algemeen een sturend parkeerbeleid, waar het invoeren van betaald parkeren veelal onderdeel van uit maakt.

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.

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
Kantoren zonder baliefunctie	1,0	100 m ²
Praktijkruimte*	2,0	Behandeltkamer
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

V o o r z i e n i n g e n

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.

4 . 1

B e v o l k i n g

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.

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 2007 bedroeg het inwonertal van de gemeente 21.979 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%.

Samenstelling huishoudens in Heiloo anno 2007

Huishouden	aantal	%
Alleenstaanden	2791	30,0
Samenwonend (z. kinderen)	3190	34,4
Gezinnen	2880	31,0
Eenoudergezinnen	425	4,6

Veruit het grootste gedeelte van de huishoudens in de gemeente bestaat uit huishoudens 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% (de woningbouw in Zuiderloo en Zandzoom valt hier buiten). 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).

Leeftijdsopbouw in de gemeente Heiloo in 2007 en prognose 2015 en 2020

(Bron: CBS Statline (gegevens 2007 verschillen enigszins van gemeentelijke administratie))

Leeftijd	Aantal	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

W o n i n g b o u w

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

Verloop woningvoorraad en inwoneraantal 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.

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

In het plangebied zullen op diverse locaties na wijziging ongeveer 180 woningen kunnen worden toegevoegd.

4 . 3

A f s t e m m i n g w o n e n - w e r k e n

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.

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

A k o e s t i s c h o n d e r z o e k

Voor de locaties Monique/Overkerck is over het akoestisch onderzoek gerapporteerd in de “Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Monique” en de “Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Overkerck”. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5 . 1 . 1

W e g v e r k e e r s l a w a a i

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk op de herstructureringslocaties Hoog en Laag, Oude Trefpunt, kopbebouwing Beja, kopbebouwing Pastoor van Muyenweg (BP) en de Woonwaardlocatie (hoek Westergweg/Hoog en Laag). Ook maakt het plan woningbouw mogelijk op de invullocatie Zeskant.

Voor deze locaties is in het kader van het opstellen van het bestemmingplan door de Milieudienst Regio Alkmaar onderzoek verricht naar de geluidhinder in het plangebied. Voor de herstructureringslocaties is wat het onderzoek betreft al gerapporteerd in het kader van het bestemmingsplan Stationsomgeving. Voor de locaties kopbebouwing Beja en kopbebouwing Pastoor van Muyenweg bleek uit het onderzoek dat een hogere waarde dient te worden vastgesteld. Voor de overige locaties bleken ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen maatregelen nodig.

RAPPORTAGE EN
REKENMETHODE

5 . 1 . 2

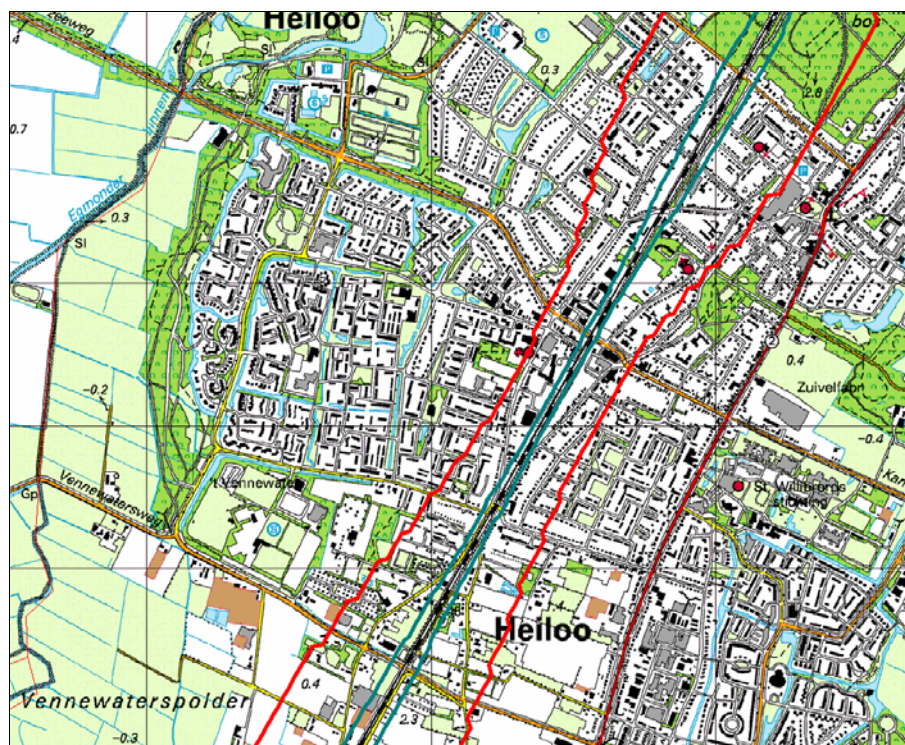
S p o o r w e g l a w a a i

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. De voorkeursgrenswaarde aan de gevel vanwege spoorweglawaai bedraagt maximaal van 55 dB. Het vaststellen van een hogere geluidswaarde is mogelijk tot een geluidsniveau van maximaal 68 dB.

Op de navolgende afbeelding is op basis van het akoestisch spoorboekje van de Nederlandse Spoorwegen een berekening opgenomen voor het spoorweglawaai in de periode 2010-2015. Daaruit blijkt de ligging van de 55 dB-contour (rood) en de 68 dB-contourlijn (blauwgroen), waarbinnen zonder afschermende maatregelen geen hogere waarde kan worden vastgesteld.

Als woningen geprojecteerd worden tussen de 68 dB en 55 dB geluidcontour, zijn er afschermende maatregelen noodzakelijk (waardoor woningen niet meer in een geluidsbelaste omgeving liggen), of dient een besluit Hogere Grenswaarde te worden vastgesteld. In dat laatste geval zullen geluidsisolerende maatregelen aan de woning nodig zijn.



Het nemen van maatregelen bleek gewenst (niet vereist) voor de bestaande woningen aan de Westerweg na de sloop van het oude Trefpuntgebouw.

Gekozen werd voor de aanleg van een geluidswal langs het spoor. Parallel aan de artikel 19-procedure voor het bouwplan van de eerste 35 woningen is een procedure Hogere Waarde ingevolge de Wet geluidhinder gevoerd in 2000, omdat uit het toen ingestelde en door Kuiper Compagnons uitgevoerde nadere onderzoek bleek dat dit voor twee woningen méér (dus 12 in plaats van 10) noodzakelijk was.

Voor het locatiegedeelte Hoog en Laag is nader akoestisch onderzoek verricht in het kader van de ontwikkeling van een reeds ingetrokken bouwplan voor 45 woningen. Hierover is gerapporteerd op 1 september 2003 door ingenieursbureau DGMR. De conclusie luidde dat de grenswaarde van (destijds) 57 dB(A) aan de gevel zou worden overschreden. Daarom moet een hogere waardeverzoek worden ingediend dat wordt begeleid door een gevelisolatiewaardeberekening. Uit deze berekening moet blijken dat binnen de gevelconstructie aan de norm wordt voldaan.

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

V l i e g t u i g l a w a a i

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

B e d r i j v e n e n g e v o e l i g e b e s t e m m i n g e n

Middels 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. Met name 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, kantoren en enkele andere bedrijven gevestigd. Detailhandelsbedrijven, kantoren en het tuincentrum zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorie 1 met een aan te houden afstand van 10 meter. De garage, het fitnesscentrum, de pedicure/podologiepraktijk en de sauna behoren tot categorie 2 met een afstand van 30 meter.

Het afrasteringsbedrijf en de aannemer moeten op basis van de VNG-publicatie worden ingedeeld in categorie 3 met een afstand van 50 meter. Voor deze bedrijven geldt echter dat woningen op kortere afstand liggen. De vergunning op basis van de Wet Milieubeheer van de betrokken bedrijven is hierop afgestemd in die zin dat hinder voor de omringende woningen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook dient te worden opgemerkt dat de bouwactiviteiten van het aannemingsbedrijf niet op het bedrijf zelf worden uitgevoerd. Binnen het plangebied is de kantoorfunctie van het bedrijf gevestigd.

Voor de locaties Monique/Overkerck is over het onderzoek gerapporteerd in de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Monique" en de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Overkerck". Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5 . 3

W a t e r

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen.

De Kaderrichtlijn water, die in 2000 van kracht is geworden, moet in deze verschillende soorten regels meer eenheid brengen. De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

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

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

Vierde Nota Waterhuishouding

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

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

Nationaal Waterplan

De Vierde Nota Waterhuishouding zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte en langere termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Waterbeheersplan 3

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

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

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

Waterbeheersplan 4

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

Waterbeleid 21e eeuw

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

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

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

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Heiloo is gelegen op een oude strandwal. Evenwijdig aan de kust van Noord- en Zuid-Holland liggen verschillende van deze strandwallen, die zijn ontstaan als zandafzettingen van de zee ten gevolge van eb- en vloedbewegingen. In de ontstaansperiode van de strandwallen heeft de kustlijn zich enkele malen in westelijke richting verlegd, zodat er in de richting van oost naar west een drietal elkaar in ouderdom opvolgende strandwallen zijn. Op de oudste, meest oostelijke strandwal liggen plaatsen als Uitgeest en Akersloot, op de middelste strandwal liggen Heiloo en Limmen. Deze is circa 1900 voor Christus gevormd. De meest westelijk gelegen strandwal met daarop gelegen Wijk aan Zee, Egmond aan de Hoef en Bergen is hoger en steiler, doordat deze hoofdzakelijk onder invloed van de wind is gevormd. Tussen deze uit zandgrond bestaande strandwallen liggen de strandvlakten. In deze strandvlakten heeft veenvorming plaatsgevonden en is bij overstromingen zeer zware klei afgezet. Deels zijn deze veen- en kleipakketten later weer weggeslagen door zeedoorbraken, waardoor meren konden ontstaan. Het Limmer Die met uitlopers in de gemeente Heiloo is zo ontstaan. Vanaf de late Middeleeuwen kwamen deze zeeinbraken niet meer voor, mede doordat men het land met dijken ging verdedigen. Deze dijken werden haaks op de strandvlakten opgericht. Het veen is over het algemeen bedekt met zand dat van de strandwal is afgewaaid, waardoor het oorspronkelijke hoogteverschil tussen strandvlakte en strandwal steeds minder is geworden. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP +0.5 meter tot circa NAP +1.0 meter.

Voor wat betreft de samenstelling van de bodem in de gemeente en de geomorfologische kenmerken zijn er drie hoofdeenheden te onderscheiden; zee-klei, 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.

BODEM EN
GEOMORFOLOGIE

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 de tabel zijn de met deze grondwatertrappen corresponderende grondwaterstanden weergegeven.

Classificatie van grondwatertrappen

Grondwatertrap	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

WATERSYSTEEM	Het plangebied is grotendeels 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). Voor de huidige situatie in de Baafjespolder ligt er geen opgave in het vergroten van de waterberging. Ongeveer midden op de standwal ligt de scheiding met het systeem van de Oosterzijpolder. De grens is gebaseerd op de afvoer van regenwater. Binnen stedelijk gebied is deze met name afhankelijk van riolering. Bij het afvoeren naar een andere bemalingseenheid moet rekening worden gehouden met verandering van het systeemgedrag. In het plangebied zijn hiervoor echter geen plannen.
GEMEENTELIJK WATERBEHEER	Integraal waterbeheer staat in de gemeente Heiloo in de belangstelling. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden van het vasthouden van gebiedseigen water (Water met de kwaliteit die van nature voorkomt in een gebied), het opvangen van hemelwater voor huishoudelijk gebruik, gescheiden rioleringsstelsels e.d. 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. Vooraf is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft voor het plangebied becijferd welke compensatiefactor hiervoor gehanteerd moet worden. Als blijkt dat de bestaande waterberging niet voldoende is, kunnen aanvullende maatregelen worden getroffen als het verruimen van aanwezige watergangen of greppels binnen de bestemmingen "Water", "Woongebied" of "Groenvoorzieningen". Deze mogelijkheid bestaat ook binnen de andere bestemmingen, zodat bestaande knelpunten, zoals eventuele wateroverlast bij veel regen, binnen het bestemmingsplan kunnen worden opgelost.
OVERLEG MET HOOG- HEEMRAADSCHAP	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. Het Hoogheemraadschap vraagt aandacht voor het vermijden van gebruik van uitlogbare materialen. Vanuit het oogpunt van waterkwaliteit dient dit gebruik zo veel mogelijk te worden voorkomen. Daarnaast is het algemene uitgangspunt van het Hoogheemraadschap dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met randvoorzieningen waar dat nodig is. Binnen delen van het onderhavige plangebied zijn echter ook goede mogelijkheden om het water te infiltreren in de bodem. Deze optie heeft de voorkeur boven het direct lozen van hemelwater op het oppervlaktewater. Alle waterstaatswerken in het beheer van het Hoogheemraadschap worden beschermd door de Keur. Bij werkzaamheden aan deze waterstaatswerken dient eventueel een ontheffing van de Keur te worden verkregen. In elk geval dient vooraf in overleg te worden getreden met het hoog-

heemraadschap. 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. Voorzover nodig is nader overleg voorgeschreven in de regels van dit plan. Het verslag van het overleg is als bijlage bij dit plan gevoegd evenals de reactie van het Hoogheemraadschap hierop.

Voor de locaties Monique/Overkerck is over de waterparagraaf gerapporteerd in de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Monique" en de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Overkerck". Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5 . 4

B o d e m o n d e r z o e k

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 Het Hoekstuk/Zeskant, Hoog en Laag/Trefpunt, kopbebouwing Beja en kopbebouwing Pastoor van Muyenweg en de Woonwaardlocatie. Voor deze locaties is bodemonderzoek uitgevoerd. Over het bodemonderzoek betreffende Het Malevoort (Zeskant) is gerapporteerd op 6 juni 2002 (De Vries & Van de Wiel; 02-8100-1063B).

Over het bodemonderzoek betreffende Het Oude Trefpunt is gerapporteerd op 10 mei 2000 (Milieu Onderzoekbureau Landview b.v.: 2000652-RR-V). Over het onderzoek voor Hoog en Laag is gerapporteerd op 14 mei 2003 (Brouwer Milieu Advies Heiloo). De conclusie van de onderzoeken was dat er geen beperkingen zijn voor het verlenen van een bouwvergunning.

Voor de locaties Monique/Overkerck is over het bodemonderzoek gerapporteerd in de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Monique" en de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Overkerck". Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

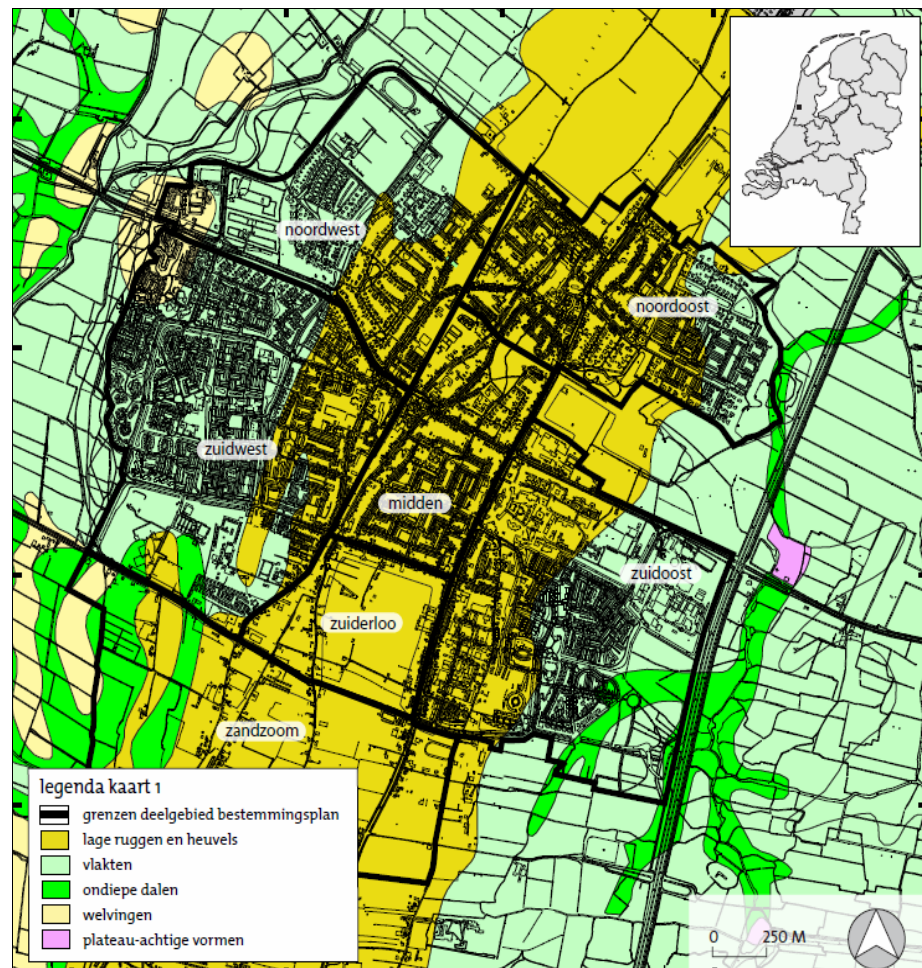
5 . 5

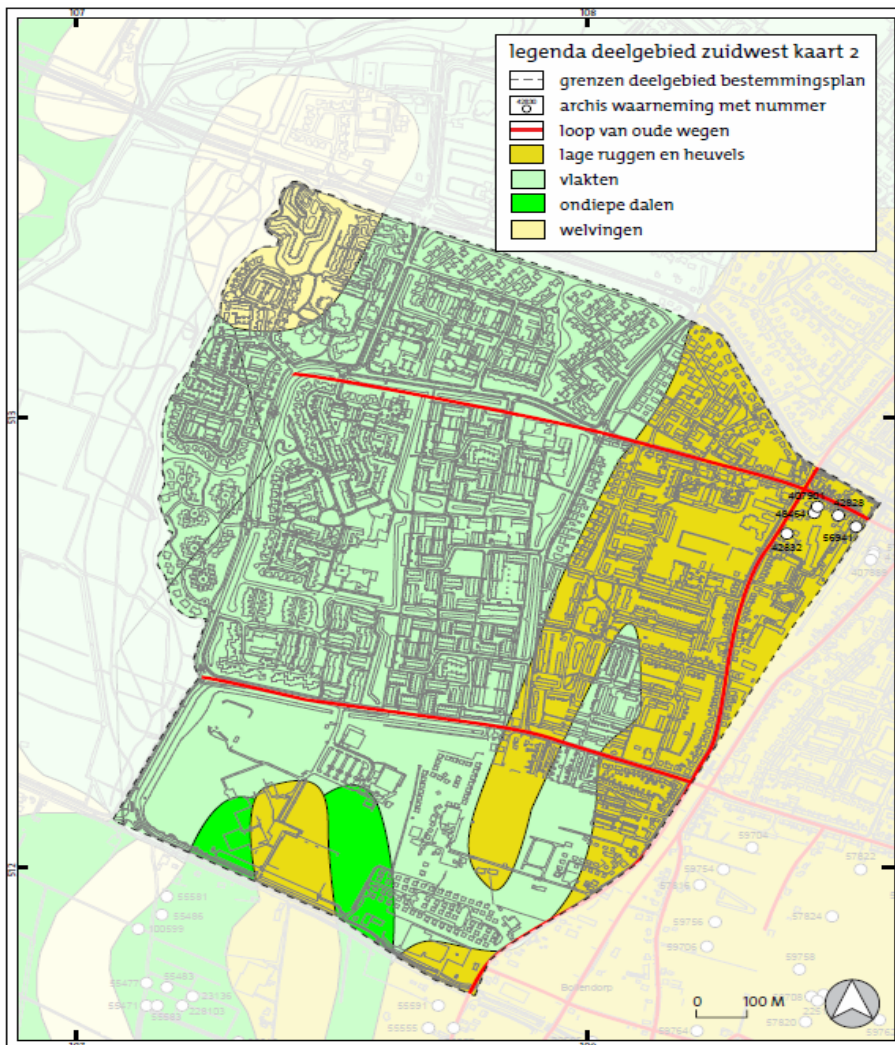
A r c h e o l o g i e

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 bes-

te 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.

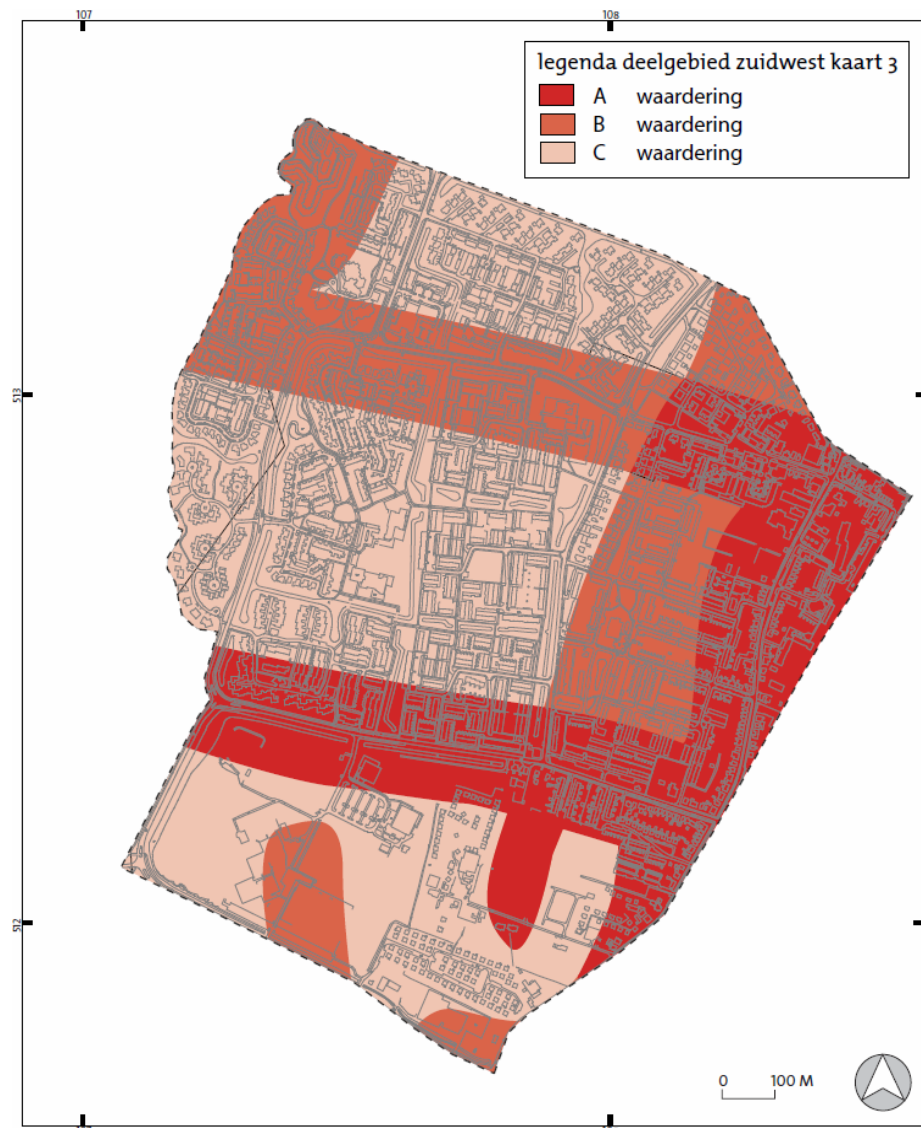
Op de navolgende kaart (kaart 1) is de geomorfologische situatie van het plangebied weergegeven.





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

De volgende 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 Zuidwest 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 vergunningstelsel, in de vorm van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Voor de locaties Monique/Overkerck is over het archeologisch onderzoek gerapporteerd in de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Monique" en de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Overkerck". Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5 . 6

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

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

NSL/NIBM

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-Zuidwest 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 NO₂ en PM₁₀ 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 µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/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 Zuidwest kunnen per saldo maximaal 180 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit levert, uitgaand van 7 bewegingen door motorvoertuigen per etmaal per woning 1260 extra 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'.

Voor de locaties Monique/Overkerck is over het onderzoek naar luchtkwaliteit gerapporteerd in de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Monique" en de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Overkerck". Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5 . 7

E x t e r n e v e i l i g h e i d

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.

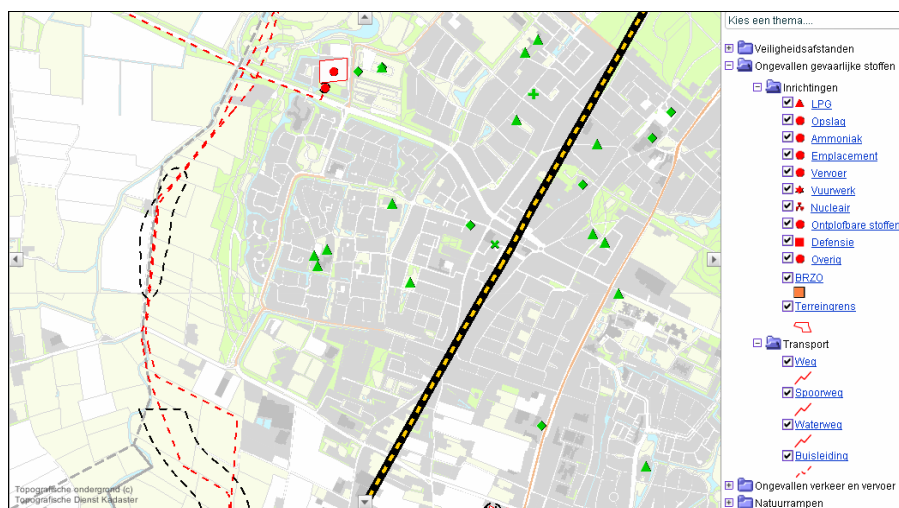
Op 27 oktober 2004 is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' in werking getreden. In dit besluit wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico moet worden omgegaan.

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.

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 zuidwest zijn op de risicokaart opgenomen:

- de buisleiding van de Gasunie (en net buiten het plangebied het gasontvangstation aan de Zeeweg);
- de spoorlijn.

RISICOKAART



De risicokaart van de provincie Noord-Holland

De risicoafstand voor het plaatsgebonden risico rond de buisleiding van de gasunie is 0 meter. Voor het groepsrisico gelden de volgende afstanden:

- De 1% letaliteitsgrens ligt op 95 meter van de leiding;
- De 100% letaliteitsgrens ligt op 50 meter van de leiding.

Binnen deze afstanden zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien; er is geen sprake van een toename van het groepsrisico. Op de verbeelding is de gasleiding voorzien van een dubbelbestemming Leiding-Gas. Ter weerszijden van de leiding geldt een bebouwingsvrije afstand van 4 meter.

Rond het gasontvangstation aan de Zeeweg ligt een risicocontour 10^{-6} op 25 meter. Deze contour valt buiten het plangebied. In verband met mogelijk transport van gevaarlijke stoffen is de spoorlijn op de risicokaart aangegeven. Uit informatie van ProRail blijkt echter dat er op deze lijn geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook in de marktverwachting van ProRail worden op dit traject in de toekomst geen significante vervoershoeveelheden gevaarlijke stoffen verwacht. Het spoor wordt niet opgenomen in het Basisnet Spoor. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plangebied.

Voor de locaties Monique/Overkerck is over het onderzoek naar externe veiligheid gerapporteerd in de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Monique" en de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Overkerck". Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5 . 8

E c o l o g i e

ONDERZOEK

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 Habitatrictlijngebied 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 alle 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
Nederlandse naam	Aandachtsgebied
Gewone grootoorvleermuis	De Neggen
Huismus	Gebouwen
Kerkuil	Gebouwen
Steenuil	Gebouwen en bomen
Bosuil	Parken en bomenlanen
Boomvalk	Parken en bomenlanen
Spotvogel	Parken en bomenlanen

Het bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk. Het betreft de volgende locaties:

- Zeskant;
- Hoog en Laag;
- Kopbebouwing Beja;
- Kopbebouwing Pastoor van Muyenweg;
- Woonwaardlocatie.

Deze locaties zijn nader onderzocht, de rapportage over deze onderzoeken is opgenomen in bijlage 5 van het basisrapport natuurwaarden gemeente Heiloo.

Uit de onderzoeken blijkt dat voor de ontwikkeling van de locatie Zeskant rekening moet worden gehouden met het voorkomen van enkele algemeen beschermde soorten en dat deze locatie betekenis kan hebben als fourageergebied voor strikt beschermde soorten vleermuizen. Vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet op de locatie verwacht. De conclusie van het nader onderzoek luidt dat als gevolg van de ontwikkeling geen indirecte effecten op de in de omgeving voorkomende verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten zijn en er dan ook geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet van toepassing zijn. Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is voor het uitvoeren van werkzaamheden op deze locatie niet nodig.

ZESKANT

Voor de ontwikkeling van de locatie Hoog en Laag is aangegeven dat het terrein bestaat uit een zandige bodem, verharde weg en spoortalud, dat weinig geschikt is voor veel soorten. Er zijn in het gebied geen soorten aangetroffen waarvoor in het kader van de ontwikkeling een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

HOOG EN LAAG

KOPBEBOUWINGEN EN
WOONWAARDLOCATIE

De locaties kopbebouwing Beja, Kopbebouwing Pastoor van Muyenweg en de Woonwaardlocatie zijn gezamenlijk onderzocht. Er zijn potentiële locaties voor vleermuizen in de gebouwen aanwezig, maar weinig fourageermogelijkheden en er is weinig beschutting. Er wordt dan ook niet verwacht dat er kolonies vleermuizen aanwezig zijn. Mogelijk bevinden zich wel individuele dieren in de gebouwen. Bij sloop van deze gebouwen wordt aanbevolen om vooraf onderzoek te doen naar het voorkomen van vleermuizen. Gezien de ligging van de locatie wordt niet verwacht dat vogelsoorten, waarvan het nest geldt als vaste rust- en verblijfplaats, zoals uilen, in het gebied aanwezig zijn.

VOGELS

Alle vogelsoorten zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden op alle ontwikkelingslocaties geldt vrijstelling van de verboden, als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. In een dergelijk geval is het mogelijk ontheffing aan te vragen. Men kan ook buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) werken of voor 15 maart starten met de werkzaamheden en deze werkzaamheden continu laten voortduren, waardoor er geen verbodsbepalingen worden overtreden.

Voor de locaties Monique/Overkerck is over het ecologisch onderzoek gerapporteerd in de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Monique" en de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Overkerck". Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Overige randvoorwaarden



6 . 1

Infrastructuur

Voor het voetgangersnetwerk zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

VOETGANGERS

- 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 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 Beleidsplan Wonen, de volgende uitgangspunten:

- De uiteindelijke verdeling van woningtypen en prijscategorieën wordt mede geënt op de uitkomsten van de nieuwe 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 ge-committeerd 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 het woongebouw, de woning en de woonomgeving, voor zover die onder directe verantwoording van de opdrachtgever valt. 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

V o o r z i e n i n g e n

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. De parkeerbehoefte als gevolg van het aan-huis-verbonden beroep dient op eigen erf te worden opgevangen.

Planbeschrijving



7.1

Nieuwe ontwikkelingen

Aan Het Malevoort is de bibliotheek afgebroken. In plaats daarvan is een nieuw woongebiedje ontwikkeld. De ontwikkeling is in dit bestemmingsplan opgenomen. Op de strook grond tegenover winkelcentrum Het Hoekstuk worden gestapelde woningen gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte 12 meter zal bedragen. Aan de noordzijde van het perceel worden rijenwoningen in twee bouwlagen met kap gebouwd. Voor de rest van het terrein geldt dat woningen in één bouwlaag met kap mogen worden gebouwd. Aan de westrand van het terrein worden vrijstaande woningen gerealiseerd. In het middengebied worden patiwoningen gebouwd. Op het terrein zullen in totaal maximaal 80 woningen worden gerealiseerd.

ZESKANT

Tussen de Westerweg en het spoor zijn dertig woningen afgebroken. Hier worden gestapelde woningen gerealiseerd in drie verschillende gebouwen, waarvan het eerste inmiddels is opgeleverd. De plannen voor de twee andere gebouwen zijn eveneens inbestemd. Op het terrein zullen maximaal 50 gestapelde woningen kunnen worden gebouwd. De bouwhoogte mag aan de kant van de Westerweg maximaal 6 meter en aan de kant van het spoor maximaal 9 meter bedragen. De langzaamverkeersverbinding met de Westerweg (tussen de huisnummers 292 en 296) blijft bestaan.

HOOG EN LAAG

Aan het gedeelte van de Westerweg tussen de Stationsweg en de Zeeweg is nieuwbouw geprojecteerd. Op deze locatie kunnen maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en woningen (maximaal 11) op de verdiepingen worden gerealiseerd. De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen. Op het eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien; dit betekent realisering van een (relatief kleine) parkeergarage.

KOPBEBOUWING BEJA

De aanwezigheid van het tankstation en het daarachter gelegen garagebedrijf is als negatief te beschouwen voor de kwaliteit van de stationsomgeving. Daarbij is zowel te denken aan de ongewenst verkeersaantrekkende werking als aan de verschijningsvorm van beide gebouwen/functies en de milieuproblematiek. Het beleid is gericht op de sloop van het tankstation en het garagebedrijf en de realisatie van nieuwe woonbebouwing op deze plek. Evenals de kopbebouwing aan de overzijde van de Westerweg (Beja) zal de vorm en de functie van de bebouwing bepalend zijn voor de markering en inhoud van dit punt.

KOPBEBOUWING PASTOOR
VAN MUYENWEG

Als kopbebouwing aan de Westerweg wordt een afzonderlijk herkenbaar gebouwdeel gerealiseerd van maximaal 10 meter hoog met maatschappelijke voorzieningen op de begane grond (bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is mogelijk voor een 4^e laag op de kop). In de stroken langs de Zeeweg en de Pastoor van Muyenweg kunnen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter aaneengesloten woningen worden gerealiseerd. In totaal wordt de bouw van maximaal 35 woningen mogelijk gemaakt. De overgang van de bebouwing naar openbaar gebied zal worden gerealiseerd met een tuinachtige inrichting. Het parkeren kan eventueel op maaiveldniveau in de binnenhof worden gerealiseerd; een oplossing met een parkeergarage is ook mogelijk.

WOONWAARDLOCATIE Aan de Westerweg, ten zuiden van de nieuwe bibliotheek kan een woongebouw met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter worden gebouwd. Op de begane grond kunnen maatschappelijke voorzieningen een plaats krijgen. In totaal kunnen hier 19 woningen worden gerealiseerd.

MONIQUE/OVERKERCK Voor de locaties Monique/Overkerck is de planbeschrijving opgenomen in de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Monique" en de "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een integrale gebiedsontwikkeling op de locatie Overkerck". Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

7 . 2

F u n c t i o n e l e s t r u c t u u r

In een groot deel van het plangebied Zuidwest is het beleid gericht op het handhaven van de bestaande functies. Dat geldt bijvoorbeeld voor de woongebieden, de ontsluitingswegen, sportcomplex Het Vennewater. 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 (gemeente-lijk) beleid speelt hierbij steeds nadrukkelijk een rol.

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

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.

Voor de nieuwbouwgebieden Zeskant, Hoog en Laag, kopbebouwing Beja, kopbebouwing Pastoor van Muyenweg en Woonwaardlocatie, geldt dat het aantal woningen wordt vergroot. Het bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal maximaal 180 nieuwe woningen mogelijk.

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.

7.2.2

Detailhandel

Wat betreft de detailhandel blijft concentratie in 't Loo als hoofdwinkelcentrum uitgangspunt van beleid. Het hoofdwinkelcentrum is bedoeld voor "kijken en vergelijken". Het Stationscentrum fungeert als wijkwinkelcentrum, hier worden zowel dagelijkse als niet-dagelijkse boodschappen gedaan. Het Hoekstuk is een buurtwinkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Voor Het Hoekstuk geldt dat handhaving van de detailhandelsfunctie uitgangspunt is. Het beleid voor detailhandelsvestigingen is gericht op handhaving van de bestaande vestigingen. Bestaande detailhandel is op de plankaart als zodanig aangeduid. Nieuwvestiging van detailhandel is bij recht niet mogelijk in het plangebied. Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming 'Gemengd' is nieuwe detailhandel (als onderdeel van bedrijvigheid uit milieucategorie 1) wel toegestaan, mits de winkelfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie".

7 . 2 . 3

H o r e c a

In het DPO is aangegeven dat de aanwezigheid van horecavestigingen in Het Hoekstuk positief is te noemen. De mogelijkheden voor horeca elders zijn beperkt. De horeca draagt bij aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van Het Hoekstuk. Het beleid ten aanzien van de bestaande horeca is gericht op het behoud van deze functie. Uitbreiding van lichte en middelzware horeca hoeft in Het Hoekstuk niet te worden uitgesloten. Deze functie maakt onderdeel uit van de doeleindenomschrijving binnen de bestemming "Centrum - 2". De overige bestaande horecavestigingen zijn aangeduid binnen andere bestemmingen. Buiten Het Hoekstuk is geen mogelijkheid voor nieuwvestiging van horeca.

7 . 2 . 4

A m b a c h t e l i j k e e n d i e n s t v e r l e n e n d e b e d r i j v e n

Aan de Westerveg zijn een aantal kleinschalige bedrijven en enkele grotere bedrijven gevestigd. Ook aan Het Zevenhuizen is sprake van een zekere menging van de woonfunctie met kleine bedrijven.

Het beleid van de gemeente is gericht op het handhaven van de bestaande in het plangebied gelegen bedrijven. Het van oudsher gemengde gebied aan de Westerveg, maar ook een gedeelte dat hierop aansluit langs de Ewislaan en Het Zevenhuizen, hebben de bestemming "Gemengd". De gemeente wil hier onder voorwaarden meewerken aan uitbreiding van deze functie (bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels). Voor deze omgevingsvergunning komen uitsluitend kleinschalige bedrijven in de milieucategorie 1 in aanmerking. Binnen het plangebied zijn enkele grotere bedrijven gelegen. Het betreft een bedrijf in afrostering, een hoveniersbedrijf, een tuincentrum, een sauna, een fitnesscentrum en een pedicure/podologiepraktijk. Deze bedrijven hebben de bestemming "Bedrijf" gekregen met een specifieke aanduiding.

7 . 2 . 5

M a a t s c h a p p e l i j k e v o o r z i e n i n g e n

Kleinschalige maatschappelijke, medische, sociale en onderwijsvoorzieningen veroorzaken weinig hinder en kunnen in het algemeen redelijk in woongebieden 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 ontwikkelingen te verwachten zijn (bijvoorbeeld samenvoeging van scholen, kinderdagverblijf e.d.), dient hiervoor een passende regeling te worden opgesteld. De binnen het plangebied aanwezige scholen, de kerk, het wijkcentrum en dergelijke hebben de bestemming "Maatschappelijk" gekregen. Dit is een brede bestemming die is gericht op sociale, culturele, educatieve, medische en religieuze instellingen. Hierdoor kan aan de wens van multifunctioneel gebruik van de ge-

bouwen tegemoet worden gekomen. Voor de begraafplaats is een aparte aanduiding opgenomen.

7.2.6

Sport, groen en water

Heiloo biedt tal van recreatieve mogelijkheden. Verblijfsrecreatie 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 Vennewater gelegen. De gemeente wenst de recreatiefunctie van het sportcomplex te handhaven. De indeling ten behoeve van de verschillende takken van sport is niet aangegeven.

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 vergunningstelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is ook nu niet aan de orde voor het gebied binnen de bebouwde kom. Er wordt een inventarisatie gemaakt van monumentale bomen.

De volkstuinten zijn voorzien van een aparte aanduiding binnen de bestemming "Recreatie".

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

Verblijfsrecreatie

Ten noorden van de Vennewatersweg, aansluitend op sportpark Vennewater, is een grootschalig verblijfsrecreatiegebied gelegen. Dit gebied is buiten dit bestemmingsplan gelaten. In samenhang met andere verblijfsrecreatieterreinen in de gemeente zal hiervoor nieuw beleid worden opgesteld, waarna verwerking in het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

7.2.8

Verkeer

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

Er zijn geen ingrijpende wijzigingen van de verkeersstructuur in het plangebied gepland. 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

en Het Malevoort hebben de bestemming "Verkeer-Wegverkeer", de overige wegen hebben de bestemming "Verkeer-Verblijf". Uitgangspunt voor alle wegen is dat zij in hun huidige beloop gehandhaafd zullen worden. Ondergeschikte aanpassingen worden mogelijk gemaakt.

Langs 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

R u i m t e l i j k e s t r u c t u u r

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.

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 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 bergruimte etc.). 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:

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

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 in werking treding van de Wabo en het Bor is ook de regeling ten aanzien van het bouwvergunningvrij bouwen veranderd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden onder voorwaarden als omgevingsvergunningvrij 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 voorgevelrooilijn en tot een maximum bebouwingspercentage van 50% van het achtererfgebied (in dit bestemmingsplan het zijerf en het achtererf genoemd). Er zijn nadere voorwaarden ten aanzien van hoogte en afstanden tot de diverse perceelsgrenzen.

7 . 3 . 2

H o o f d g e b o u w e n

SITUERING	Door de op de kaart 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.
HOOGTE	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 geïnterpreteerde karakteristieke panden is behoud van bestaande goot- en bouwhoogte uitgangspunt. Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan het verhogen van de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen tot respectievelijk 6 meter en 10 meter worden toegestaan.
KAP EN KAPVORM	De dakhelling dient in het algemeen ten minste 30° en ten hoogste 60° te bedragen. 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.
BOUWBLOK DIEPTE	Vrijstaande woningen hebben een bouwvlak met een diepte van 10 meter of de bestaande diepte als deze meer is. Hierbinnen mogen de hoofdgebouwen worden gebouwd. Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels mag het hoofdgebouw worden uitgebreid tot een diepte van maximaal 11 meter. Voor dubbele woningen en rijtjeswoningen is de bestaande bouwblokdiepte uitgangspunt. Een uitbreiding van het bouwblok in achterwaartse richting is alleen bloksgewijs mogelijk (Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan de bouwhoogte worden verhoogd tot maximaal 11 meter). Het gaat hier dus om uitbreiding over de volle hoogte van het hoofdgebouw. Dit kan alleen voor een compleet bouwblok (rij) en niet per individuele woning in een rij.

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

SITUERING

Uitsluitend plat afgedekte aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3,25 meter. Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels mogen bijgebouwen worden voorzien van een kap tot een bouwhoogte van 5,5 m. Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels mogen aan- en uitbouwen, uitsluitend op het gedeelte van het zijerf naast het hoofdgebouw eveneens worden voorzien van een kap tot een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter.

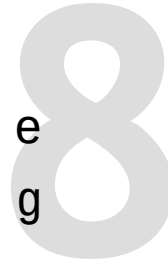
HOOGTE

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

OPPERVLAKTE EN
DICHTHEID

- 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



De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) is in werking getreden op 1 oktober 2010. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgaan in de Wabo.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Het digitale bestemmingsplan

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standa-

daarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een indeling van de bestemmingsregels die aansluit bij de SVBP2008. De werkafpraak vloeit voort uit de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor. 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: "Bedrijf", "Maatschappelijk" en "Wonen".

III Algemene regels

Hierin krijgen regelingen als de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, 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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;

- Afwijken 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 kaart 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.

Afwijken van de bouwregels

Hier kan worden aangegeven of en in hoeverre van de bouwregels kan worden afgeweken. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels 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.

Afwijken van de gebruiksregels

Hierbij kan aangegeven worden in hoeverre voor specifieke vormen van gebruik bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het verbod tot gebruik in strijd met de bestemming. Ook hier wordt, voor een kwalitatieve toetsing, een relatie gelegd met bepaalde algemene criteria.

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 locaties Hoog en Laag, Zeskant, kopbebouwing Beja, kopbebouwing Pastoor van Muyenweg en de Woonwaardlocatie zijn aparte exploitatieopzetten opgesteld.

Bij het opstellen van de regels 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 regels 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.

10

Uitkomsten artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak

10.1

Overleg

10.1.1

Adviezen

1. Adviescommissie Wonen Heiloo

De adviescommissie Wonen heeft op 10 april 2009 haar advies opgestuurd met daarin 73 vragen/opmerkingen. Op 27 mei 2009 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de commissie en enkele vertegenwoordigers van de gemeente Heiloo. In dit overleg is zijn alle opmerkingen en vragen besproken. De nadere uitleg waarom in sommige gevallen werd gevraagd is in dit gesprek gegeven. Deze zal hier niet nogmaals aan bod komen. Ook zijn de opmerkingen van redactionele- en tekstuele aard overlegd. Deze opmerkingen zullen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest. Op enkele inhoudelijke vragen en opmerkingen wordt hier nog nader ingegaan.

1. De laatste alinea van 3.3 van de toelichting, Regionaal beleid, stelt: "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". De commissie vraagt of dit percentage van 25% van Heiloo in andere gemeenten wordt gecompenseerd, zodat men in de regio toch op 30% in categorie 1 komt.
2. Op bladzijde 32 van de toelichting worden de uitkomsten van gesprekken met bewoners van Noordwest vermeld. De commissie vraagt zich af of dit gewijzigd moet worden in 'Zuidwest' of dat hier het verkeerde onderzoek gepubliceerd wordt. Later wordt ook nog gesproken over de wijk Noordwest.
3. Op bladzijde 40, onder het kopje 'Toekomst' wordt Zuiderloo genoemd, naast Zandzoom. Daarnaast wordt in twijfel getrokken of de woningbouw in Zuiderloo en de Zandzoom is betrokken in de beschouwing over de bevolkingsgroei. Hierop aansluitend wordt opgemerkt dat op bladzij-

de 41 wordt aangegeven dat voor niet stedelijke gebieden een beperkte groei van de woningvoorraad geldt. De commissie vraagt zich af of dit met Zuiderloo en Zandzoom nog te handhaven is.

4. Over artikel 9 onder c van de regels vraagt de commissie waarom bouwwerken onder de bestemming 'Sport' maar 2 meter hoog mogen zijn en bij 'Maatschappelijk' liefst 6 meter.
5. Over artikel 12 wordt opgemerkt dat bij de bouwregels van 'verkeer en verblijf' staat dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 12 meter mogen zijn (verkeerstechnische uitrusting). Bij 'verkeer en wegverkeer' mag dit ten hoogste 3 meter zijn (verkeerstechnische uitrusting). Waarom dit verschil?

Commentaar gemeente

Op het advies van de Commissie zal puntsgewijs, volgens de bovenstaande indeling worden ingegaan:

1. Het regionale beleid is erop gericht om in de regio voldoende woningen beschikbaar te hebben in bepaalde categorieën. Het is de gemeenten binnen deze regio er dan ook aan gelegen bij te dragen aan de gestelde percentages. Wanneer gemeenten beneden het streefpercentage van 30% blijven kan dit elders in de regio worden gecompenseerd. Dit gebeurt zowel bewust, met het doel om te compenseren, als onbewust, wanneer een overschot aan woningen binnen een bepaalde categorie blijkt. Uiteraard blijft iedere gemeente zelf verantwoordelijk voor de woningvoorraad binnen de gemeentegrenzen.
2. De door de Commissie aangehaalde passage zal in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden opgenomen. De tweede alinea zal verdwijnen en de laatste alinea zal naar aanleiding van deze opmerking worden aangepast.
3. De cijfers over de bevolkingsgroei die in het voorontwerpbestemmingsplan worden genoemd zijn afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In de tekst wordt in twijfel getrokken of hierbij rekening is gehouden met de woningbouwontwikkelingen in Zuiderloo en Zandzoom hierin betrokken zijn. Dit is onwaarschijnlijk. De cijfers van het CBS handelen over de natuurlijke bevolkingsgroei en houden enigszins rekening met aanwas van buitenaf op basis van metingen uit het verleden. Grote woningbouwprojecten als deze worden hierin dus niet meegenomen. Op bladzijde 41 wordt daarnaast aangegeven dat voor niet stedelijke gebieden een beperkte groei van de woonvoorraad geldt. De woningbouw in Zuiderloo en Zandzoom vormen hierop een uitzondering. De tekst zal hierop worden aangepast.
4. Artikel 9 onder c zal als gevolg van deze opmerking worden aangepast en vergelijkbaar worden aan het artikel onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze wijziging is eveneens doorgevoerd in de planvorming van bestemmingsplan "Noordwest".
5. Artikel 11, bestemming 'Verkeer-verblijf', van de voorschriften bepaalt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de

verkeerstechnische uitrusting ten hoogste 12 meter bedraagt. Voor overige gevallen worden nadere grenzen gegeven.

Onder de bestemming 'Verkeer-wegverkeer' wordt in artikel 12 alleen aangegeven dat voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, anders dan voor de verkeerstechnische uitrusting ten hoogste 3 meter bedraagt. Het verschil tussen beide bepalingen is derhalve niet van dien aard dat aanpassing van één van beide noodzakelijk is.

2. Welstandscommissie Heiloo

De Welstandscommissie van Heiloo geeft in haar reactie enkele algemene suggesties en op- en aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Zuidwest. 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 op pagina 34 en 35 enkel iets geroepen over karakteristieke panden. En juist deze categorie uit de welstandsnota betekent helemaal niets. En juist deze categorie panden waaraan verder geen enkele eis of waarde is gekoppeld zou in de ogen van de welstandscommissie opgeheven moeten worden, daar de term niets zegt of beschermd. (zo is er onlangs nog een sloopvergunning door de gemeente afgegeven voor een karakteristiek pand).
3. Er is geen koppeling tussen de welstandsnota en dit nieuwe bestemmingsplan. Dat is funest voor de continuïteit van het welstandsbeleid, zoals dat al decennia door Heiloo gevoerd wordt.
4. 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.

Daarnaast worden enkele specifieke opmerkingen geplaatst. Allereerst met betrekking tot het plangebied:

5. Het is onverstandig, om een heel stuk van feitelijk binnen het plangebied vallende gronden niet in dit bestemmingsplan op te nemen. Er wordt hier met name, Koningsveld en meer noordelijk gelegen gronden bedoeld. Ook het gebied ten Noorden van de Slootenslaan is niet meegenomen. Het zou aanbeveling verdienen, zo niet noodzakelijk zijn, om dit gebied wel mee te nemen en hier dan ook het "stedenbouwkundige" weefsel aan te helen. Helemaal nu permanente bewoning van recreatie woningen vanuit Den Haag is gelegaliseerd. Commissie kan zich voorstellen dat dit gebied een "normaal" woongebied wordt met behoud van de huidige kwaliteiten. Wonen in het groen.

6. Over pagina 17 wordt opgemerkt dat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening inmiddels in werking is getreden. Dat was ook al op de datum van publicatie van het voorontwerp.
7. Over pagina 19 staat dat de gemeente verplicht is een BKP op te stellen. Naar mening van de commissie is zij dat niet. Zeker niet meer onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Zoals bekend pleit de commissie al langer voor het maken van degelijke stedenbouwkundige plannen om nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden. In plaats van een BKP dat weinig tot geen waarde blijkt te hebben en al helemaal geen waarborg is voor kwaliteit.
8. Over pagina 30 wordt woonkeur verplicht gesteld. De commissie heeft in haar overlegreactie op bestemmingsplan Noordwest opgemerkt: "De commissie is verbaasd dat het label Woonkeur voor het gebied verplicht is verklaard. Nog afgezien van het feit dat dat niet is toegestaan door o.a. de minister, (zie o.a. http://www.akd.eu/media_pdf/Kwaliteitseisen_bij_nieuwbouw.pdf) levert dit een zeer grote onvrijheid op voor mensen die een huis willen bouwen (o.a. verplicht gestelde breedten van gangen, hoogte van ramen, aantal bouwlagen, manier van ventileren, etc. etc. in alle gevallen meer en strenger dan woningwet en bouwbesluit). Ook draagt dit commerciële keurmerk niet perse bij aan een hogere ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de gebouwde omgeving. Sterker nog in veel gevallen doet zij daar afbreuk aan." Hetzelfde is nogmaals te vinden op de pagina's 55 en 56.
9. Terugkomend op de welstandsnota wordt verder opgemerkt dat er slechts enkele aspecten uit de welstandsnota worden overgenomen. Op andere plekken worden de criteria van de nota onmogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan. Verder lijkt het de commissie dat dit nieuwe bestemmingsplan afgestemd dient te worden met de nieuwe welstandsnota.
10. Hoewel er is opgenomen dat hoofdgebouwen bij vervangende nieuwbouw, minimaal 3 meter uit de erfgrans dienen te worden gebouwd, zullen de lange bouwvlakken langs de linten, zoals bijvoorbeeld Pastoor van Muienweg, Westerweg, Ewislân, etc. er uiteindelijk voor zorgen dat hier gesloten gevelwanden gaan ontstaan in plaats van losse bebouwing op een rij langs de weg(waar ook in de welstandsnota veel waard aan toegekend wordt). Op andere plekken is wel per volume een bouwvlak getekend. Het is niet duidelijk waarom de ene keer een hele rij is getekend en een andere keer ieder los volume apart. De commissie kan zich voorstellen dat er meer bouwvlakken per volume (huis/villa) getekend worden.
11. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen wordt opgemerkt dat naast een aantal beschreven en bekende nieuwe ontwikkelingen bevinden zich op het kaartbeeld een tweetal nieuwe ontwikkelingen die in het kleinschalige stedelijk weefsel enorm zijn. Het betreft hier de hoek Pastoor van Muienweg/Ewisweg. Dit bestemmingsplan maakt een gigantisch gebouw van 5 meter hoog mogelijk dat iets totaal anders is dan paviljoenachtige bebouwing in het groen die daar nu is. De commissie is helemaal

niet tegen grote gebouwen, maar dan moeten ze wel een positieve bijdrage leveren aan de stedelijke openbare ruimte. Waarom dit volume daar zo is geprojecteerd ontgaat de commissie. Het andere grootschalige gebouw omvat het gebied grenzend aan Boekestein. 160 meter lang, 70 meter breed, goothoogte 4 meter en nok hoogte 8 meter. Ook hier is veel kleinschaliger bebouwing aanwezig. Het ontgaat de commissie waarom e.e.a. hier zo getekend wordt. Het lijkt erop dat bepaalde maatschappelijke voorzieningen hier volledige carte blanche krijgen voor hun eventuele toekomstige voorzieningen. Nog afgezien van wat je daar van vindt is het jammer dat dit soort relatief grootschalige gebouwen niet ingezet worden voor het verbeteren van de ruimtelijke structuur en kwaliteit van de openbare ruimte.

12. Op pagina 63 wordt uitgegaan dat de regels voor vergunningvrij bouwen inderdaad zo zijn ingevoerd als ooit eens de bedoeling was. Dat is echter niet het geval. Daarom verdient het aanbeveling om de aan en uitbouw problematiek in één lijn te brengen met bijvoorbeeld de nieuwe welstandsnota. En dit bestemmingsplan dan ook conform die nieuwe nota te wijzigen.
13. Er staan dakhellingen in het bestemmingsplan voorgeschreven van minimaal 30 tot maximaal 60 graden. Heilooër punthuizen hebben vaak een dakhelling groter dan 60 graden. Het verdient aanbeveling dit tot maximaal 75 graden te verhogen. Tevens is de nok van Heilooër punthuizen vaak hoger dan 9 meter. Het verdient aanbeveling de nok hoogte te verhogen tot 12 meter.
14. Hetgeen is opgenomen over erkers, aanbouwen, ingangspartijen is bijna overal in strijd met de huidige welstandscriteria. In feite wordt er in dit bestemmingsplan gesteld dat ieder pand een erker in de voortuin kan hebben. Dat is uit architectonische en verstandelijke overwegingen niet hard te maken. Vaak past zo'n 19e-eeuwse uitvinding helemaal niet met latere architectuur.

Voor wat betreft de regels wordt ten slotte over de volgende artikelen iets opgemerkt:

15. Er komt een aantal keer een lijstje in het bestemmingsplan voor aan hand waarvan B&W nader eisen kan stellen, ontheffingen kan verlenen, etc. Het verdient aanbeveling om hier ook "welstand criteria" aan toe te voegen. Bijvoorbeeld na het punt: "sociale veiligheid".
16. Artikel 2:
 - De definitie goothoogte is vragen om problemen. Er is een veel eenduidiger definitie in omloop die de goothoogte definieert als de snijlijn tussen dakvlak en gevelvlak.
 - De overschrijdingen die zijn toegestaan, zorgen ervoor dat de elders zo zorgvuldige geformuleerde waarden hier onmiddellijk weer teniet gedaan worden. Onder meer de "losse" bebouwing uit de huidige welstandsnota.

17. Artikel 4.4. Pastoor van Muyenweg hoek Westerweg, wat wordt hier bedoeld met kopse kant? En waarom zou dat zo moeten op de vierde laag. En waarom is hier niet een accent op de hoek voorgeschreven.
18. Artikel 7: Waarom hier niet de "beroemde" Heilooër profielen beschreven en beschermd?
19. Artikel 8.2: Waarom gebouwen tot 50 m² (is toch zo'n 7 x 7 meter en vaak wel 9 meter hoog) indien ze de functie maatschappelijk hebben nu opeens wel buiten een bouwvlak gebouwd mogen worden is de commissie niet duidelijk. Dit soort lukrake vrijheden komen geen enkele ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit ten goede. Artikel 9.2: Hetzelfde is bij de functie sport toegestaan. Waarom je dat zou willen is niet duidelijk. Wat het oplevert is per definitie niet duidelijk, daar dit onbepaald is. In beide gevallen zou een stedenbouwkundig uitgangspunt helpen.
20. Artikel 10: Bijna alles wat er in (voor)tuinen wordt toegestaan is in strijd met de welstandsnota. Zie ook de opmerkingen onder 'algemeen'. Dit dient zeer grondig herzien te worden samen met de nieuwe welstandsnota.
21. Artikel 11; garage boxen. Het lijkt de commissie geen goed idee vrijstellingen te gaan verlenen voor garage boxen in dit soort wederopbouw wijken. Daar dit feitelijk altijd een grove inbreuk op de bestaande architectuur betekent. Wellicht is het een idee om hier de vrijstelling nu eens niet in de vorm, maar veel meer in de functie te zoeken. En voor veel ruimere vrijstellingen te zorgen die het mogelijk maken om bedrijven, kantoren, detailhandel, lichte horeca, etc. te starten in garage boxen. In Buitenveldert zijn daar aardige voorbeelden van te vinden.
22. Artikel 13; waarom een brug maar twee meter hoog mag zijn ontgaat de commissie. Zij kan zich voorstellen dat juist door een brug hoger te maken in een park of groenzone zo'n hogere brug kan bijdragen aan een beter ruimtelijke kwaliteit. Artikel 14; zie hierboven en met name bij algemeen.

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 regels 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 Zuidwest zijn zes gebouwen als “karakteristiek” aangemerkt, te weten de stolp aan de Westerweg 257, 263 en 269, de kerk aan de Westerweg 265, de stolp op Slootenslaan 29, de stolp op Het Zevenhuizen 7 en 57, de punthuizen op Het Zevenhuizen 8 en 10 en de woning op Het Zevenhuizen 15a.
3. Zie reactie bij punt 1.
4. 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.
5. Enkele gronden, waarvan de Commissie stelt dat deze feitelijk binnen het plangebied vallen, zijn buiten het bestemmingsplan gelaten. De reden hiervoor is dat het bestemmingsplan “Zuidwest” een consoliderend karakter heeft en derhalve de bestaande situaties wenst te handhaven. Het kan wenselijker zijn bepaalde locaties niet in het bestemmingsplan te laten vallen omdat op deze locatie sprake is van een ontwikkeling of dat een ontwikkeling min of meer op de agenda staat. Wanneer vervolgens wordt besloten de herziening van het bestemmingsplan uit te stellen totdat één of meerdere ontwikkellocaties een meer concrete vorm hebben aangenomen, zou de herziening van het bestemmingsplan in zulk soort gevallen vertraging op kunnen lopen. Omdat de gemeente Heiloo ook bij een herziening van een bestemmingsplan aan wettelijke termijnen gebonden kan het in sommige gevallen dus procedureel noodzakelijk zijn deze locaties buiten het plangebied te laten.

6. Als gevolg van de opmerking zal de tekst van de toelichting worden aangepast.
7. Het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan (BKP) is volgens provinciaal beleid verplicht voor zogenaamde ontwikkelingsgebieden. Het hanteren van de welstandsnota is op deze locaties niet voldoende, derhalve is het opstellen van een BKP noodzakelijk. Ook de gemeente Heiloo heeft zich aan dit provinciaal beleid te houden.
8. 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.
9. Zie reactie bij punt 1.
10. De reden waarom op plekken per volume een bouwvlak is getekend en op andere plaatsen een breder vlak als bouwvlak is ingetekend, is van praktische aard. Het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan brengt met zich mee dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft. Tijdens de vorming van het voorontwerpbestemmingsplan zijn dan ook de bouwvlakken overgenomen zoals deze op de plankaarten van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven staan. Deze bouwvlakken zullen in verband met de rechtszekerheid gehandhaafd blijven in het ontwerpbestemmingsplan.
11. De Welstandscommissie spreekt over een tweetal nieuwe ontwikkelingen die in het kleinschalige stedelijk weefsel enorm zijn. Het betreffen de hoek Pastoor van Muienweg/Ewisweg en het gebied grenzend aan Boekestein. Op deze locaties zijn een tweetal onderwijsinstellingen gevestigd, waarvan het bestuur in een vroegtijdig stadium heeft aangegeven dat binnen niet afzienbare tijd, wegens capaciteitsproblemen, uitbreiding noodzakelijk zal zijn. Om procedurele en praktische redenen is daarom op beiden locaties een groter bouwvlak opgenomen met daarbij behorende bouwregime. Dit maakt eventuele ontwikkelingen op deze locaties bestemmingsplantechnisch mogelijk. Dit betekent dat er op het moment dat de uitbreidingen daadwerkelijk noodzakelijk blijken te zijn, geen bestemmingsplanprocedure hoeft te worden gevoerd. In dat geval kan worden volstaan met een aanvraag bouwvergunning. Bij de beoordeling van deze aanvraag zal, volgens de gangbare procedure, ook het oordeel van de welstandcommissie worden betrokken.
12. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan “Zuidwest” worden de beleidskaders van het rijk, de provincie en gemeente welke relevant zijn voor het plangebied opgenomen. Ook worden relevante milieuhygiënische aspecten weergegeven en worden de ontwikkelingen voor het plangebied in kaart gebracht. De toelichting is er vooral om de bedoeling van het plan te verduidelijken. In hoofdstuk 7 van de toelichting (de planbeschrijving) worden de diverse punten dan ook toegelicht aan de hand van voorbeelden. Op pagina 63 van de toelichting wordt ter onderbouwing van het gegeven dat de gemeentelijke invloed op het bebouwingsbeeld in de toekomst zal verminderen dan ook gewerkt met het voorbeeld dat de algemene maatregel van bestuur ten aanzien van het vergunningvrij bouwen veranderd. De inhoudelijke voorbeelden die

daarbij worden genoemd hebben geen juridische waarde. De regels en planverbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn het juridisch kader van het plan waaraan rechten kunnen worden ontleend. Bij de toelichting is dit niet het geval. Het is dan ook niet bezwaarlijk om het illustratieve voorbeeld op pagina 63 te handhaven.

13. Artikel 6.2 lid 7 van het voorontwerpbestemmingsplan Zuidwest bepaalt dat voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, dienstverlening 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 bestemmingsregels. In enkele bestemmingsplannen die momenteel vigereend 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 6, vergelijkbaar aan de ontheffingsmogelijkheid van artikel 14.4 sub e, 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 platte daken bestaan.

14. De regels 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 bouwvergunningsplichtig, wordt immers apart beoordeeld en getoetst aan de redelijke eisen van welstand, zodat welstandelijke problemen zich niet zullen voordoen. De aanname dat deze regels er feitelijk op neerkomen dat ieder pand een erker in de voortuin kan hebben is dus onjuist.
15. Bij de beoordeling van bouwvergunningsaanvragen, al dan niet volgens ontheffing, wordt naast de bestemmingsplantoetsing en eventuele ruimtelijke onderbouwing het oordeel van de welstandscommissie betrokken. Het advies aan de hand van welstandscriteria speelt bij vergunningverlening momenteel al een voorname rol. Mede gelet op het feit dat het om een adviserend oordeel gaat, is het daarom niet noodzakelijk de welstandscriteria aan de door de Commissie genoemde lijst toe te voegen.
16. De opmerking over de definitie van de goothoogte wordt niet overgenomen. Er is bewust gekozen voor deze definitie omdat deze afkomstig is uit de StandaardVergelijkbareBestemmingsPlannen (SVBP 2008), waar

plannen vanaf 1 januari 2010 op grond van het Bro wettelijk aan dienen te voldoen.

De regels 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 bouwvergunningsplichtig, wordt immers apart beoordeeld en getoetst aan de redelijke eisen van welstand, zodat welstandelijke problemen zich niet zullen voordoen.

17. Artikel 4.4 handelt over de ontwikkeling aan de Pastoor van Muyenweg, hoek Westerweg. De weergave op de verbeelding en de regels die hierop betrekking hebben, zijn overgenomen uit het zogenaamde postzegelbestemmingsplan “Kopbebouwing Pastoor van Muyenweg”, vastgesteld door de Raad op 9 juni 2008. Dit bestemmingsplan is vastgesteld om een bestemmingswijziging door te voeren en valt binnen het gebied waarop het voorontwerpbestemmingsplan “Zuidwest” betrekking heeft. Derhalve dient dit plan te worden geïmplementeerd in het bestemmingsplan “Zuidwest”. De bepalingen omtrent deze locatie die zijn opgenomen in het voorontwerp zijn derhalve het gevolg van het vaststellen van het plan “Kopbebouwing Pastoor van Muyenweg”. De keuzes die zijn gemaakt bij het vormen van dat bestemmingsplan worden impliciet overgenomen in het bestemmingsplan “Zuidwest”.
18. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangegeven. Het bestemmingsplan geeft regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd is (bouwwerken). 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. Een bestemmingsplan bepaalt niet hoe de feitelijke indeling van gebouwen of openbare ruimten binnen het plangebied mag zijn, het geeft de grens aan waarvoor gronden en bebouwing gebruikt mogen worden. Het beschrijven van de “beroemde” Heilooër profielen zou te gedetailleerd zijn en het bestemmingsplan zou derhalve afwijken van de gebruikelijke vorm. Het verzoek om de profielen op te nemen in de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan “Zuidwest” zal dan ook niet worden ingewilligd.
19. Artikelen 8.2 en 9.2 van de planvoorschriften voorzien in de mogelijkheid van het oprichten van kleinere gebouwen ten dienste van de bestemming en buiten het bouwvlak. Deze bepalingen zijn louter bedoeld voor fietsenhokken of bouwwerken van vergelijkbare aard. Deze voorzieningen zijn binnen de bestemming ‘maatschappelijk’ en ‘sport’ noodzakelijk ter ondersteuning van de activiteiten die conform de bestemming ter plaatse plaatsvinden. De bepalingen betekenen niet dat lokaal gebouwd kan worden op als ‘maatschappelijk’ of ‘sport’ bestemde gronden. Uiteindelijke bouwvergunningsaanvragen voor dergelijke ge-

bouwen blijven onderwerp van welstandelijk advies en ruimtelijke toetsing.

20. De mogelijkheden in de voortuinen dienen in het ontwerpbestemmingsplan enigszins te worden gewijzigd. Een aantal percelen met voortuin is dermate dichtbij de weg gelegen, dat strikte naleving van de bebouwingsregels met zich mee zou brengen dat een erker tot op de stoep kan worden gebouwd. Hiervoor zal in de regels worden opgenomen dat er tot maximaal 2 meter tot de bestemming 'Verkeer-verblijf' mag worden gebouwd.
21. Over het verlenen van vrijstellingen voor garageboxen in wederopbouwijken wordt opgemerkt dat het om een mogelijkheid tot vrijstelling gaat. De mogelijkheid tot het vergroten van het aantal autoboxen of het realiseren van een kap op een plat afgedekte autobox is derhalve niet bij recht gegeven. Per geval zal moeten worden beoordeeld of aan de aanvraag kan worden meegewerkt. Het bestemmingsplan geeft dus geen vrijbrief voor het toevoegen en wijzigen van autoboxen in het plangebied.
22. Over de opmerkingen met betrekking tot de maximale bouwhoogte van bruggen wordt opgemerkt dat het in artikel 13 van de regels gaat om het bouwen van bruggen binnen de bestemming water. De waterpartijen binnen bestemmingsplan "Zuidwest", die ook als 'Water' bestemd zijn, zijn van dermate kleinschalige aard, dat het plaatsen van kolossale bruggen ter plaatse onwenselijk is. Om het formaat van eventueel te plaatsen bruggen in te perken is voor een maximumhoogte van 2 meter gekozen. Daarnaast wordt opgemerkt dat alle waterpartijen binnen het plangebied vallen binnen de 'openbare ruimte', wat inhoudt dat de gemeente Heiloo eigenaar is van de grond en voor eventuele ontwikkelingen op als zodanig bestemde grond zelf het initiatief moet nemen. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

1 0 . 1 . 2

Overlegreacties

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

De reactie van de VROM-inspectie richt zich voornamelijk op het beleidskader. In de toelichting zou volgens de inspecteur een beschrijving van het relevante Europees beleid moeten worden opgenomen. Voor het Ministerie van Verkeer en Waterstaat gaat het om de Kaderrichtlijn Water. Deze kaderrichtlijn moet onderdeel zijn van het gemeentelijke beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. Het Nationaal Bestuursakkoord Water is geactualiseerd, onder andere in verband met deze richtlijn. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Er wordt geadviseerd dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen en een paragraaf Europees beleid aan het hoofdstuk "beleidskader" toe te voegen.

Voor wat betreft de Vierde Nota Waterhuishouding wordt opgemerkt dat deze naar verwachting in december 2009 zal worden vervangen door het Nationaal waterplan. Het beleid uit de Vierde Nota zal versterkt worden voortgezet. Er wordt geadviseerd het Nationaal waterplan bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van dit plan te betrekken.

Commentaar gemeente

De opmerkingen van de VROM-inspectie zullen worden meegenomen bij de vorming van het ontwerpbestemmingsplan. Aan het hoofdstuk over de relevante beleidsstukken zal een beschrijving van het relevante Europese beleid, met name gericht op het wateraspect, worden toegevoegd. In de tekst over het rijksbeleid zullen de opmerkingen met betrekking tot de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Waterplan worden verwerkt.

2. NV Nederlandse Gasunie, Coenekoop 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. De leiding naar het nabijgelegen gasontvangststation 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 regels. 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 regels 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 GroepsRisico (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. Vooruitlopend op dit nieuwe beleid geeft de Gasunie advies betreffende het plaatsgevonden risico en het groepsrisico. De afstanden die hieruit voortvloeien kunnen worden gebruikt om de planontwikkeling te verantwoorden.

Uit dit advies blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het bestemmingsplan "Zuidwest". Wel vindt de planontwikkeling plaats binnen de 1% letaliteitgrens (95 meter afstand) van de gasleiding.

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 regels 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 regels 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, Schepensmakersdijk 16, Edam

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier reageert allereerst op de ruimtelijke ontwikkelingen, die ondanks het consoliderende karakter van het plan toch zijn meegenomen in de planvorming. Voor de meeste van deze ontwikkelingen is inmiddels de watertoets doorlopen, dit tot tevredenheid van het hoogheemraadschap. Er wordt verzocht nieuwe ontwikkelingen op dezelfde wijze bekend te maken.

Er wordt verder aangegeven dat het Hoogheemraadschap graag een verwijzing naar het Waterbeheersplan 3 opgenomen ziet in de waterparagraaf van de toelichting.

Op pagina 48 in de toelichting wordt aangegeven dat het plan is gelegen in de Baafjespolder. Er wordt verzocht hiervoor het woord 'grotendeels' op te nemen. Een aanzienlijk deel van het plangebied ligt namelijk in de Oosterzijpolder. Verder worden op deze pagina compensatiepercentages genoemd. Er wordt geadviseerd deze niet expliciet te noemen. Afhankelijk van de kenmerken van het gebied kunnen deze percentages namelijk variëren. In plaats hiervan wordt geadviseerd om aan te geven dat voor nieuwe ruimtelijke plannen contact met het hoogheemraadschap gezocht moet worden om de percentages in overleg met elkaar te bepalen.

Op pagina 48 wordt verder vermeld dat compensatie onder meer kan worden gevonden door het uitdiepen van watergangen. Het uitdiepen van watergangen heeft echter geen invloed op de waterberging in een gebied en kan dus ook niet als compenserende maatregel genoemd worden. Het verzoek is om dit te verwijderen.

Naast de opmerkingen over de waterparagraaf zijn er nog een aantal algemene uitgangspunten, die het hoogheemraadschap graag vermeld wil zien. Zo wil het hoogheemraadschap het gebruik van uitloogbare materialen vanuit het oogpunt van de waterkwaliteit zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast is het algemene uitgangspunt betreffende riolering dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met randvoorzieningen waar dat nodig is. Binnen bepaalde delen van het plangebied waar dit bestemmingsplan op van toepassing is zijn er echter ook goede mogelijkheden om het water te infiltreren in de bodem. Deze optie heeft de voorkeur boven het direct lozen van hemelwater op het oppervlakte water. Bij nieuwe ontwikkelingen moet dan ook rekening worden gehouden met de manier waarop het hemelwater wordt verwerkt.

Er wordt dan ook verzocht bovenstaande uitgangspunten op te nemen in het bestemmingsplan. Er wordt verder aangegeven dat de "Nota van Beantwoording" en het definitieve plan tegemoet worden gezien.

Commentaar gemeente

Het verzoek tot het op diverse plaatsen aanpassen van de tekst van de toelichting zal worden gehonoreerd. De tekst zal op de gestelde punten worden gewijzigd en verbeterd. Derhalve zal onder meer in de waterparagraaf van de toelichting een verwijzing naar het Waterbeheersplan 3 worden opgenomen.

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

ProRail geeft aan dat er enkele opmerkingen geplaatst moeten worden bij het voorontwerpbestemmingsplan. Deze zien op de relatie tussen hoofdstuk 5.1.2 en hoofdstuk 7.1 van de toelichting. Het voorontwerp maakt de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Deze nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kunnen de beschikbaarheid van de spoorweg, gebaseerd op het huidige en het toekomstig voorzienbaar spoorvervoer, aantasten.

Uit het voorontwerp blijkt volgens ProRail dat er voor het toekomstig voorzienbaar vervoer is uitgegaan van de prognose 2010-2015 uit een eerdere versie van het Emissieregister Spoorgeluid. Deze gegevens zijn echter achterhaald. In de begeleidende brief bij het huidige Emissieregister Spoorgeluid wordt vermeld dat voor een specifieke locatie contact moet worden opgenomen met ProRail voor de toekomstige emissiegegevens van deze locatie. Deze gegevens zijn bij ProRail op te vragen.

Het verzoek is om op basis van het nieuwe akoestisch onderzoek te bepalen voor welke woningen er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (55 dB) en aan te geven op welke wijze hiermee wordt omgegaan. Op grond van artikel 110c van de wet geluidhinder dient het ontwerp van een mogelijk besluit tot het vaststellen van de hogere Grenswaarde tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat dit ook ter inzage ligt. ProRail ziet het ontwerpbesluit met belangstelling tegemoet.

Nu de toetsing aan de normen voor geluid gebaseerd is op oude gegevens en in het plan niet wordt aangegeven welke verdere maatregelen worden genomen, is het voor ProRail niet mogelijk om te beoordelen of het belang van de spoorweg voldoende is meegewogen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

ProRail ziet het resultaat van deze nieuwe belangenafweging graag terug in het ontwerp, met dien verstande dat door de opname van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen de beschikbaarheid van de spoorbaan gebaseerd op het huidige en het toekomstig voorzienbaar spoorvervoer niet mag worden aangetaast.

Commentaar gemeente

De opmerking over het gebruik van achterhaalde gegevens wordt voor kennisgeving aangenomen. De juiste gegevens zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden meegenomen.

De problematiek betreffende het akoestisch onderzoek is het gevolg van een tweetal ontwikkellocaties die gelegen zijn binnen het plangebied. Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan betekent voor de overige woningen geen veranderingen in de planologie. Het handhaven van de bestaande situatie betekent dat voor geen van de bestaande woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De ontwikkelingen op de locaties Monique bloemenhuis en Overkerck zullen in het ontwerpbestemmingsplan niet worden opgenomen, ook hiervoor zullen de bestaande situatie worden gehandhaafd. Derhalve is het voeren van een hogere grenswaarde procedure ook niet noodzakelijk.

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

NS Reizigers heeft geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.

Commentaar gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Gedeputeerde Staten provincie Noord-Holland

Provincie Noord-Holland geeft aan dat er in het plangebied percelen liggen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het is daarom nodig om

gedegen archeologisch vooronderzoek te doen. Voor het overige geeft het plan geen reden tot het maken van opmerkingen.

Commentaar gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Rijksweg 501, Velserbroek

Het waterleidingbedrijf heeft aanleiding gezien tot het maken van enkele opmerkingen. Ter veiligstelling van de in het plan te leggen c.q. aanwezig leidingen wordt verzocht de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een van deze voorwaarden is het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergrondse verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag en dergelijke. Het wordt op prijs gesteld als er voorafgaand aan het effectueren van het plan in overleg wordt getreden met het waterleidingbedrijf.

Verder attendeert het waterleidingbedrijf erop dat wanneer het niet lukt om bluswater in het ontwerp in te passen, in een vroeg stadium alternatieve bluswatervoorzieningen worden ontwikkeld, zodat er voldoende financiële middelen vrijgemaakt kunnen worden.

Er wordt daarnaast nog aandacht gevraagd voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Het document kan worden opgevraagd.

Tot slot gaat het bedrijf er zonder tegenbericht vanuit dat de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Dit met het oog op de volksgezondheid.

Commentaar gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Externe Veiligheid

In het Voorontwerpbestemmingsplan "Zuidwest" is in paragraaf 5.6 het aspect externe veiligheid beschouwd. Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VrNHN) is het plan getoetst op het aspect externe veiligheid. Geconcludeerd is dat het aspect externe veiligheid onvoldoende is uitgewerkt in het vooront-

werp. Met name de aanwezigheid van hogedruk aardgastransportleidingen in en nabij het plangebied is niet beschouwd.

Risicovolle inrichtingen

De bestemmingen binnen het plangebied zijn zodanig dat de vestiging van risicovolle inrichtingen (zoals opgenomen in het Bevi) niet mogelijk zijn. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water

In de omgeving van het plangebied zijn er geen wegen, spoorwegen of waterwegen die van belang zijn voor externe veiligheid. Een verantwoording van groepsrisico is niet noodzakelijk.

Buisleidingen

De VrnHN vraagt aandacht voor de hogedruk aardgas buisleidingen die zich in en nabij het plangebied bevinden. In de circulaire Zonering langs aardgasleidingen uit 1984, zijn toetsingsafstanden opgenomen voor diverse buisdiameters en drukken. Deze toetsingsafstanden komen overeen met de effectafstand van een aardgasbuisleiding in standaarduitvoering. De afstand kan dan ook gebruikt worden als maat voor de afstand voor het invloedsgebied. Volgens de begeleidende brief bij de circulaire moet het stereven zijn om deze toetsingsafstand aan te houden. De toetsingsafstanden zijn in de reactie gegeven.

Op grond van de nu nog geldende circulaire ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleidingen. Op grond van de meest recente inzichten en de toekomstige regelgeving valt te concluderen dat een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleidingen met de nummers W-517-08 en W-562. Een verantwoording van het groepsrisico is hierdoor niet vereist. Het gedeelte van het voorontwerpbestemmingsplan dat binnen het invloedsgebied is gelegen is conserverend van aard waardoor de personendichtheid binnen het invloedsgebied gelijk blijft. Het groepsrisico zal door de vaststelling van dit bestemmingsplan niet wijzigen. De hoogte van het groepsrisico is echter nog niet bekend. Hiervoor is een berekening van het groepsrisico vereist (momenteel kan dit alleen nog door de Gasunie gebeuren).

Geadviseerd wordt om de ligging van de hogedruk aardgasleiding aan te geven op de plankaart. Verder wordt geadviseerd om het groepsrisico van de hogedruk aardgasleidingen te laten berekenen en de tekst van het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen en aan te vullen op basis van het eerder genoemde en de nog uit te voeren groepsrisicoberekening.

Bereikbaarheid

Na overleg met de brandweer Heiloo blijkt dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied. Geadviseerd wordt om met behulp van de NVBR-handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van

september 2003 te toetsen of de inbreidlocaties voor woningbouw binnen het plangebied geheel voldoen aan de gestelde eisen.

Bluswatervoorzieningen

Na overleg met de brandweer Heiloo blijkt dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de (beschikbaarheid van) bluswatervoorzieningen in het plangebied. De eisen aan de benodigde capaciteit van primaire, secundaire en tertiaire blusvoorzieningen is beschreven in reeds genoemde NVBR-Handleiding.

De VrNHN concludeert dat de aanwezige risico's ten aanzien van hogedruk aardgasleidingen onvoldoende in het voorontwerpbestemmingsplan beschreven zijn en het groepsrisico van deze leidingen niet is berekend en verantwoord. Geadviseerd wordt het ontwerpbestemmingsplan aan te vullen/te wijzigen op basis van de inhoud van de reactie.

Commentaar gemeente

Er wordt verwezen naar het commentaar op de reactie van de Nederlandse Gasunie N.V. De ligging van de hogedruk aardgasleiding zal worden aangegeven op de plankaart. Daarnaast zal het groepsrisico van de hogedruk aardgasleidingen in de tekst van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

1 0 . 2

I n s p r a a k

Gelet op artikel 2 van de Inspraakverordening gemeente Heiloo 2005 is de inspraakprocedure van toepassing op het voorontwerpbestemmingsplan "Zuidwest". Op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 16 april 2009 tot en met 27 mei 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 11 mei 2009 is een inloopavond over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden. Hieraan is openbare bekendheid gegeven door publicatie in de 'Uitkijkpost' van 15 april 2009. Daarnaast is het plan via de website van de gemeente digitaal raadpleegbaar geweest. Tijdens de inspraakperiode zijn de onderstaande inspraakreacties ingediend.

Samenvatting en beantwoording inspraakreacties:

Inspreker 1

Inspreker vraagt, in navolging van schetsplan geregistreerd onder nummer 2008/0024, om een splitsing van het perceel Slootenslaan 6. In de begeleidende brief bij het schetsplan worden de beweegredenen voor het verzoek uiteengezet. Deze brief is bij de inspraakreactie van 23 april 2009 gevoegd.

Commentaar gemeente

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. Bestemmingsplan “Zuidwest” vervangt acht vigerende plannen, onder meer “Landelijk Gebied” vastgesteld door de raad op 3 november 1997. Het nieuwe bestemmingsplan is hoofdzakelijk een consoliderend plan, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd.

In het huidige bestemmingsplan “Landelijk Gebied” wordt aan het perceel Slootenslaan 6 de bestemming ‘woningen (W)’ gegeven. Op het perceel is maximaal één woning toegestaan. Bij de beoordeling van het schetsplan, in februari 2008, is aangegeven dat het verzoek werd afgewezen wegens strijd met het geldende bestemmingsplan. Omdat het plan stedenbouwkundig niet aanvaardbaar was is destijds ook besloten om geen vrijstelling ex. Artikel 19 lid 1 te overwegen.

Volgens het voorheen geldende streekplan lag het perceel formeel in een gebied dat als ‘uitsluitingsgebied’ was aangemerkt. Dit betekende dat er in beginsel binnen dit gebied geen extra woningen mogelijk waren. De provinciale structuurvisie vervangt het streekplan en is hierin derhalve de nieuwe leidraad. Op dit moment staat nog niet volledig vast of de nieuwe provinciale structuurvisie het gebied ook als ‘uitsluitingsgebied’ zal aanwijzen. De argumentatie betreffende de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse blijft echter van kracht. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en er zijn geen nieuwe inzichten waarop een eventuele wijziging kan worden gebaseerd. Ook dient een precedentwerking te worden voorkomen.

Het verzoek tot splitsing van het perceel Slootenslaan 6 kan dan ook niet worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Zuidwest”.

Inspreker 2

Inspreker merkt op dat het gebied achter de Patrijsakkers 34-46 momenteel in gebruik is als volkstuinen. Op de plankaart wordt de grond bestemd met een woonfunctie. Inspreker vraagt of de bestemming voor het betreffende perceel nu wordt gewijzigd.

Commentaar gemeente

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. Bestemmingsplan “Zuidwest” vervangt acht vigerende plannen, onder meer “West” vastgesteld door de raad op 26 augustus 1982. Het nieuwe bestemmingsplan is hoofdzakelijk een consoliderend plan, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd.

De gronden achter de woningen nummers 34-46 hebben in het vigerende bestemmingsplan "West I" de bestemming 'Speelterrein (RST)'. Het commentaar voor inspreker is juist voor zover het gaat over de wijziging van de bestemming. Het consoliderende karakter van het nieuwe plan "Zuidwest" zou met zich mee moeten brengen dat de bestemming 'Speelterrein' wordt gehandhaafd. De gronden worden momenteel, zoals door inspreker deels beschreven, gebruikt als volkstuinen. Het perceel dat toegankelijk is via de doorgang tussen Patrijsakkers 32 en 34 is echter in gebruik als speeltuin. De bestemming 'Wonen' is derhalve onjuist en zal in het voorontwerp worden gewijzigd op de plankkaart. Het speelterrein zal de bestemming 'Groen' krijgen, waarbinnen speelvoorzieningen mogelijk zijn. De gronden die in gebruik zijn als volkstuinen zullen eveneens worden bestemd als 'Groen', echter wordt de aanduiding 'volktuin' aan deze bestemming ter plaatse toegevoegd.

Inspreker 3

Inspreker richt zich op de panden gevestigd op Stationsweg 94-96-98-100 en 102. Er wordt gesteld dat een drietal units momenteel leeg staat, en moeilijk te verhuren is. De bestemming dienstverlening is niet eenvoudig in te vullen, zo is reeds bij de oplevering van het pand aan het daglicht gekomen. Inspreker geeft aan dat het ook voor de gemeente niet de bedoeling kan zijn dat een pand voor zo'n lange periode leeg staat. Concreet is de vraag of in overweging kan worden genomen om de bestemming ter plaatse om te zetten in een winkelbestemming. Gelet op de verbondenheid met het centrum aan de oostzijde en direct tegenover het station zou dit een goede aanvulling kunnen zijn.

Commentaar gemeente

De panden hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Centrumdoeleinden-2' meegekregen voorzien van de aanduiding 'parkeergarage'. Onder meer dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen is op deze locatie mogelijk. Het college en de gemeenteraad hebben zich reeds in een eerder stadium uitgesproken over de gewenste locaties voor detailhandel in de omgeving van het station. De voorliggende locatie maakt daarvan geen onderdeel uit. Tijdens een bezoek ter plaatse is de bebouwing op het perceel bekeken en is met reclamant gesproken over de historie en het feitelijk gebruik van het pand. Hieruit is nogmaals naar voren gekomen dat het onder regime uit het voorontwerpbestemmingsplan niet mogelijk is gebleken de units te verhuren. Naar aanleiding hiervan is besloten het eerder ingenomen gemeentelijke standpunt te wijzigen. De bestemming op het perceel zal derhalve, naast de aanduiding 'parkeergarage', eveneens worden voorzien van een nadere aanduiding 'detailhandel'.

Inspreker 4 Klankbordgroep Woonservicezone Overkerck

De klankbordgroep Woonservicezone Overkerck richt zich op de bestemming van de panden Westergweg 254, ook bekend onder de noemer Monique Bloemenhuis. Punt van zorg is het parkeerprobleem, dat met de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van deze locatie alleen maar groter wordt. Het plan dat

nu voor deze locatie bestaat, bestaat uit appartementen en winkelruimte. Hierbij wordt echter geen ruimte ingeruimd voor parkeervoorzieningen. Dit strookt met het beleid van de gemeente om alleen ontwikkelingen in het stationsgebied toe te staan als voor parkeren wordt voorzien op eigen terrein.

Mede gelet op ontwikkelingen in de omgeving stelt de klankbordgroep voor om onder het plan Monique/Overkerck een parkeerkelder te maken. Er wordt gesteld dat reeds in een eerder plan is aangetoond dat dit mogelijk is.

Commentaar gemeente

Het parkeeraspect aan de Westerweg wordt in het voorontwerp bestemmingsplan Zuidwest niet nader uitgediept. Het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan brengt met zich mee dat de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan ter plaatse in eerste instantie zijn gehandhaafd. De ontwikkelingsplannen op de locatie Monique/Overkerck bevonden zich ten tijde van het vormen van het voorontwerp nog in een ontwikkelingsfase, die niet ver genoeg gevorderd was om deze plannen te kunnen meenemen in de ontwikkeling van voorontwerpbestemmingsplan “Zuidwest”.

In het ontwerpbestemmingsplan is de situatie op deze locatie aangepast. Voor een inhoudelijke uiteenzetting over deze wijziging wordt verwezen naar de “Ruimtelijke Onderbouwing Overkerck”, die als bijlage bij het ontwerp is gevoegd. Voor wat betreft de parkeerproblematiek wordt hier nog opgemerkt dat het aantal parkeerplaatsen voor de woonservicezone Monique wordt berekend aan de hand van de nieuwe parkeernormen. Volgens deze parkeernormen moeten er voor Monique negen extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Omdat Monique een sociaal maatschappelijk doel dient, heeft het college ingestemd om deze extra parkeerplaatsen door herinrichting van de openbare ruimte te realiseren. Dit vindt plaats volgens de regels van het nieuwe parkeerbeleidsplan waarin staat dat er binnen een periode van 10 jaar en binnen een afstand van 500 meter van het initiatief voorzien dient te worden in het aantal parkeerplaatsen.

Inspreker 5

Inspreker stelt dat het bestemmingsplan niet conserverend van aard is voor wat betreft de woning op Bosvaren 23. Op de verbeelding is de bebouwing op het perceel gesplitst in twee delen; circa 60m² wonen en 70m² aan- en uitbouwen. Inspreker stelt dat de woning in 1983 als één geheel is ontworpen en opgericht binnen het bebouwingsvlak met de bestemming ‘EOB’ van het bestemmingsplan “Boswijk”. Het verkleinen van het bebouwingsvlak blokkeert enerzijds een mogelijke toekomstige uitbreiding van het woonhuis en anderzijds heeft het een negatieve invloed op het aantal vierkante meters eventueel nog te realiseren aan- en uitbouwen.

Als het bebouwingoppervlak niet in het ontwerp wordt aangepast zal dat volgens inspreker een negatieve invloed hebben op de verkoopbaarheid en de waarde van het perceel. Het verzoek is dan ook om het ontwerp zodanig te

wijzigen dat de gehele woning, inclusief garage, binnen het bebouwingsoppervlak valt.

Commentaar gemeente

Tijdens de voorbereidingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan wordt voor het maken van de verbeelding (plankaart) gebruik gemaakt van de Groot-schalige Basiskaart Nederland (GBKN). Op deze kaart worden onder meer gebouwen en begrenzingen van wegen en water weergegeven. Ook worden voor gemak in gebruik ook straatnamen, huisnummers en andere relevante namen weergegeven. Het kan zijn dat de informatie op deze kaart niet overeenkomt met de feitelijke situatie op een perceel, bijvoorbeeld omdat bouwwerken die in het verleden vergunningsvrij zijn opgericht onbekend zijn.

Voor het perceel Bosvaren zijn de contouren van de bebouwing ter plaatse rechtstreeks overgenomen vanuit de GBKN. Uit de reactie van inspreker blijkt dat de weergave op de plankaart niet precies overeenkomt met de afgegeven bouwvergunning uit 1983. Nader onderzoek naar deze bouwvergunning heeft uitgewezen dat de woning destijds in de huidige vorm is opgericht, voorzien van garage.

Omdat de garage gebouwd is als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, qua vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw wordt de garage op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) in dit geval gezien als aanbouw.

Het verzoek van inspreker kan dan ook deels worden gehonoreerd, wat feitelijk betekent dat de woning, exclusief garage, zal worden opgenomen binnen het bouwvlak. Wel zal het gedeelte dat nu aan het bouwvlak zal worden toegevoegd voorzien worden van een aparte hoogtemaat (goothoogte 3 meter en nokhoogte 5 meter).

Nadere beschouwing heeft uitgewezen dat ook voor deze wijziging op de plankaart eveneens moet worden aangebracht voor de vergelijkbare panden op Bosanemoon 19 en 69 en Bosrank 70.

Inspreker 6

Inspreker richt zich op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan Zuidwest. Er wordt gesteld dat op het perceel Ewislân 32 in 1977 een aanbouw is opgericht met bedrijfsbestemming van circa 20 meter lengte. Deze aanbouw ontbreekt op plankaart 4 behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker stelt dat daarom geen sprake is van actualisatie.

Omdat de gegevens niet in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, kan inspreker niet akkoord gaan met het voorontwerpbestemmingsplan Zuidwest. Inspreker wordt ernstig geschaad omdat een onjuiste gegevens betekenen dat ongeveer tweederde van de bebouwing op het terrein buiten het voorgenomen bestemmingsplan komt te vallen. Tevens is de oppervlakte van de in het voor-

genomen bestemmingsplan toegestane bedrijfsruimte aanmerkelijk minder dan de huidige situatie. Daarnaast zijn de bouwmaten van de huidige situatie gedeeltelijk afwijkend van de in uw plan genoemde voorstellen. Ook ten aanzien van deze punten tekent inspreker bezwaar aan, omdat het onmogelijk is ons pand aan deze nieuwe regelgeving te laten voldoen. Tot slot wordt verwezen naar de WOZ-gegevens. Er wordt ten spoedigste een correctie van de onjuistheden verwacht.

Commentaar gemeente

Tijdens de voorbereidingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan wordt voor het maken van de verbeelding (plankaart) gebruik gemaakt van de Groot-schalige Basiskaart Nederland (GBKN). Voor een verdere uiteenzetting hierover wordt verwezen naar de reactie onder punt 5.

Nader onderzoek naar de bouwvergunning uit 1977 heeft uitgewezen dat de aanbouw destijds als showroom/bedrijfsruimte is vergund. Dit is overeenkomstig het kader uit het voorontwerpbestemmingsplan. De voorgenomen bestemming op het perceel is daarin 'Gemengd' en een dergelijke invulling past binnen deze bestemming. Voor dit perceel zijn de GBKN gegevens dus onjuist gebleken.

De huidige bebouwing op het perceel kan echter niet zonder verdere regelgeving worden opgenomen op de plankaart. Zowel het bebouwd oppervlak op het perceel, als het oppervlakte aan- en bijgebouwen is groter dan volgens het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is. Anderzijds wordt in de betreffende aanbouw een aan-huis-verbonden beroep uitgeoefend en kan de uitoefening hiervan binnen de bestemming 'Gemengd' slechts worden uitgeoefend in een bouwwerk tot maximaal 50 m².

In het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook een bepaling betreffende overgangsrecht worden opgenomen dat bebouwing en gebruik dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan reeds op het perceel bestaat, mag worden voortgezet.

Aan het verzoek van inspreker kan dan ook tegemoet worden gekomen middels het opnemen van de in de bouwvergunning uit 1977 omschreven aanbouwen. Deze aanbouwen zullen worden opgenomen op de plankaart.

Inspreker 7

De reactie richt zich op het speelterrein aan de Geestakker. Dit is in het voorontwerp weergegeven met de bestemming 'Groen'. In het nu vigerende plan is dit speelterrein ook specifiek aangeduid als speelterrein. Het lijkt inspreker van belang om deze specifieke bestemming veilig te stellen. Het speelterrein is multifunctioneel en heeft een dermate grote omvang en inrichting dat het niet op een andere plaats in de wijk is in te passen. De locatie trekt een hoop jeugdig publiek en bevindt zich in een verkeersluwe omgeving. Om te voorko-

men dat het speelterrein in de toekomst wordt aangetast is het verzoek van inspreker om de bestemming 'Speelterrein' te handhaven.

Commentaar gemeente

Het perceel heeft in het huidige plan "Stationsomgeving" de bestemming 'Groen' met de nadere aanwijzing 'Speelvoorziening'. Gronden ter plaatse zijn bestemd voor speelvoorzieningen met een oppervlakte van tenminste 2000m². Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Stationsomgeving" is aangegeven dat ter plaatse van deze aanwijzing de bestaande speelvoorziening gehandhaafd zou worden. Het consoliderende karakter van het voorontwerpbestemmingsplan heeft ertoe geleid dat de bestemming 'Groen' is gehandhaafd.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen zonder meer mogelijk. Dit betekent dat het opnemen van een nadere aanduiding 'Speelvoorziening', dubbelop zou zijn. Daarnaast is de gemeente Heiloo eigenaar van de grond en niet voornemens de gebruiksmogelijkheden op het perceel te wijzigen. Er is derhalve geen bedreiging van enige verruiming van het gebruik op grond van het niet opnemen van een nadere aanduiding.

Daar het honoreren van het verzoek geen planologisch effect heeft en op basis van de huidige weergave geen mogelijkheden ontstaan die onwenselijk zouden zijn op deze locatie wordt aan het verzoek van inspreker geen gehoor gegeven.

Inspreker 8

De inspraakreactie vangt aan met enkele korte opmerkingen over de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierna richt inspreker zich uitgebreider op een aantal onderwerpen uit de tekst en toelichting.

Verbeelding

- De nummering van Slootenslaantje 4 ontbreekt en de bestaande voetprint is niet getekend.
- De nummering van 'De Kwekerij' ontbreekt.
- Waarom is er tweemaal Westergweg 278 weergegeven?
- De scheidslijn tussen Westergweg 351 en 351a loopt niet van noord naar zuid, maar van oost naar west.
- Waarom worden in het openbaar groen niet de speeltuintjes aangegeven.
- Huisnummer 'Het Zevenhuizen 2' zit onder de vette inkaderlijn.

Classificatie 'Wonen' en 'Gemengd'

Inspreker stelt dat het onderscheid tussen de bestemming 'Wonen' en 'Gemengd' onduidelijk is. Inspreker stelt bovendien dat dit onderscheid overbodig is. Volgens eigen waarneming wordt er ook binnen de categorie 'Wonen' nering aan huis uitgeoefend (onder meer pedicure, kapper, administratiekantoor en adviesbureaus). In beide categorieën is voor 20% oppervlakte gebruik voor commerciële doeleinden toegestaan. Er is in het straatbeeld geen verschil te zien, terwijl er in de tekst duidelijk verschil zit tussen de beide bestemmin-

gen. Dit lijkt inspreker erg onlogisch. Als voorbeelden worden Zeeweg 20, waar een makelaar is gevestigd in een pand met de bestemming 'wonen', en Westerweg 291, waar zich een dierenspeciaalzaak met behandelafdeling bevindt in een pand met de bestemming 'gemengde doeleinden'. Aan de Zeeweg wordt de gehele uitgebouwde begane grond gebruikt voor het bedrijf. Inspreker stelt dat dit een detailhandelsbestemming moet krijgen. Aan de Westerweg is de hele begane grond ten behoeve van de bedrijfsvoering ingericht (dus meer dan 20%). Ook dit zou volgens inspreker onder detailhandel dienen te vallen.

Bouwblokdiepte

Op bladzijde 64 wordt aangegeven dat de bouwblok diepte voor vrijstaande woningen 10 meter is. Er is echter ontheffing tot 11 meter mogelijk. Waarom wordt er niet gewoon aangegeven dat 11 meter de maat is? Bovendien wordt iedereen met dergelijk bepalingen over één kam geschoren. De mogelijkheid tot naar achteren uitbreiden moet meer afhankelijk zijn van de diepte van het perceel. Ook bij twee onder één kap woningen moet dit mogelijk zijn.

Bij de omkadering van diverse bouwblokken springt de achterlijn soms naar achteren. Het is logischer dat voor iedereen in hetzelfde blok / straat dezelfde achterwaartse uitbreiding geldt. Als voorbeelden worden Westerweg 264, 278 , 280 en 275 genoemd.

Verder staat ergens vermeld dat bij nieuwbouw weer binnen de voorste en de achterste grens gebouw moet worden. Dit betekent volgens inspreker dat bij (ver-) nieuwbouw kleiner gebouwd dient te worden.

Sommige gebouwen zijn erg steriel in geblokt getekend, zoals Westerweg 268. De perceelgrootte is ernaar om de eigenaren iets anders en ruimers te geven na de brand. Weliswaar is het nu karakteristiek maar daar is weinig van over. Waarom wordt er dan geen bouwvlak toegekend zoals het blok op Zevenhuizen 36? Daar is een exorbitant groot bouwvlak getekend. Als dit afbrandt, wordt de diepte dan ook teruggebracht naar 10 meter? Voorheen stond er een huisje ter grootte van Het Zevenhuizen 38. Waarom wordt er dan voor de nummers 38 en 40 niet hetzelfde bouwblok toegekend?

Het kopje bouwblokdiepte wordt afgesloten met enkele losse vragen:

- Waarom zijn de bouwblokken (voor de toekomst) van de Stolp Het Zevenhuizen 57 niet verplaatst naar het noorden (bijvoorbeeld om veiligheidsredenen)?
- Waarom is de noordelijke uitbouwmogelijkheid van Bleekveld 2 wel en van Bleekveld 1 niet mogelijk? Zie de kleur van de ondergrond.
- Waarom is het afrasteringsbedrijf op Het Zevenhuizen 42 niet nu al wegbestemd? Een staalverwerkingsbedrijf hoort volgens inspreker niet in een woonwijk. Waarom is hier nog geen actie voor ondernomen?
- Waarom is er nog geen visie neergelegd op de grond van de volkstuinen aan Het Zevenhuizen? Als voorbeeld worden woningbouw of uitbreiding van de sportvelden genoemd.

Persoonlijk belang

Inspreker plaatst enkele opmerkingen over de nabije omgeving van zijn eigen woning.

- Op Westerweg 353 ligt de bestemming 'gemengde doeleinden' met de aanduiding 'detailhandel'. Voorheen (circa 45 jaar geleden) heeft hier een kruidenierswinkel gezeten in de rechtervoorkamer van de woning. Later is een uitbreiding achter het woonhuis gerealiseerd, hierin bevindt zich de huidige geschenkenwinkel. Op het achterterrein is destijds ook een viertal garages gebouwd voor opslag. Sinds ongeveer vijftien jaar is het karakter veranderd in een winkel met cadeauartikelen en in de werkplaats wordt sporadisch nog gebruik gemaakt van de jankende houtbewerkingmachines.
- Volgens inspreker zijn de noordelijke contouren van de aanduiding 'detailhandel' niet goed aangegeven. Er wordt gesteld dat een deel van de woning, de gehele winkel en de garages nu worden aangemerkt als detailhandel, dit dient tuin te zijn. Het grote deel is tuin en erf, het midden deel is een uitbreiding van het trottoir van waar de winkel benaderd kan worden en in de etalage gekeken kan worden. De contouren van de noordelijke bebouwingslijn met detailhandel dient overeen te komen met de lijnen van het woonhuis en de winkel, waarbij de garages gewoon garages zijn. Inspreker geeft aan dat het ongewenst is als het pand wordt uitgebreid en verhoogd en ziet de versmalling van het zicht van Het Zevenhuizen als een probleem.
- Ook voor de bebouwing op Westerweg 351a geldt dat een visuele versmalling ontstaat door de mogelijkheden ter plaatse. Aan de zuidkant bestaat de mogelijkheid om een bijgebouw neer te zetten, dat versmalt het beeld van de weg. De zuidwestelijke hoek van de woning 351a ligt gelijk met de rooilijn (bebouwingslijn) van Het Zevenhuizen. Inspreker stelt dat de bebouwingslijn daarmee gelijk zou moeten lopen. De zuidoostelijke punt van de woning zit al door de rooilijn van Het Zevenhuizen heen, hierdoor ontstaat een visuele versmalling.

Plat dak op de aan- of uitbouw

Inspreker stelt verder dat de eis om aanbouwen en bijgebouwen van plat dak moeten worden voorzien absurd is. Inspreker is van mening dat het bijgebouw moet voldoen aan de gebruikswensen van de gebruiker, daar past ook wel eens gebruik van de 1ste verdieping bij. Inspreker vindt deze eis betuttelend.

Volgens inspreker zijn punthuizen erg schattig in het aanzicht, echter doordat boven de begane grondvloer meestal het dak begint, blijft er op de eerste verdieping relatief weinig leefruimte over!

Een eventuele uitbreiding, anders dan met een plat dak moet uiteraard voldoen aan de welstandstoets. Daar zou extra aandacht aan moeten worden besteed, aldus inspreker. Als voorbeeld geeft inspreker het perceel Zevenhuizen 2, waar zes jaar geleden op de platte garage een mooi schuin dak is aangebracht, waar nu de badkamer in huist. Andere adressen met een schuin dak

op de aanbouw zijn Bleekveld 2 en Moestuin 1 en 2. Verder zijn in Heiloo nog genoeg aan- en bijgebouwen voorzien van schuine daken. Waarom wordt nu opnieuw het platte dak verheven tot standaard?

Wegblijven van de erfgrens

De eis om 3,5 meter uit de erfgrens te blijven is niet realistisch. Bij het merendeel van alle schattige punthuisjes in Heiloo is de afstand tot de erfgrens veel minder dan 3,5 meter. Als men wat wil uit- en aanbouwen, dan moet er al achter de eigen achtergevel worden begonnen. Natuurlijk is er de mogelijkheid op ontheffing naar 1 meter van de erfgrens. Wat gebeurt er dan met die meter naast de uitbouw, dat wordt of een rommelsteeg, waar de buurman op uitkijkt of het wordt een gratis tuinverbreding voor de buurman. Als men via die meter nog naar de achtertuin wil met fietsen of de kruiwagen, dan is dat de keus van de bewoner. Waarom kan er niet gewoon op de erfgrens worden gebouwd? Het door de gemeente zo mooi gewaardeerde vrije doorzicht is te theoretisch, de visuele ruimte wordt veelal al geblokkeerd door poorten en achterliggende obstakels.

Ter overweging

Inspreker stelt dat de Gemeenteraad van Heiloo zich regelmatig uitspreekt over de mogelijkheid dat men langer in de eigen woning kan blijven wonen. Met het aanbrengen van een slaapkamer en een badkamer op de begane grond is deze mogelijkheid aanwezig. Wel moet dan de ruimte gegeven worden om deze voorzieningen te mogen bouwen, en dat is nu niet het geval. Ook ziet inspreker in de plannen geen ruimte tot het realiseren van zogenaamde 'kangoeroe woningen'. Waarbij twee generaties onder een dak worden gehuisvest.

De laatste veertig jaar worden in heel Heiloo alleen maar woonwijken gebouwd waarbij de uitputting van de grond optimaal is en waardoor de huizen overwegend mannetje aan mannetje worden gebouwd. Waarom is het dan nu niet mogelijk om ook voor de bewoners in de typische Heilooër punthuisjes wijken, de grond wat meer te mogen gebruiken voor optimaler bewoning. Het is toch geen openluchtmuseum?

Tot slot geeft inspreker nog enkele opmerkingen:

- Waarom niet aan de noordzijde van de gehele Stationsweg de mogelijkheid geboden om er appartementen met parkeergarages te bouwen, dat past toch mooi in het gehele beeld rond het stationsgebied.
- Waarom niet ter plaatse van Stationsweg 131, 11, 109, 107, 103 en 101 de noordelijke bebouwingslijn teruggeplaatst en de huidige bebouwing wegbestemd? Waardoor er bij toekomstige bebouwing een mooie zichtlijn op de Zeeweg ontstaat.
- Het bouwvlak van Westergweg 252 (parkeerplaats Roozing en winkel Monique) dient op voldoende afstand (circa 11 meter) van de Egelantier gebouwd te worden met een hoogte van maximaal twee bouwlagen (zie Köster) en dan parkeren op eigen terrein. Daarbij komt de Egelantier mooi uit en is het vrije uitzicht van een aantal bewoners verzekerd.

- Autoboxen (onder andere bladzijde 39 onder 14.2, sub c onder 2) zouden inwendig ten minste 2,5 meter (inclusief vrije deurhoogte) dienen te zijn in verband met het stallen van caravans.

Commentaar gemeente

De opmerkingen uit de inspraakreactie zullen volgens de indeling van het bovenstaande van een antwoord worden voorzien.

Verbeelding

Tijdens de voorbereidingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan wordt voor het maken van de verbeelding (plankaart) gebruik gemaakt van de Groot-schalige Basiskaart Nederland (GBKN). Voor het gebruikersgemak worden straatnamen, huisnummers en andere relevante namen in deze kaart weergegeven. Het kan zijn dat de informatie op deze kaart niet overeenkomt met de feitelijke situatie op een perceel, omdat gegevens niet bekend zijn.

Doordat de GBKN rechtstreeks wordt overgenomen als ondergrond voor de plankkaart, kan het dus zijn dat er op de plankkaart zaken zoals huisnummers ontbreken. Omdat deze gegevens de kaarten slechts eenvoudiger in het gebruik maken en louter dienen ter verduidelijking, is het niet verplicht deze op te nemen op de plankkaart. Bij het vormen van de verbeelding zal desondanks getracht worden de huisnummers aan de Slootenslaan en Het Zevenhuizen duidelijker weer te geven.

De scheidslijn tussen Westerweg 351 en 351a is eveneens rechtstreeks overgenomen vanuit de GBKN. Dit betreft een van de vele kadastrale gegevens waarop de gemeente Heiloo geen directe invloed heeft. De situatie is in die hoedanigheid bekend bij het Kadaster, en staat als gevolg daarvan op deze manier op de plankkaart weergegeven. In het kader van de bestemmingsplanvorming zijn de exacte scheidslijnen tussen woningen evenals huisnummers planologisch niet relevant.

Dat de speeltuintjes niet zijn weergegeven in het openbaar groen heeft een vergelijkbare reden. Speelvoorzieningen worden niet op de GBKN weergegeven, en staan derhalve ook niet op de plankkaart behorende bij het (voor)ontwerpbestemmingsplan "Zuidwest". Binnen de bestemming 'Groen' zijn speelvoorzieningen zonder meer mogelijk. Dit betekent dat speelvoorzieningen kunnen worden opgericht op gronden met de bestemming 'Groen'.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de uiteenzetting over de GBKN in de reactie onder punt 5.

Classificatie 'Wonen' en 'Gemengd'

Het onderscheid tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' waarover de reactie rept is gelegen in het feit dat de bestemming 'Gemengd' ruimer is dan de bestemming 'Wonen'. Gronden die vallen binnen de bestemming 'Gemengd' zijn, naast dienstverlening grotendeels bestemd zijn voor wonen. Om het woonaspect binnen deze bestemming te reguleren is het noodzakelijk de bepa-

lingen uit de bestemming 'Wonen' rechtstreeks over te nemen. Daarom bestaat er een grote overeenkomst in de voorschriften behorende bij de verschillende bestemmingen. Dit heeft weer tot gevolg dat er in het straatbeeld ook veel overeenkomsten tussen panden uit beide bestemmingen bestaan.

Het verschil in planvoorschriften is dus miniem, de mogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd' zijn vele malen ruimer. Naast de woonfunctie kan in bouwwerken binnen de bestemming 'Gemengd' namelijk ook dienstverlening worden uitgeoefend. Dit is binnen de bestemming 'Wonen' niet mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen' blijven de mogelijkheden beperkt tot beroep-aan-huis, waar binnen de bestemming 'Gemengd' onder andere ook het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden (dienstverlening) tot de mogelijkheden behoort.

Aan aan-huis-verbonden beroepen worden binnen de bestemming 'Wonen' overigens restricties gesteld, die ertoe dienen het 'woonkarakter' van het pand te behouden. Hiermee wordt voorkomen dat het hoofdgebouw zijn uitstraling als woning verliest. Zolang aan deze restricties kan worden voldaan kan het dus voorkomen dat er binnen de bestemming 'Wonen' nering aan huis wordt uitgeoefend.

Bouwblokdiepte

Voor wat betreft de bouwblokdiepte kan worden opgemerkt dat deze voor vrijstaande woningen 10 meter bedraagt. De algemene ontheffingsregels uit artikel 17 van de regels maken het mogelijk de bouwblokdiepte met 10% te vergroten. Dit betekent dat het op basis van een ontheffingsprocedure mogelijk is om van de standaardmaat van 10 meter af te wijken. Het gaat hierbij om een mogelijkheid tot ontheffing, waardoor per geval waarin een beroep wordt gedaan op een dergelijke mogelijkheid, zal moeten worden beoordeeld of aan de afwijking kan worden meegewerkt. Dit betekent dus niet dat het voor eenieder vrij staat om een bouwblokdiepte van 11 meter aan te houden. Het uitgangspunt blijft 10 meter, waarbij in gevallen waar geen ruimtelijke bezwaar bestaat, uitbreiding naar 11 meter mogelijk is.

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).

Het consoliderende karakter van het bestemmingsplan "Zuidwest" brengt met zich mee dat de bestaande situatie zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en vastgelegd. Dit betekent dat de weergave van aaneengesloten woningen, ondanks dat zij zich in dezelfde rij bevinden, kan verschillen, omdat woningen in het verleden op grond van vergunningen zijn opgericht die afwijkend zijn geweest. De omkadering van diverse bouwblokken is om die reden op enkele plaatsen verschillend.

Wanneer sprake is van vervangende nieuwbouw, is het de gemeente Heiloo eraan gelegen dat er binnen de bestaande grenzen wordt herbouwd. De wens om het ruimtelijk kader ter plaatse te behouden ligt hieraan de grondslag. Dit betekent feitelijk dat het nieuw op te richten gebouw, dezelfde ruimtelijke kenmerken (onder meer grootte, hoogte) dient te hebben. Dit houdt in dat niet groter gebouwd mag worden maar er is niet per definitie sprake van een verplichte verkleining van de bebouwingmogelijkheden.

Voor een reactie met betrekking tot het steriel intekenen van enkele bouwblokken kan worden verwezen naar het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. De planologie uit het vigerende bestemmingsplan wordt ook wat betreft het intekenen van bouwblokken gehandhaafd. Over de opmerking betreffende Het Zevenhuizen 38 en 40 kan worden toegevoegd dat bouwblokken in het geval van vrijstaande woningen van omvang kunnen verschillen.

De losse opmerkingen onder het kopje 'bouwblokdiepte' kunnen als volgt worden beantwoord:

- Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan "Zuidwest" en de karakteristieke aanduiding die de locatie 'De Stulp' heeft meegekregen is de bestaande situatie op het perceel gehandhaafd. Hierdoor blijft het karakteristieke van deze locatie en omgeving behouden. Het verplaatsen van de bouwvlakken voor deze locatie in noordelijke richting zou hieraan afdoen en inbreuk maken op de karakteristieke uitstraling op deze locatie.
- Op de plankaart zal ter hoogte van de woning aan Bleekveld 1 de grens van de bestemming 'Wonen' worden verplaatst naar het noorden, zodat de tuinbestemming ter plaatse verdwijnt. Dit biedt de bewoner van Bleekveld 1 een vergelijkbare uitbouwmogelijkheid aan de mogelijkheid die al in het voorontwerp voor Bleekveld 2 was opgenomen.
- Over het wegbestemmen van het afrasterbedrijf op Het Zevenhuizen 42 kan kort worden opgemerkt dat hierover nog geen beleidsstandpunt is ingenomen en dat daarom de bestaande situatie is gehandhaafd.
- Eveneens is nog geen beleidsvisie ontwikkeld over de volkstuinten aan Het Zevenhuizen, derhalve is ook hier de bestaande situatie gehandhaafd.

Persoonlijk belang

De situatie om en nabij Westerweg 353 zal op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Het gedeelte van het bestemmingsvlak 'Gemengd' met de nadere aanduiding 'detailhandel' zal worden ingekrompen conform de inspraakreactie. De bestemming 'Tuin' zal hierdoor groter worden. Ten dienste van het viertal garageboxen dat zich ten westen van het pand bevindt, zal het gedeelte 'Gemengd' met 'detailhandel' dat is gelegen tussen het pand Westerweg 353 en dat op Het Zevenhuizen 2 een verkeersbestemming moeten krijgen voorzien van de aanduiding 'garageboxen'. Deze wijziging is conform het vigerende bestemmingsplan "West 1".

De locatie Westerweg 351a is enigszins gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit om de situatie in overeenstemming te brengen met de planologie van het aan de overzijde van Het Zevenhuizen gelegen perceel Westerweg 353. Deze wijziging is in overeenstemming met het huidige gebruik op het perceel. De versmalling waar reclamant over spreekt zal zich niet voordoen omdat er momenteel op de perceelsgrens aldaar beplanting is gerealiseerd welke functioneert als tuinafscheiding. Op grond van de regels is het eveneens niet mogelijk op een perceel meer dan 50 m² aan bijgebouwen op te richten. Het voorgaande houdt in dat de zichtlijn aldaar niet in negatieve zin zal wijzigen, ongeacht of de eigenaar van het perceel de indeling van het perceel in stand houdt.

Voor wat betreft de zuidoostelijke punt van de woning moet worden opgemerkt dat hier de bestaande situatie als uitgangspunt is genomen. Dit consoliderende karakter brengt met zich mee dat het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan op dezelfde manier is weergegeven als in het thans vigerende plan.

Plat dak op de aan- of uitbouw

Binnen het ontwerpbestemmingsplan "Zuidwest" wordt voor aan- en uitbouwen bepaald dat deze slechts gerealiseerd mogen worden als zij voorzien zijn van een plat dak, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap. Binnen de bestemmingen "Gemengd" en "Wonen" kan in bepaalde gevallen middels ontheffing medewerking worden verleend aan aan- of uitbouwen met een kap. Het gaat hierbij onder meer om aan- of uitbouwen op het zijerf naast het hoofdgebouw.

Het is onjuist dat het voorontwerpbestemmingsplan "Zuidwest" de mogelijkheid tot het bouwen met een kap van bijgebouwen uitsluit.

Wegblijven van de erfgrans

Het bestemmingsplan Zuidwest 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 valt de huidige bebouwing binnen het bestemmingsplan onder het overgangsrecht. Dit houdt in het geval van de karakteristieke punthuisjes in Heiloo in dat deze bestaande situatie gehandhaafd mag blijven, ondanks het feit dat deze bebouwing strijdig is met de later opgestelde erfbouwingsregels. Strikte naleving van de voorschriften zou in dergelijke gevallen immers betekenen dat bebouwing verkleind of volledig gesloopt moeten worden, wat in strijd is met de rechtszekerheid.

Ter overweging

In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangegeven. Het bestemmingsplan geeft regels over het gebruik van de grond

en hetgeen daarop gebouwd is (bouwwerken). Bouwvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt daardoor mede of ergens gebouwd mag worden. 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. Een bestemmingsplan bepaalt niet hoe de feitelijke indeling van gebouwen binnen het plangebied mag zijn, het geeft de grens aan waarvoor gronden en bebouwing gebruikt mogen worden. Regels over het situeren van bad- of slaapkamers op de begane grond zijn dan ook niet terug te vinden in een bestemmingsplan. Dergelijke vragen komen eventueel aan de orde bij bouwplantoetsing.

De verschillen tussen woonwijken onderling zijn het gevolg van de verschillende inzichten ten tijde van de periodes waarin zij zijn opgericht. Ten tijde van het oprichten van de wijken met daarin de typische Heilooër punthuisjes waren de ruimtelijke uitgangspunten anders en bestond er een ander idee over de invulling van de beschikbare ruimte. Het aanpassen van de mogelijkheden aan de wens van inspreker zou het ruimtelijke karakter van deze verschillende wijken qua karakter dichter bij elkaar brengen, waardoor afbreuk wordt gedaan aan het historische karakter van iedere wijk. Doordat het de gemeente Heiloo er veel aan gelegen is het oorspronkelijke karakter binnen de gemeentegrenzen te behouden, kan aan een dergelijk verzoek niet worden tegemoetgekomen.

De slotopmerkingen van inspreker kunnen als volgt worden beantwoord:

Voor een reactie op de suggesties om aan de noordzijde van de Stationsweg de mogelijkheid te bieden appartementen met parkeergarages te bouwen en de noordelijke bebouwingslijn ter hoogte van nummers 131, 11, 109, 107, 103 en 101 terug te plaatsen wordt verwezen naar het karakter van het bestemmingsplan Zuidwest. Omdat het uitgangspunt consoliderend is, wordt de bestaande situatie gehandhaafd.

Ook voor de situatie op Westerweg 252 is de bestaande situatie in het voorontwerpbestemmingsplan overgenomen. In het ontwerp is deze situatie gewijzigd. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar de "Ruimtelijke Onderbouwing Overkerck", die als bijlage bij het ontwerp is gevoegd.

Met betrekking tot de deurhoogte van de in het plan genoemde autoboxen is inspreker het oneens. Hierover wordt aangegeven dat de bouwhoogte van autoboxen ten hoogste 2,5 meter bedraagt, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is. In dat geval kan de bestaande bouwhoogte worden gehandhaafd. Aangezien het onwenselijk is dat autoboxen gebruikt worden als caravanstalling, is er geen aanleiding tot het vergroten van de deurhoogte van deze box-

en. Voor het stallen van caravans is een ander type box benodigd. Derhalve wordt ook in dit geval wordt het bestaande regime omtrent bouwhoogten en gebruiksmogelijkheden gehandhaafd.

1 0 . 2 . 1

C o n c l u s i e

Op grond van het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat in de periode tussen donderdag 16 april 2009 tot en met 27 mei 2009 in totaal acht 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 'Zuidwest'. Het eindverslag wordt op de gebruikelijke wijze openbaar gemaakt. Het vorenstaande houdt in dat het eindverslag van de inspraak aan alle insprekers wordt toegezonden.

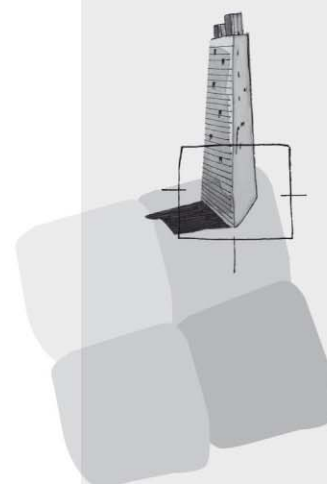
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Heiloo

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
121.00.01.01.00



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