

B i j l a g e 2 :
R u i m t e l i j k e o n d e r b o u w i n g
t . b . v . e e n i n t e g r a l e g e -
b i e d s o n t w i k k e l i n g o p d e
l o c a t i e O v e r k e r c k

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

T.B.V. EEN INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING OP DE LOCATIE OVERKERCK



Planadvies

18 december 2009, aangepast 6 april 2010

Inhoudsopgave

.....	2
INLEIDING.....	3
Het plangebied.....	4
Ligging.....	4
Begrenzing.....	4
Bereikbaarheid	5
Projectbeschrijving.....	5
Benodigde oppervlakte wonen, welzijn en zorg.....	6
Beleidskaders.....	7
Bestemming.....	7
Bebouwing.....	7
Strategische visie gemeente Heiloo op het gebied van wonen.....	8
Visie gemeente Heiloo Wonen, welzijn, zorg.....	9
Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.....	10
Beleid duurzaam bouwen Heiloo.....	10
Archeologie.....	12
Archeologie.....	12
Ruimtelijke inpassing van het project.....	14
Openbare ruimte en parkeren.....	14
Milieuaspecten.....	16
Duurzaam bouwen.....	16
Bedrijven en milieuzonering	16
Geluid.....	17
Luchtkwaliteit.....	18
Externe veiligheid.....	18
Water.....	18
Bodem.....	18
Natuur en ecologie.....	19
Mogelijke belemmeringen.....	20
Kabels en leidingen.....	20
Privaatrechtelijke zaken.....	20
Economische uitvoerbaarheid	21
Planschade risicoanalyse.....	21
Planning.....	21
Financiële haalbaarheid.....	21
Maatschappelijke haalbaarheid	21
Communicatie	22
BIJLAGEN.....	26

Inleiding

In maart 2008 is door ViVa!Zorggroep, Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland en gemeente Heiloo een intentieovereenkomst gesloten om te komen tot een haalbaarheidsonderzoek voor een integrale locatie-ontwikkeling voor het gebied dat globaal kan worden aangeduid door de locaties Overkerck, Monique en het aangrenzende parkeerterrein. Deze intentie kwam voort uit de overweging dat ViVa!Zorggroep op deze locatie een knooppunt van dienstverlening op het gebied van wonen, welzijn en zorg wil organiseren. Woonwaard wil actief meewerken aan het realiseren van woonservicezones door woningen en woonomgeving daarvoor geschikt te maken en de gemeente Heiloo acht het vanuit haar visie Wonen, welzijn en zorg wenselijk om uit oogpunt van aard en omvang samen te werken met de twee andere deelnemende partijen.

Een projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers namens de deelnemende organisaties en een externe projectmanager heeft in de periode februari 2008 – juni 2009 gewerkt aan een document waarin een visie op een integrale ontwikkeling voor het gebied wordt beschreven. Een stuurgroep, bestaande uit J. Ouderkerken namens de gemeente Heiloo, L. van Ruth namens ViVa!Zorggroep en T. Bos namens Woonwaard Noord-Kennemerland, heeft vervolgens op 3 juli 2009 het visiedocument vastgesteld als planologisch en programmatisch kader voor de verdere uitwerking in een concreet (gefaseerd) bouwplan. Woningcorporatie Kennemer Wonen is als eigenaar van de ook in het gebied liggende woningen van deze corporatie nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie. De projectgroep heeft in haar voorstel ook de opmerkingen van een klankbordgroep, bestaande uit omwonenden, deelnemers aan het initiatief, belangstellenden en een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de toekomstige bewoners en gebruikers van de beoogde woonservicezone, waar mogelijk betrokken.

Opzet Ruimtelijke Onderbouwing

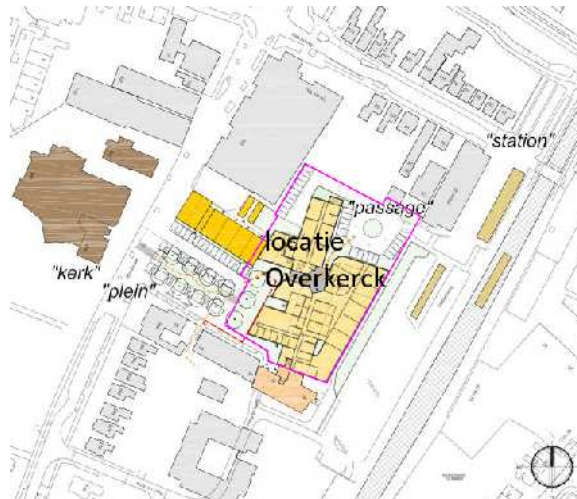
In de aan deze Ruimtelijke Onderbouwing ten grondslag liggende gebiedsvisie is aan de hand van een programmatisch en ruimtelijk model onderzocht hoe de locatie Overkerck samen met de locatie Monique en in het verlengde hiervan de naastliggende parkeerplaats kunnen worden ontwikkeld. De Ruimtelijke Onderbouwing volgt deze opzet en werkt aan de hand van een door de gemeente Heiloo aangereikte checklist een aantal aanvullende zaken uit. Daarbij zijn relevante beleids- en aandachtsvelden voor de locatie verkend. Met als vertrekpunt het gemeentelijk beleidskader en een gebiedsafbakening zijn eerst uitgangspunten voor het programma, de bebouwing en de inrichting van het openbare gebied beschreven. Vervolgens wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid op de punten participatie, financiële haalbaarheid, milieu, archeologie en planning uitgewerkt. Een voorstel voor een ruimtelijk model is als bijlage toegevoegd. In eerste instantie betreft dit een Ruimtelijke Onderbouwing voor de locatie Overkerck, echter onderdelen uit deze onderbouwing worden uitgewerkt voor de drie deellocaties (Monique, Overkerck en de parkeerplaats), omdat er door de initiatiefnemers een integraal plan voor deze drie locaties is gemaakt. Voor de locatie Monique is de Ruimtelijke Onderbouwing reeds gereed. Deze Ruimtelijke Onderbouwing vormt de basis voor de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing, voor de locatie Overkerck, om zo de integraliteit van de planologische inpassing te bewaken.



Het plangebied

Ligging

In onderstaande tekening is de locatie Overkerck aangeduid. Op de locatie bevindt zich nu een bestaand verzorgingstehuis, dit grenst aan de oostzijde aan het station en aan de zuidzijde aan Hoog en Laag. Aan de westzijde grenst de locatie aan de tevens te ontwikkelen locatie Monique en de parkeerplaats. Ten noorden ligt de begrenzing bij de bibliotheek met zijn aangrenzende bebouwing.



Begrenzing

Op bijgevoegde luchtfoto is het totale te ontwikkelen gebied weergegeven. Het gebied "Monique-Overkerck" wordt globaal begrensd door de parkeerplaats langs het spoor aan de oostzijde, het gebied Hoog en Laag aan de zuidzijde, de Westeweg aan de westzijde en de bibliotheek met aangrenzende bebouwing aan de noordzijde.



Bereikbaarheid

Auto

Het plangebied is aan de westzijde per auto bereikbaar via de Westerweg. Vanaf de Noordzijde is het gebied bereikbaar via de Stationsweg.

Langzaam verkeer

Tussen de oost- en westkant van Overkerck zal een doorgang (ongeveer ter plaatse van huidige hoofdentree) komen waardoor er een verbinding ontstaat tussen het plein voor de RK kerk en het gebied rond het station. Deze doorgang moet in het ontwerp nader vormgegeven worden.

Projectbeschrijving

De eerder genoemde partijen, Viva!Zorggroep, Woonwaard en Gemeente Heiloo zijn voornemens om op de locaties Overkerck en Monique en het aangrenzende parkeerterrein een Woonservicezone ¹ te realiseren.

De functionele indeling van de Woonservicezone krijgt een specifiek op deze wijk gerichte invulling.

Vooralsnog worden onderstaande functies ingepast (netto oppervlakten).

- intramurale zorgvoorzieningen (kantoren) 251 m²
- dag- en groepsverzorging 323 m²
- restaurant en keuken 178 m²
- huisvesting wijkteam 153 m²
- ouderenorganisaties 767 m²
- apotheek 168 m²
- fysiotherapie 150 m²
- Esdégé Reigersdaal 61 m²
- Op de deellocatie Overkerck kunnen 50 cliënten in de categorie 'licht' en 24 tot 28 cliënten in de categorie 'zwaar' worden gehuisvest.
- Op de deellocatie Monique kunnen 18 sociale zorgvoorbereide huurappartementen gerealiseerd worden. Daarvan zijn er 4 bestemd voor Esdégé Reigersdaal de overige appartementen worden gehuurd door Viva! Zorggroep.

Hoewel de ruimte beperkt is, is realisatie van een woonservicezone (in de vorm van een bouwplan dat voorziet in functies op het gebied van wonen, welzijn en zorg) op de locaties Overkerck en Monique mogelijk. De oppervlaktebehoefte kan mogelijk nog worden beperkt door optimalisatie van de indeling, prioritering en dubbel gebruik. Zie ook structuurplan. (bijlage 1)

Structuurontwerp

Op basis van een door de stedenbouwkundige van de gemeente Heiloo beschikbaar gestelde bouwvelop zijn de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied verder verkend. Dit heeft geleid tot een structuurontwerp zoals weergegeven in bijlage 1. De contour van dit structuurontwerp (zie afbeelding) is na afstemming tussen de architecten van de locaties Overkerck en Monique met de stedenbouwkundigen van de gemeente Heiloo geïntegreerd in het ontwerp en de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan Zuid-West

¹ Een woonservicezone vormt het hart van een leefbare wijk of dorp met een veilig woon- en leefklimaat. Iedereen kan er wonen, ook mensen met een beperking die alleen met ondersteuning en zorg zelfstandig kunnen wonen. In een woonservicezone ligt het accent op een goed georganiseerde dienstverlening, tot en met thuiszorg en welzijnsdiensten.

Beleidskaders

Bestemming

Vigerend planologisch beleid

In het vigerende *Bestemmingsplan Stationsomgeving*² hebben de gronden de bestemming W(v) – ‘Woondoeleinden, vrijstaande woningen mede bestemd (op onderdelen) voor detailhandel en dienstverlening’; Vb – ‘verkeersbestemming’ en T – ‘tuin’.

Het *Bestemmingsplan Stationsomgeving 2004* (vastgesteld door de raad 9 november 2004), geldt wel als planologisch beleidsdocument voor de ontwikkeling maar heeft geen juridische rechtskracht aangezien het plan niet door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.

Nieuw planologisch beleid

Voor het gebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, het *Bestemmingsplan Zuidwest*. Het voorontwerp is ten tijde van de opstelling van de aan deze Ruimtelijke Onderbouwing ten grondslag liggende gebiedsvisie in procedure gebracht en heeft, conform de Algemene wet bestuursrecht, in het tweede kwartaal van 2009 ter inzage gelegen. Het voorliggende document dient in dit nieuwe bestemmingsplan te worden geïntegreerd.

De locatie ‘Overkerck’ heeft in het voorontwerpbestemmingsplan vooralsnog de bestemming W (sw-bijz) – ‘specifieke vorm van wonen - bijzondere woondoeleinden, tevens voor voorzieningen ten behoeve van verzorging en/of verpleging en maatschappelijke voorzieningen. Het omliggende gebied is bestemd als tuin. De locatie ‘Monique’ heeft de bestemming centrum – 2, (sc – wbg) – ‘specifieke vorm van centrum - wonen op de begane grond en dh – ‘detailhandel’. Hiermee kan het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Bebouwing

Beeldkwaliteit

Aansluiting kan worden gezocht op het Beeldkwaliteitplan voor het Stationsgebied uit 2000 met de aanvulling Westergweg uit 2002. Dit Beeldkwaliteitplan kan evenwel niet 1 op 1 overgenomen worden voor het gebied. Specifiek voor de locatie gelden volgens de stedenbouwkundige van de gemeente in dit verband de volgende aandachtspunten:

- Entree woningen aan plein.
- Behouden en herstellen van het diverse ruimtelijke karakter van de lintbebouwing Westergweg.
- Stimuleren van wandvorming en creëren duidelijke ruimtes.
- Voorgevel, publieksgerichte functies en ingangen zijn gericht op straat en het plein.
- Meerzijdig georiënteerde gebouwen vragen om een specifieke vormgeving.
- Bijzondere aandacht voor de vormgeving van de ingangen gewenst.

Detailering

- De huidige bebouwing in het Stationsgebied bestaat voor een groot deel uit gele of bronskleurige panden van baksteen welke door de tijd heen een patin gekregen hebben en waarvan nu de kleur varieert van bronskleur tot bruin. Panden met een rode steen vormen hier een uitzondering, stucwerk of geschilderd metselwerk komt wel voor en verhoogt de gevarieerdheid van bebouwing en onderstrept het dorpse karakter.
Om een verwevenheid te krijgen in bebouwing zullen de nieuwe bouwvolumes bij deze sfeer moeten aansluiten waarbij kleuraccenten en wat afwijkende kleuren, mits afwijkende kleuren en materialen ondergeschikt van aard, mogelijk zullen blijven.
- De toon over het algemeen is "natuurlijk", "zacht", en de volumes hebben een fijne korrel.

² Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23-10-1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 13-06-1996

- Afwisseling van gebouwen met hedendaagse en historische detaillering en materiaalgebruik, aansluitend bij het karakter van het gebouw handhaven.
- Om de uitwerking van kleur- en materiaaltoepassing een richting te geven heeft de stedenbouwkundige van de gemeente Heiloo de volgende stelling ingenomen:
 - Dakvlakken
 - eerder donker dan licht;
 - eerder gebakken pannen dan betonpannen;
 - eerder bruinkoper dan zink.
 - Gevels
 - eerder zandkleurig dan appelbloesem ;
 - eerder handvorm dan vormbak, geen strengpers steen;
 - eerder naturel hout dan een gekleurd hout;
 - eerder ambachtelijk dan technisch.

Als aanwijzing is er een “kleurenpalet” aanwezig bij de gemeente voor de sfeer van de gevelstenen en dakpannen.

- Winkels mogen geen rolluiken in het gevelvlak toepassen. 100 cm achter de pui zijn deze wel toegestaan mits ze 75% transparant zijn.
- Reclamevoering mag in alleen in het gevelvlak worden toegepast. Uitgangspunt is hier, in verband met het karakter als overgangs-/woongebied, dat geen lichtbakken zijn toegestaan. Er kan gebruik worden gemaakt van “open letters”. Verlichting van binnenuit of vanaf achterzijde letters (contrastprincipe). Voor het overige geldt dat de wijze en de vorm van reclamevoering de goedkeuring van de welstandscommissie behoeft.

Welstand

Vanuit de Welstandsnota³ worden onderstaande eisen gesteld aan de bouwmassa:

- Bouwmassa voegt in maat en ruimte naar de omliggende omgeving.
- Schaalvergroting is alleen mogelijk indien er een evenwichtige korrelgrootte in stand wordt gehouden.
- Bij vervangende nieuwbouw en de invulling van leegtes, bij de wandvorming door grotere volumes aandacht schenken aan de geleiding van de gevels en de vormgeving van de 'koppen'.
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één of meerdere lagen met een hellend dak of een terugliggende verdieping.
- Aan de verschijningsvorm van de voorgevel en in het zicht zijnde zijgevels worden hoge architectonische eisen gesteld.
- Geen gesloten wanden op straatniveau.
- Accentuering in bouwhoogte van hoeken is mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie.
- Schaal van de bebouwing aan laten sluiten bij de gewenste wandvorming.
- Speciale aandacht voor de aansluiting door middel van lagere bebouwing op de historische linten.

Strategische visie gemeente Heiloo op het gebied van wonen

In de strategische visie zijn m.b.t. het onderwerp ‘wonen’ de volgende speerpunten opgenomen:

- Realisering van woningbouw zodat de vraag van alle doelgroepen in Heiloo het beste wordt gediend;
- De gemeente Heiloo biedt ondersteuning bij huisvesting aan diverse doelgroepen;
- De gemeente Heiloo biedt een combinatie van wonen, zorg en welzijn aan;
- Toegankelijke woning- en woonomgeving voor alle gebruikers realiseren;
- Heiloo is een gemeente die graag een sociaal gezicht toont naar haar inwoners. Het sociale voorzieningenniveau is op peil. Dit voorzieningenniveau blijft (als vangnet) voor de komende planperiode in stand, waarbij het accent ligt op zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Eén van de

³ bron: Welstandsnota ‘Een plaatje in het groen – november 2002’

speerpunten is dat de gemeente randvoorwaarden creëert opdat ouderen en zorgbehoevenden zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en functioneren.

Visie gemeente Heiloo Wonen, welzijn, zorg

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 gemeente en partijen in het veld een opgave op drie terreinen:

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

Beleidsuitgangspunten Wonen

Naast geplande nultredenwoningen (primaire functies op één verdieping en de verdieping is per (trap)lift bereikbaar) streeft de gemeente naar een uitbreiding van het aantal verzorgings- en verpleeghuisplaatsen. Een definitief oordeel hierover is pas te geven wanneer er duidelijkheid komt over het AWBZ gefinancierde aantal verzorgingshuis- en verpleeghuisplaatsen. Dat vergt overleg met de Viva Zorggroep, de zorgverzekeraars en het Zorgkantoor. Daarnaast moet er in Heiloo een verdere uitwerking plaatsvinden van de door de GGZ gevraagde woningen. Daarbij moeten ook de verschillende geplande en gevraagde woonvormen nader worden uitgewerkt.

Beleidsuitgangspunten Welzijn

Om de visie van de gemeente Heiloo m.b.t. wonen, welzijn en zorg te realiseren is het wenselijk ervan uit te gaan dat in Heiloo het volgende basispakket aan diensten aanwezig is:

- Maaltijdvoorziening aan huis of open eettafel
- Aangepast vervoer van deur tot deur
- Alarmering
- Consulent / ouderenadviseur
- Eén loketfunctie
- Recreatieve en sportieve activiteiten
- Kleinschalige dienstverlening aan huis (hand- en spandiensten)
- Administratieve hulp
- Coördinatie en afstemming vrijwilligersbeleid en mantelzorg

Dit basispakket wordt thans door vrijwel iedereen in Nederland als noodzakelijk gezien. In de nadere uitwerking dient bekeken te worden welke onderdelen van dit basispakket centraal kunnen worden aangeboden en aangestuurd en welke diensten op wijkniveau beschikbaar moeten zijn.

Beleidsuitgangspunten Zorg

Om de ontwikkeling van woonservicezones verder in gang te zetten en bestaande initiatieven te ondersteunen wil de gemeente de volgende lijnen uitzetten:

Er worden in Heiloo meerdere woonservicezones (wsz) ontwikkeld :

- rond Overkerck / Stationsgebied (centrale woonservicezone)
- rond De Loet (steunpunt)
- Ypestein (steunpunt)
- West (steunpunt)
- de Zandzoom (steunpunt)

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

De Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 en de bijbehorende Woningmarktanalyse beschrijft wat de gemeenten in de regio de komende jaren moeten doen op het gebied van wonen en zorg. Er wordt onderscheid gemaakt tussen zelfstandige woningen die geschikt zijn om er met een functiebeperking te wonen en / of zorg te krijgen en woningen waaraan een bepaalde mate van zorg is gekoppeld. De woningen in de eerste categorie worden ook wel nultredenwoningen genoemd. Bij de tweede categorie gaat het om “verzorgd wonen”, bestaande uit clusterwonen, begeleid wonen en woonzorgcomplexen.

In de Regionale Woonvisie staat in hoofdstuk 2 tabel 2.3 opgenomen. In de tabel is per categorie aangegeven wat de mogelijkheid is voor huishoudens met een bepaald inkomen om een huur- of koopwoning te betrekken. Deze prijsgrenzen worden ook jaarlijks geïndexeerd, omdat de grenzen anders teveel afwijken van de situatie op de woningmarkt ⁴.

Tabel 2.3: inkomen in relatie tot woningprijs (per 1 juli 2009)			
	inkomen	mogelijkheden in de koop	mogelijkheden in de huur
categorie 1	tot € 38.500,-	tot € 163.625,-	kernvoorraad (tot € 511,- in 2009/2010)
categorie 2	€ 38.500,- – € 48.000,-	€ 163.625,- – € 214.500,-	huurtoeslaggrens (€511,- – € 647,- in 2009/2010)
categorie 3	€ 48.000,- – € 62.200,-	€ 214.500,- – € 322.900,-	vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)
categorie 4	vanaf € 62.200,-	vanaf € 322.900,-	vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)

Voor de ontwikkeling op de locatie ‘Monique-Overkerck’ zijn de onderstaande afspraken die in de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 zijn opgenomen van belang:

Regionaal wordt in totaal 40 procent in categorie 1 en 2 gebouwd, hiervan wordt circa 30 procent in categorie 1 en circa 10 procent in categorie 2 gerealiseerd. De 30 procent in categorie 1 is een regionale ondergrens. Heiloo heeft zich geïnteresseerd om minimaal 25 procent in categorie 1 en 15 procent in categorie 2 te realiseren;

Naast de bouw van woningen in categorie 1 is het streven om extra woningen in deze categorie aan te bieden door het actief in te zetten van constructies met verkoop onder voorwaarden. Hierbij kan een woning telkens blijvend betaalbaar in de markt worden gezet;

Alle gemeenten zetten zich bij nieuwbouw in voor aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen (bijvoorbeeld Woonkeur en bij de bestaande voorraad voor het “opplussen”);

Op het gebied van wonen en zorg zetten gemeenten zich in om hun aandeel in de behoefte aan zorgwoningen te realiseren.

Beleid duurzaam bouwen Heiloo

‘Duurzaam bouwen is er op gericht om de gezondheids- en milieueffecten als gevolg van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving te reduceren. En: het zodanig bouwen en gebruik maken van gebouwen en hun omgeving dat de schade voor het milieu in alle fasen, tussen ontwerp en sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft’ (bron: Milieubeleidsplan gemeente Heiloo).

⁴ De huurprijsgrenzen zijn aangepast op basis van de Wet op de Huurtoeslag. De koopprijsgrenzen zijn geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer over 2006 (het inflatiecijfer) van 1,1%, afgerond op duizendtallen. Uitzondering is de prijsgrens van categorie 1. Voor deze grens is aangesloten bij de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit die per 1 januari 2007 gesteld is op € 158.850,-. De inkomensgrens in categorie 1 komt overeen met de grens die in het woonruimteverdelingssysteem gehanteerd wordt en de overige inkomensgrenzen zijn berekend met de rekenmodule van www.nhg.nl (Nationale Hypotheekgarantie) en www.hypotheekberekening.nl. Hierbij is een marge gehanteerd van 12% tussen de koopsom en het maximaal te lenen bedrag.

Het beleid van de gemeente Heiloo ten aanzien van duurzaam bouwen schrijft voor dat inbreilocaties tussen de 25 en 50 woningen rekening moeten houden met de 'Menukaart Toekomstgericht bouwen'. De menukaart vermeldt pakketten van maatregelen met verschillende ambitieniveaus op gebied van energie-efficiëntie, waterbesparing en materiaalgebruik. Aan het ambitieniveau 'voldoende' moet minimaal worden voldaan. Naast het toepassen van de 'menukaart' wordt gewezen op het belang van het stimuleren van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR).

Op de locatie Overkerck wordt het aantal wooneenheden voor cliënten met een lichte zorgvraag gereduceerd van 65 naar 50. In de categorie zwaar (onzelfstandige wooneenheden in clusters) worden op de locatie Overkerck 24 à 28 verblijfsruimtes (gemiddeld 45 m²) toegevoegd. Hoewel niet geheel toepasbaar hebben de initiatiefnemers tot doel het beleid en het ambitieniveau van de Gemeente Heiloo zo veel mogelijk te volgen.

Archeologie

Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Beoordeling plangebied

Voor de locatie 'Overkerck' geldt dat werkzaamheden zullen worden uitgevoerd waarbij het huidige maaiveld over meer dan 75 cm diepte verstoord wordt. Hierdoor worden eventueel aanwezige bodemsporen en archeologische voorwerpen aangetast. Vandaar dat de locatie Overkerck voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden archeologisch dient te worden onderzocht. Dit is geheel volgens het archeologische beleid van de gemeente Heiloo en gebaseerd op de landelijke wetgeving.

Omdat beide locaties op de hoge delen van de strandwal en deels langs het historisch wegennet zijn gelegen, is de verwachting dat archeologische waarden in de bodem voorkomen hoog. Mede omdat bij een eerder onderzoek op een locatie direct aangrenzend aan het terrein van Overkerck al eens archeologische waarden zijn blootgelegd⁵.

Op dit moment wordt daarom archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, omdat de Cultuur Historische Waardenkaart van Noord-Holland alleen archeologische waarden aantoont en geen archeologische verwachtingen. Voor de archeologische verwachting wordt er in dit geval naar de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden gekeken. Deze geeft aan dat er voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt. Verder toont de geomorfologische kaart aan dat het plangebied waarschijnlijk op een strandwal ligt. Deze strandwal is in circa 1900 v. Chr gevormd. De strandwallen moeten al kort na hun ontstaan bewoning hebben gekend zoals uit archeologische vondsten blijkt. Het archeologisch bureauonderzoek wordt uitgevoerd door ArcheoLogic. Een kopie van dit onderzoek wordt na afronding toegezonden, hierna kan worden besloten of vervolgveldonderzoek wenselijk is.

Indien een eerste inventariserend veldonderzoek (IVO) dient plaats te vinden dan geschiedt dit door middel van het graven van proefsleuven om de aanwezigheid van archeologische sporen en vondsten, de omvang van de eventuele vindplaats, de ouderdom en de kwaliteit in kaart te brengen. Vervolgens neemt de gemeente Heiloo in haar rol als bevoegd gezag een beslissing over een mogelijk vervolgonderzoek. Op basis van het Programma van Eisen kan de projectontwikkelaar een archeologische uitvoerder benaderen. Het Programma van Eisen omvat de voorwaarden die worden gesteld aan de archeologische uitvoerder en aan het archeologische onderzoek. Gebaseerd op het advies van de archeologische uitvoerder en vanuit de bestaande kennis over de bewoningsgeschiedenis van Heiloo, neemt de gemeente hiervoor een selectiebesluit. Dit kan zijn een definitief archeologisch onderzoek (DAO), waarbij de archeologische sporen en vondsten worden opgegraven, of het vrijgeven van het terrein qua archeologie, omdat de waarden vanuit selectiecriteria (kwaliteit, kwantiteit, informatiewaarde) laag zijn bevonden.

Een Programma van Eisen biedt een structuur voor een inventariserend veldonderzoek met de mogelijkheid tot uitbreiding naar een opgraving. Dit laatste is nodig omdat de gemeente Heiloo in haar

⁵ Bloo, S.B.C. 2004, *Archeologisch onderzoek op het terrein van garage Zwart te Heiloo*.

beleidsnota voor archeologie heeft omschreven dat behoud en conservering van sporen op de strandwal ter plaatse niet toegestaan wordt. Alleen eventuele stenen funderingen kunnen in aanmerking komen voor behoud.

Voor de locatie Overkerck wordt een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek door de archeologische adviseur van de gemeente opgesteld. In het belang van voortgang van het proces is het van belang dat de gemeente het opstellen van het Programma van Eisen op korte termijn aanvangt.

Wanneer er sprake blijkt te zijn van een archeologische vindplaats, dan bestaat de mogelijkheid tot het direct uitbreiden van het onderzoek naar het opgraven van het complete te bebouwen terrein. Hierbij dienen alle aanwezige sporen en fondsen te worden gedocumenteerd en geborgen. Mochten er geen archeologische sporen en materialen in het plangebied worden aangetroffen dan dient dat te worden verklaard, vooral in relatie tot de opbouw van het bodemprofiel. Na afronding van het onderzoek dient een advies te worden uitgebracht over de maatregelen die nodig zijn voor het optimaal behouden van de archeologische informatie.

Ruimtelijke inpassing van het project

Openbare ruimte en parkeren

Kwaliteitseisen parkeerterrein

- Het gehele binnengebied op de locaties Overkerck en Monique met aangrenzende parkeerterrein dient met één integraal ontwerp voor de buitenruimte te worden uitgewerkt.
- Door het optimaliseren van de inrichting op het eigen terrein van Overkerck en herinrichten van het openbare parkeerterrein moeten op basis van het verkende ruimteprogramma binnen het vigerend gemeentelijk parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.
- Behoud parkeerterrein – open ruimte voor kerk.
- Behoud bestaande bomen; versterken groen karakter plein door aanvullen bomenrijen (3 bomen staan nog in depot!).
- Bij herinrichting bestaande bestrating hergebruiken om zelfde sfeer te behouden, aanvullend materiaal dient dezelfde kwaliteit en uitstraling te hebben.
- Groene uitstraling plein behouden.
- Terras (brasserie) aan pleinzijde situeren.
- Aan de zijde van het parkeerterrein kan mogelijk een jeu d'boulesbaan worden gecreëerd.

Eisen gebiedsinrichting

- *Kwaliteitsvoorschriften openbare ruimte 13 april 2005*: Onder de kwaliteitsvoorschriften Openbare Ruimte wordt een stelsel van voorwaarden c.q. uitgangspunten verstaan dat aangeeft op welke wijze het openbaar terrein moet worden ingericht. Het betreft hier voorwaarden en uitgangspunten voor zaken als de civieltechnische uitwerking en de groenprojecten. Deze eisen zijn ook van toepassing op de ontwikkeling van de openbare ruimte in het Stationsgebied.
- *Parkeerbeleidsplan 2003 & 2010*:
Door de gemeente Heiloo wordt ten tijde van het opstellen van deze Ruimtelijke Onderbouwing een nieuw parkeerbeleid ontwikkeld. Dit beleid is nog niet vastgesteld en de stuurgroep heeft daarom op 3 juli 2009 aan het college voorgesteld om het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Heiloo voor dit project aan te houden. De stuurgroep heeft hiermee ingestemd. Het college heeft vervolgens in haar vergadering in 15 september 2009 met dit voorstel ingestemd. ViVa! kan op eigen terrein voorzien in 31 van het volgens het Parkeerbeleidsplan 2003 benodigde aantal van 32 parkeerplaatsen (zie bijlage 3).
Het nieuwe beleid is weliswaar nog niet vastgesteld maar zal gelden ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Zuidwest. Daarom moet daar waar mogelijk rekening worden gehouden met de normen op basis van het nieuwe parkeerbeleidsplan van 2010⁶.
Op basis van het structuurontwerp is daarom een parkeerbalans volgens het nieuwe beleid opgesteld. De parkeerbehoefte voor Overkerck is net als de bestaande werkwijze berekend volgens het principe nieuw min bestaand. Dit houdt in dat voor Overkerck het nieuwe aantal benodigde parkeerplaatsen alleen over de uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie is berekend. Uitgaande van de uitbreiding van intra- en extramurale zorg zullen dan 44 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Onderzocht wordt of dit past op eigen grond van ViVa! en op de beschikbare openbare ruimte rondom de locatie. Verwacht wordt dat door herinrichting van het terrein van Overkerck en de naastliggende openbare parkeerplaats het aantal benodigde parkeerplaatsen gevonden zullen worden.

Omgaan met bijzondere bijeenkomsten

Omdat het omliggende gebied historisch gezien zwaar wordt belast met parkeren bij bijzondere bijeenkomsten in de kerk (uitvaarten, huwelijken, etc.) is aanvullend onderzoek nodig naar het

⁶ Het nieuwe parkeerbeleidsplan wordt naar verwachting in juni 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

mobiliteitsbeleid van het zorgcomplex om het gebied bij bijzondere bijeenkomsten niet over te belasten met parkeren. Mogelijk kan mobiliteitsmanagement voor het zorgcomplex bijdragen aan het voorkomen van de overbelasting van het gebied. Met mobiliteitsmanagement kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met het realiseren van voldoende fietsenstallingen, slimme reiskostenvergoedingen of een goede informatievoorziening richting werknemers. Hiermee worden de medewerkers van ViVa! en aanbieders van diensten op de begane grond gestimuleerd om op andere wijzen naar het zorgcomplex te reizen. Een en ander moet nader worden uitgewerkt door en in overleg met de gemeente Heiloo en ViVa!

- *Verkeersplan 2008*- in het verkeersplan staan de volgende aandachtspunten genoemd:
 - De veiligheid van fietsers en de belasting van autoverkeer op sommige punten;
 - Voorwaarde die in de hele gemeente geldt, is dat er extra aandacht dient te zijn voor kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals kinderen, ouderen en mensen met een handicap;
 - De groenstructuur zoals die bekend is in de Heiloo dient behouden of nog liever versterkt te worden;
 - Het ontlasten van bestaande kwetsbare routes;
 - Het benutten van kansen voor fietsers;
 - Het garanderen van bereikbaarheid van winkelcentra en het station;
 - De nieuwe aansluiting op de A9 optimaal benutten.

Voor de locatie Overkerck is met name de bereikbaarheid van de locatie als de aandacht voor de kwetsbare verkeersdeelnemers van groot belang. Het verkeersplan dient als uitgangspunt voor de uitwerking van de verkeersstromen.

- De juridische consequenties van het parkeren op grond van ViVa! moeten worden onderzocht. Met name de toepassing van de Wegenverkeerswet, handhaving van de openbare orde en de mate van openbaarheid dienen daarbij beschouwd te worden.

Milieuaspecten

Teneinde de basiskwaliteit te waarborgen, dienen milieu- en veiligheidsaspecten vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming te worden betrokken. Het MRA, de regionale milieudienst die de gemeente Heiloo hierin adviseert, heeft haar bijdrage geleverd door samen met ons de relevante gegevens voor de milieuparagraaf van deze Ruimtelijke Onderbouwing bijeen te brengen. Hierna volgt een opsomming met de belangrijke aandachtsgebieden waarmee rekening moet worden gehouden op de locatie Overkerck.

Duurzaam bouwen

Voor zeven verschillende bouwtypen is aangegeven hoe de gemeente invulling gaat geven aan het streven naar duurzame bouwprojecten. Deze (totale) Woonservicezone valt onder 2b: Inbreilocatie middel, tussen de 25 en 50 woningen ⁷. De milieumaatregelen die hierop van toepassing zijn, zijn de Menukaart Toekomstgericht bouwen en het stimuleren van de GPR-score. De ontwikkelaars worden door middel van de menukaart Toekomstgericht bouwen geïnformeerd over de mogelijkheden van duurzaam bouwen. Als men kiest voor het niveau “voldoende” (dat is 10% onder het huidige EPC niveau van het bouwbesluit) wordt voldaan aan het gemeentelijke ambitieniveau voor duurzaam bouwen. De doelgroepen zullen echter aangespoord worden om zo mogelijk te kiezen voor “goed” of “zeer goed”. In overleg met de ontwikkelaar zal ook worden bekeken of het werken met GPR interessant kan zijn. Een te behalen score wordt dan in overleg vastgesteld. De ontwikkelaar van de locatie Overkerck heeft de ambitie minimaal voor Bouwbesluitniveau te gaan. Dit is nog altijd 10% boven het niveau “voldoende”, het niveau wat de gemeente voor deze locatie minimaal eist. De ontwikkelaar wil daarover graag in overleg met de Gemeente Heiloo om afspraken te maken over hoe dit niveau gehaald kan worden.

Bedrijven en milieuzonering

Op de begane grond van de toekomstige locatie-invulling zijn allerlei maatschappelijke-, zorg- en medische functies denkbaar. De verdiepingen behouden hun functie voor wonen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij voornoemde bestemmingen dicht bij elkaar zijn gelegen moet in de ruimtelijke onderbouwing aandacht worden besteed aan de ontstane milieusituatie. Uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

1. Er wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
2. Bestaande bedrijven in de omgeving worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Het omliggende gebied heeft een gemengd karakter. Er is detailhandel, er zijn maatschappelijke functies en het ligt in de nabijheid van het NS-station en de spoorweg. Het gebied kan daarom beschouwd worden als een gebied met functiemenging. In de VNG-richtlijn Bedrijven en milieuzonering 2009 wordt voor gemengde gebieden een andere benadering gekozen voor het naast elkaar plaatsen van functies dan in gebieden waar sprake is van rustige woonomgeving. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in deze gebieden wordt beoordeeld aan de hand van drie ruimtelijk relevante milieucategorieën. De verschillende functies vallen in categorie A en B⁸ en kunnen daardoor goed gecombineerd worden met woonfuncties. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en de genoemde activiteiten zijn toereikend.

⁷Op de locatie Overkerck wordt het aantal appartementen van 65 naar 50 appartementen teruggebracht.

⁸Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen

Dat geldt in principe ook voor de ontmoetingsfunctie, maar dit hangt sterk af van de aard van het gebruik. Indien het de bedoeling is dat in de ontmoetingsruimte regelmatig muziek wordt gemaakt boven een geluidsniveau van 70 dB(A) (en dat is al vrij snel) en de ontmoetingsruimte ligt aanpandig (naast, of onder een woonfunctie) is het verstandig vooraf akoestisch onderzoek te doen, zodat vooraf duidelijk is of en welke maatregelen mogelijk zijn om overlast te voorkomen.

De ontmoetingsfunctie is daarom zo geprojecteerd, dat er geen woonfuncties aanpandig liggen.

Voor onderzoeksruimten van medische functies gelden strengere normen dan voor woonfuncties (28 dB in plaats van 33 dB). Hiermee moet worden rekening gehouden in situaties waarbij de (lawaaige) ontmoetingsfunctie gelijktijdig met de onderzoeksruimte in gebruik is.

Geluid

Het complex Overkerck wordt van twee zijden geluidbelast. Vanaf de spoorlijn is de geluidbelasting vrij hoog. Deze ligt tussen de 58 en 60 dB (bron: akoestisch onderzoek bestemmingsplan ZW/NW, januari 2008). Vanaf de Westeweg (klinkerbestrating) ligt de geluidbelasting op het gebouw van Overkerck lager, maar wel boven de voorkeursgrenswaarde. Voor een deel wordt het geluid van deze kant afgeschermd door de tussenliggende bebouwing. Dat geldt niet voor de hogere verdiepingen. Voor de vernieuwbouw van Overkerck moet worden nagegaan hoe hiermee wordt omgegaan.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek van januari 2008 geeft een indicatie. Voor de exacte gegevens van de geluidbelastingen op de gevels dient een aanvullend akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeer uitgevoerd te worden. Bij het verder uitwerken van de plannen moet rekening gehouden worden met de geluidbelasting.

In opdracht van Viva!Zorggroep is door Lichtveld Buis & Partners uit Nieuwegein ter bepaling van de geluidbelasting een aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd voor de locatie Overkerck d.d. 15 december 2009: Om te bepalen hoe de nieuwbouw met inachtneming van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid gerealiseerd kan worden, is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels vanwege de spoorlijn Alkmaar-Castricum ter plaatse van het station Heiloo. Aangezien de maximumsnelheid op de Westeweg 30 km/u bedraagt is deze niet gezoneerd. Derhalve is deze weg binnen dit onderzoek niet betrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van het nieuwbougedeelte van het pand vanwege het railverkeer op de spoorlijn de voorkeursgrenswaarde van 53 dB met ten hoogste 14 dB overschrijdt. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB echter niet overschreden. In principe dienen maatregelen getroffen te worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Het toepassen van een bovenbouwconstructie met een lagere geluidemissie, het reduceren van de railverkeerintensiteiten of het verlagen van de baanvaknelheid is niet mogelijk vanwege te verwachten bezwaren van de NS. Verdergaande maatregelen zullen bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard ontmoeten. Bij het toepassen van een geluidsschermd als afscherming dient het geluidsschermd zo dicht mogelijk bij de bron geplaatst te worden. Het plaatsen van een geluidsschermd in de onderhavige situatie, tussen het station en de nieuwbouw is waarschijnlijk niet mogelijk of wenselijk.

Conform het beleid van de gemeente Heiloo krijgt een geluidbelasting tussen 63 en 68 dB een GES-kwalificatie (Gezondheidseffectscreening) 'Onvoldoende'. In de onderhavige situatie ligt de geluidbelasting op de oost- en zuidgevels tussen 63 en 68 dB waardoor een onderzoeksplicht nodig is. Uit het voorgaande blijkt echter dat zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet gewenst of effectief zullen zijn. Bovendien zijn de meeste gevels van het nieuwbougedeelte geluidbelast, waardoor het onmogelijk is om bij de indeling van het gebouw rekening te houden met de geluidbelasting.

Als 'niet akoestische compensatie' kan gedacht worden aan het feit dat de nieuwbouw zeer dicht bij een station ligt, waardoor openbaar vervoer voor de bezoekers van het woonzorgcentrum een goed alternatief is voor de auto.

Voor het nieuwbougedeelte van het pand dienen voor de bouwlagen als vermeld in tabel 5.1 hogere waarden voor de geluidbelasting op de gevels vastgesteld te worden. Op grond van het Bouwbesluit zijn

er eisen aan de geluidwering van de gevels. Bij de bouwaanvraag wordt rekening te worden gehouden met deze hoge geluidbelasting.

Luchtkwaliteit

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer geeft aan onder welke voorwaarden bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als onder meer minimaal aan de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging

Van het grondgebied van de gemeente Heiloo is uit eerdere berekeningen (bestemmingsplannen NW/ZW en Midden/NO/ZO) bekend, dat de luchtkwaliteit ruim onder de grenswaarden ligt. Daarmee wordt voldaan aan het eerste criterium.

Verder betreft het bouwplan het oprichten van een woongebouw en kantoren. Voor woongebouwen en kantoren geldt op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) een algemene vrijstelling voor het doen van onderzoek. Er wordt vanuit gegaan, dat de bijdrage aan de luchtverontreiniging van (het verkeer van) dergelijke gebouwen te verwaarlozen is.

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is onderzocht, of het plan in een risicocontour ligt. Volgens de provinciale risicokaart zijn in de gemeente Heiloo twee activiteiten aanwezig, die risico's met zich meebrengen:

- de spoorlijn
- de A9

Volgens informatie van de NS vindt er over de spoorlijn geen transport plaats van gevaarlijke stoffen en worden die in de naaste toekomst ook niet voorzien. Door de afstand heeft de A9 geen invloed op het plan. De risicokaart is niet uitputtend.

Echter ook uit andere bronnen is geen informatie bekend van risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied. Ook zijn er voor zover bekend geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Op de risicokaart van de provincie Noord Holland zijn geen beperkingen te zien met betrekking tot externe veiligheid. Het aspect Externe Veiligheid geeft daarom geen belemmeringen voor de eventuele ontwikkeling.

Water

Ten behoeve van de watertoets worden de oude situatie en de nieuwe situatie naast elkaar gelegd. Hierbij wordt bekeken hoe de situatie met betrekking tot de waterhuishouding op het terrein verandert. Hierbij komt aan bod de lozing van het hemelwater, de mogelijke toename of afname van de verharding van het terrein en het afstemmen van het rioleringsplan. Het formulier Watertoets is medio november 2009 ingediend bij Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De uit de toets voorkomende eisen zullen bij de planuitwerking worden meegenomen.

Bodem

Ten tijde van het schrijven van de Ruimtelijke Onderbouwing (18 december 2009) waren de uitkomsten van het grondonderzoek nog niet door ViVa! ontvangen. Verwacht wordt dat deze eind december 2009 bij ViVa! binnenkomen. Direct na ontvangst worden de uitkomsten uit het onderzoek verwerkt in deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Natuur en ecologie

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij een ruimtelijke ontwikkeling te worden nagegaan of er gevolgen zijn voor de eventueel aanwezige beschermde soorten. Hiervoor moet bij de eventuele sloop en verbouw van gebouwen, en het eventueel kappen van bomen, worden nagegaan of er beschermde soorten aanwezig zijn door onderzoek te doen naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en nest- en verblijfplaatsen van vogels. Uit een in opdracht van de gemeente Heiloo uitgevoerde flora- en faunatoets (Waardenburg, 3 juni 2006) is duidelijk geworden dat er in het gebied mogelijk vleermuizen aanwezig zijn:

“Binnen het plangebied zijn vrijwel alleen gebouwen aanwezig. Er zijn potentiële locaties voor vleermuizen in deze gebouwen aanwezig. Er zijn echter weinig foerageermogelijkheden en er is weinig beschutting aanwezig. Er wordt dan ook niet verwacht dat er kolonies vleermuizen aanwezig zijn. Mogelijk bevinden zich wel individuele dieren in de gebouwen. Aanbevolen wordt voor aanvang van werkzaamheden onderzoek te doen naar het voorkomen van vleermuizen in de aanwezige gebouwen. Voor broedvogels van gebouwen zijn er mogelijkheden. Het wordt gezien de ligging van het gebied niet verwacht dat vogelsoorten, waarvan het nest geldt als vaste rust- en verblijfplaats, zoals uilen, in het gebied aanwezig zijn. Andere beschermde soorten worden niet verwacht.

Aanbevelingen

Vleermuizen: aanbevolen wordt voor aanvang van de werkzaamheden onderzoek te doen naar het voorkomen van vleermuizen in gebouwen.

Broedvogels: aanbevolen wordt de beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen om verstoring van eventueel aanwezige broedvogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met juli. Eventueel kan men de beplanting in de periode maart - juli controleren op nesten en indien deze niet aanwezig zijn kan de beplanting worden verwijderd.“

De initiatiefnemende partijen zullen de hierboven omschreven aanbevelingen opvolgen en na realisatie van het plan wordt in ieder geval een houten nestkast voor vleermuizen opgehangen.

Mogelijke belemmeringen

Kabels en leidingen

In het kader van de bebouwingsmogelijkheden op de locatie Overkerck is er een KLIC melding gedaan. Uit deze KLIC-melding is gebleken dat distributieleidingen met name onder de openbare ruimte van de Westerweg liggen. De ligging van kabels en leidingen zullen worden meegenomen in het ontwerptraject en hierover zal contact gelegd worden met de NUTS-bedrijven. Mochten hierdoor belemmeringen ontstaan zal hierover zo snel mogelijk contact worden opgenomen met de Gemeente Heiloo.

Privaatrechtelijke zaken

Met betrekking tot privaatrechtelijke zaken op de locatie kan gemeld worden dat dit geen belemmering voor de ontwikkeling zal zijn: Alle gronden zijn eigendom van ViVa! Zorggroep.

Economische uitvoerbaarheid

Planschade risicoanalyse

De voor het bouwplan op de locatie Overkerck uitgevoerde planologische risicoanalyse (Langhout & Wiarda, 15 december 2009) geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen.

Als een van de omliggende panden schade lijdt of lijdt aan een vorm van inkomensderving door de ontwikkeling van deze woonservicezone of planschade op basis van de Wet ruimtelijke ordening komt dit voor rekening van de gemeente. Als ontwikkelaar van de locatie Overkerck wenst Viva!Zorggroep deze aansprakelijkheid over te nemen door middel van het sluiten van een planschadeovereenkomst met de gemeente.

Uit de uitgevoerde planologische risicoanalyse blijkt dat er als gevolg van de planologische wijziging, uitgaande van een "worst case scenario", een schade zal optreden (gegevens bij gemeente Heiloo bekend). Op deze begrote schade heeft al een aftrek plaatsgevonden voor het forfaitair maatschappelijk risico. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergelijkend treedt ten gevolge van het plan een schade op die het forfaitair normaal maatschappelijk risico te boven gaat.

Planning

In de onderstaande planning wordt uitgegaan van de volgende belangrijke voortgangsmomenten:

1. vaststelling gebiedsvisie in stuurgroep: 3 juli 2009
2. vaststelling gebiedsvisie in bestuursorganen deelnemers: september 2009
3. bespreken gebiedsvisie in raadscommissie: oktober 2009
4. opname Ruimtelijke Onderbouwing in bestemmingsplan Zuidwest: december 2009
5. vaststelling bestemmingsplan Zuidwest april/mei 2010
6. indiening bouwaanvraag locatie Overkerck zomer 2011
7. start realisatie locatie Overkerck medio 2012

Financiële haalbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemers in principe binnen de gegeven actuele financiële kaders (budgetten AWBZ, referentie huurprijzen) haalbaar geacht. De financiële verkenning dient de komende maanden verder verfijnd te worden.

Maatschappelijke haalbaarheid

Burgers tijdig én effectief betrekken bij het ontwikkelingsproces, beleidsuitvoering en politieke besluitvormingsprocessen, is cruciaal bij goede *participatie*. Participatie heeft verschillende motieven en kan bijdragen tot de volgende doelstellingen:

- Verbeteren van de kwaliteit van het project
- Vergroten van het draagvlak voor het project
- Verbeteren van de relatie tussen burgers, maatschappelijke organisaties (e.d.), en bestuursorganen

Klankbordgroep

Sinds februari 2009 vindt structureel overleg met omwonenden, deelnemers en belangstellenden plaats over de actuele vraagstukken rond de gebiedsvisie en de ontwikkeling op de locatie Monique en Overkerck. Deze 'klankbordgroep' is tot stand gekomen na een oproep in de Uitkijkpost en op een informatieavond in oktober 2008.

De klankbordgroep blijkt in de praktijk een goed platform voor het creëren van draagvlak, waar constructief en kritisch wordt mee gedacht. De klankbordgroep blijft in tact tot de oplevering van het gebouw en zal derhalve alle ontwerpstappen, de bouwvoorbereiding en het bouwproces begeleiden. De klankbordgroep geeft een reactie op zowel de locatie Monique, als op de locatie Overkerck en de parkeerplaats. Juist omdat er ingezet is op integrale planvorming voor deze drie locaties is er dus één klankbordgroep en niet drie verschillende klankbordgroepen.

De klankbordgroep heeft op 25 augustus 2009 een eerste advies uitgebracht, de conclusies van dit advies zijn dat de klankbordgroep voornamelijk erg tevreden is met de manier van informeren en communiceren door de initiatiefnemers en zich ook kan vinden in de ontwikkeling van het structuurplan voor het totale gebied (als onderdeel van de gebiedsvisie). Er worden ook wat bezwaren gesignaleerd, waaronder de parkeerdruk op piekmomenten op de locatie en ook in de directe omgeving van de locatie. Tevens wordt het toevoegen van een extra laag op de bestaande bebouwing van het gebouw Overkerck gezien als een ingreep die teveel inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de Egelantier. Het advies van de klankbordgroep is toegevoegd als bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 5).

Gebruikersoverleg

Sinds november 2008 is een groep gebruikers in samenspraak met de architect betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp voor de begane grond. Deelnemers aan dit gebruikersoverleg zijn o.a. de Stichting Ouderenwerk Heiloo, de samenwerkende bonden voor ouderen, de huisartsen, ViVa! Zorggroep en Esdégé Reigersdaal. Sinds september 2009 wordt dit overleg op ad hoc basis vervolgd en uitgebreid met andere kandidaat-gebruikers.

Communicatie

Gedurende het gehele traject is *communicatie* van groot belang. Vanaf het moment dat er een nieuw project gestart wordt tot en met het kiezen voor de vorm van participatie en zorgdragen dat het ook zo wordt uitgevoerd, is communicatie een belangrijk element. Door verkeerde of onvoldoende informatie kan een proces stagneren of zelfs afgeblazen worden. Als er over het proces niet duidelijk gecommuniceerd wordt, leidt dit onherroepelijk tot onduidelijkheid bij de deelnemers en vervolgens tot onvrede over het participatietraject. De verwachting en ervaring van deelnemers rond een proces komen dan niet overeen met hetgeen wordt bedoeld.

De gemeente Heiloo heeft voor projecten een communicatieprotocol bouwprojecten opgesteld. Daarin worden de verschillende projectfasen benoemd en wordt per fase aangegeven hoe de communicatie/informatie dient te verlopen voor een effectieve participatie. De verschillende fasen zijn:

- a)** initiatief fase
- b)** ontwerp fase
- c)** afronding ontwerp fase
- d)** schetsplan gereed
- e)** indiening bouwaanvraag
- f)** nazorg fase / evaluatie

Bij de ontwikkeling van de woonservicezone Overkerck-Monique wordt dit protocol als leidraad gebruikt.

Ook is er op dit moment een website van en over het project operationeel:

www.woonservicezone-overkerck.nl

Hierop kan iedereen informatie vinden en downloaden. Ook kunnen er vragen worden gesteld.

Informatiebijeenkomst

In oktober 2008 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden, bewoners, familieleden en medewerkers van ViVa!. De op die avond ontvangen reacties zijn - waar mogelijk -

ingepast in het gebiedsontwerp. Bij elke volgende stap (voorlopig ontwerp, definitief ontwerp) wordt een nieuwe informatiebijeenkomst georganiseerd. Het verslag van deze bijeenkomst is toegevoegd als bijlage (zie bijlage 6).

Planadvies BV
Tuinenhof 21
1851 ZE Heiloo
T: (072) 5321491
E: info@planadvies.com

BIJLAGEN

Bijlage 1: situatie

Bijlage 2: structuurontwerp , begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping, derde verdieping.

Bijlage 3: parkeerbalans incl. BVO's programma

Bijlage 4: impressie

Bijlage 5: reactie klankbordgroep, dd 25 augustus 2009

Bijlage 6: verslag informatieavond, dd 14 oktober 2008

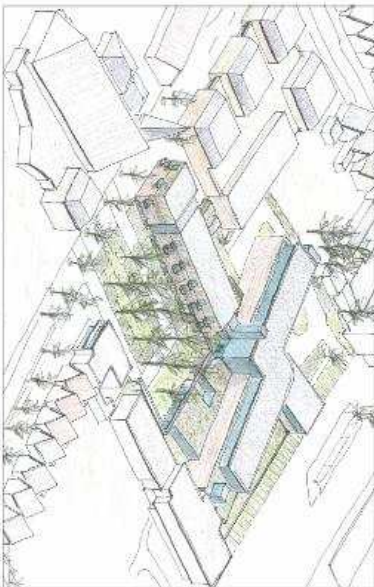
Bijlage 1: situatie



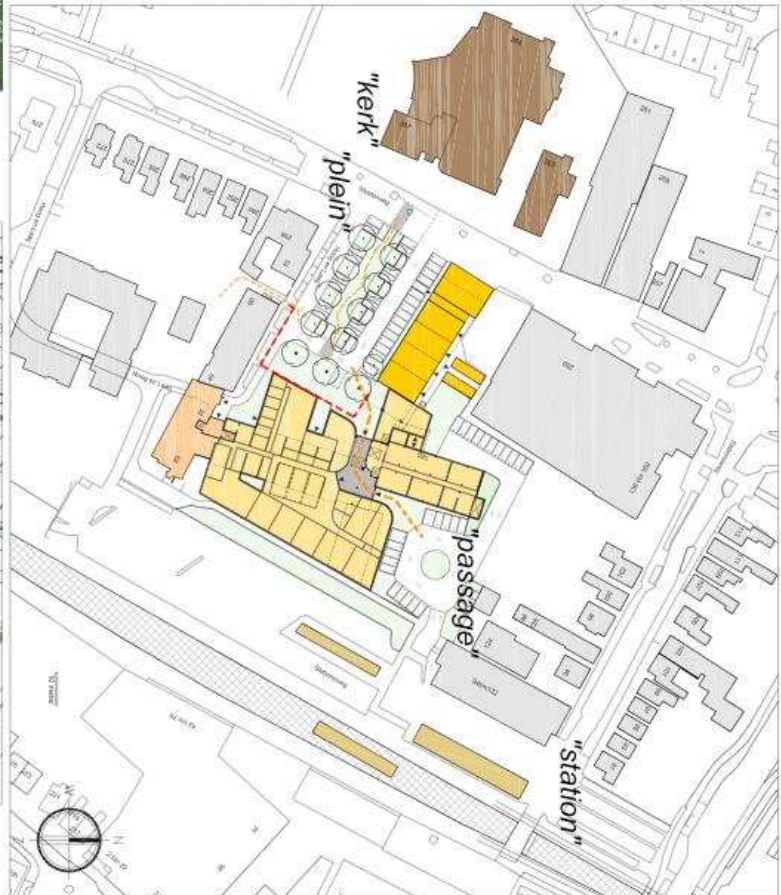
"plein met platanen dak"



"zichtlijn naar kerk"



"samenhang plein vergroot"



"spoorovergang"

- WOONZORGZONE OVERKERCK**
- LOCATIE OVERKERCK
 - LOCATIE MONIQUE
 - LOCATIE HUISARTSEN
 - GROEN WOONZORGZONE
- OMGEVING WOONZORGZONE**
- BEBUWING
 - KERK GEBOUWEN
 - STATIONS GEBOUWEN
 - SPOORZONE

CKPP ARCHITECTEN

CONSTRUCTIEUR: H. VAN E. SIKKENT & PARTNERS

HEILLOO, ONDERZOEK OVERKERCK

SITUATIE WOONZORGZONE OVERKERCK

PLANNOED: A3 SCHAAL: 1:1200 VERBODINGSNOED: 0707 DATUM: 2009.09.25

NOED: 1000

Bijlage 2: structuurontwerp , begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping, derde verdieping.



CKPP ARCHITECTEN
 CAROLINE DE HAAN | G. SAARREN | A. BERTINGES
 Nieuwestraat 111 | 3512 CA Utrecht | T: 043 200 0000 | E: info@ckpp.nl

Helico, onderzoek Overkerck:

begane grond	2000 m ²
plateaigrond	2000 m ²
FRANKIE: AS	2000 m ²
STAN: 1-50B	2000 m ²
WILHELMINE: 07B	2000 m ²
VERBODEN	2000 m ²
TOTAAL	1100

- FUNCTIES WOONWAARD**
- LOCATE WONING
 - FUNCTIES VIVAT**
 - 251 VOORZIENING ZORG INTRA-MURALE (KANTOREN)
 - 252 WELZIJN INTRA-EXTERN DINGEN GROEPSVERZORGING
 - 253 ZORG INTRA-EXTERN GEDEELDE PORTAAL (ind. slijprijden)
 - 174 WELZIJN INTRA-EXTERN RESTAURANT/INKELEN
 - 158 ZORG INTRA-EXTERN WUKITKAAM
 - 178 ZORG INTRA-EXTERN WUKITKAAM GEDEELDE
 - FUNCTIES GEMEENTELIJK BELED**
 - 277 WELZIJN EXTERN: SOH
 - 280 WELZIJN EXTERN: SBO
 - 281 GEM. RECREATIE
 - 282 GEM. TOILETGANGENROEBE
- FUNCTIES DERDEN**
 - 150 EERSTE LINS APOTHEEK
 - 151 EERSTE LINS FYSIOTHERAPIE
 - 152 EERSTE LINS SDO
 - 153 EERSTE LINS DIAGNOSTIEK
 - 154 GEM. TOILET/BALIE/ENTREE

GEDEELDE VERKEERSRUIMTEN (netto)

 - 01 gang 49 m²
 - 02 verkeersruimte 202 m²
 - 04 gang 37 m²
 - 04 gang 37 m²

BRUTO OPERVLAKTEN

 - ruel bijbehorende verhouding bruto/netto
 - 1) woonwiel boven passage 731 m²
 - 2) passage 104 m²
 - 3) passage 104 m²
 - 2002/1695 = 100 + 125%
 - TOTAAL BRUTO OPERVLAKTE 2875 m²**

TOTAAL NETTO OPERVLAKTE 2230 m²

 - BOUWDEEL BOVEN PASSAGE 624 m²
 - BOUWDEEL ONDER PASSAGE 1696 m²

parkeren: O (overkerck), M (overkerck), H (huizen)

Bijlage 3: parkeerbalans incl. BVO's

project Heiloo, onderzoek Overkerck
 betreft parkeerbalans woonservicezone Overkerck
 nummer 0707.15.008
 datum 2009.06.25

actuele norm



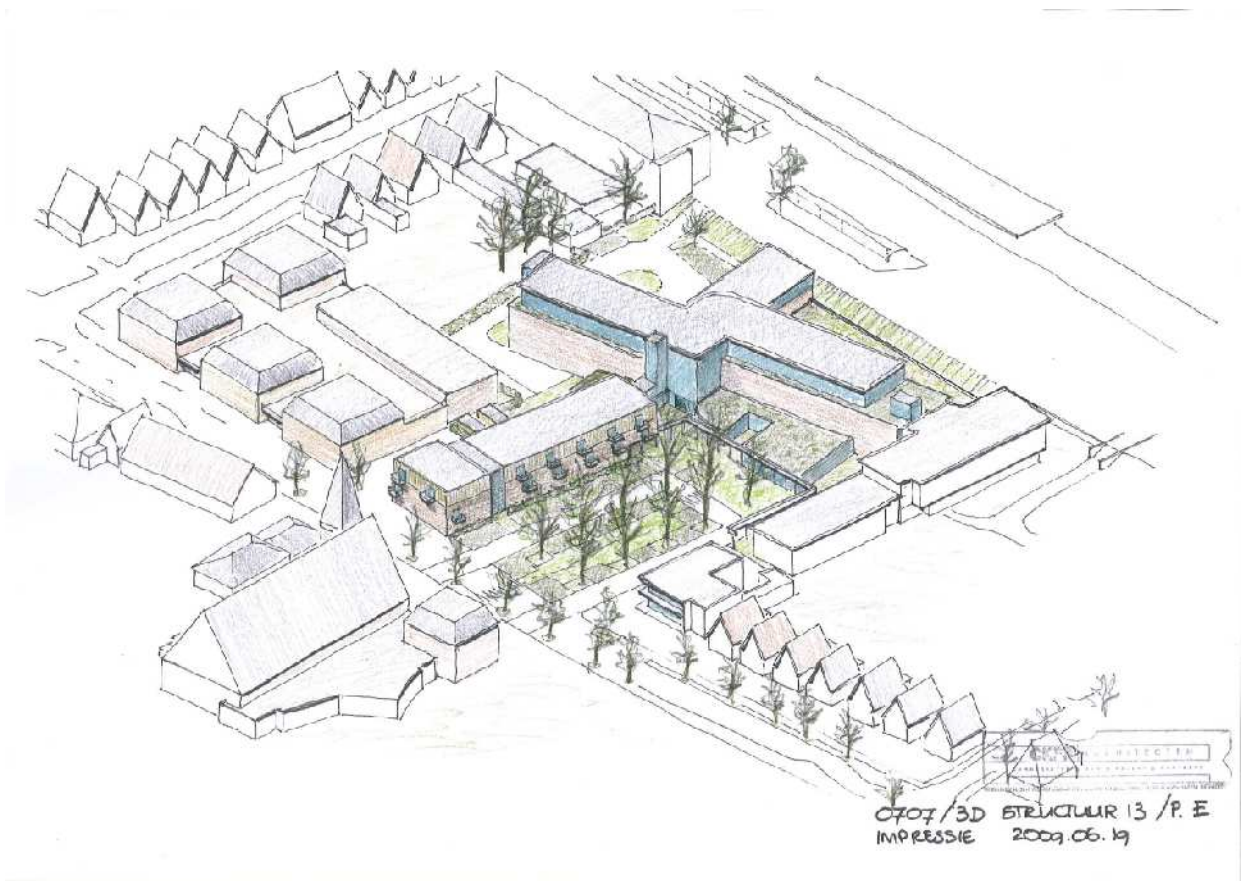
parkeerdruk woonservicezone; Overkerck, Monique en huisartsen

	aantallen/m2			norm gemeente Heiloo		parkeerplaatsen
	bestaand	gepland	verschil	voor dec 2009	eenheid	voor dec 2009
Overkerck						
Viva! Zorggroep						
plaatsen verzorging (licht)	65	50	15-	0,4	per plaats	6,0
plaatsen verpleging (zwaar)	-	28	28	0,4	per plaats	11,2
reductie zorgondersteuning BG intramuraal	(1) 1.030	(2) 235	1.265-	1,4	per 100m1	17,7
diensten zorg/welzijn begane grond extramuraal	-	1.696	1.696	1,4	per 100m2	23,7
2733 bvo opp. BG (2875 m2-passage)						
						nieuw te maken parkeerplaatsen voor functies Viva!
						bestaande parkeerplaatsen Viva! op terrein Overkerck
						totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor functies Viva!
						11,2
						6,0
						17,2
Gemeente Heiloo						
welzijns diensten begane grond extramuraal (3)						
	-	1.038	1.038	1,4	per 100m2	14,5
						nieuw te maken parkeerplaatsen voor functies gemeente
						bestaande parkeerplaatsen gemeente parkeerterrein Kusters (nul-meting)
						totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor functies Gemeente
						14,5
						34,0
						48,5
Monique						
Woonwaard						
bestaande appartementen	2	0	2-	1,2	per plaats	2,4
zorgappartementen Esdege (gehandicapten)	-	4	4	0,6	per plaats	2,4
zorgappartementen beukmaat 7200 (4+5+5)	-	14	14	0,4	per plaats	5,6
bloemenwinkel	80	80	-	1,0	per 50m2	-
diensten begane grond	-	0	-	1,4	per 100m2	-
						nieuw te maken parkeerplaatsen voor functies Woonwaard (4)
						reductie volgens afspraak met gemeente?
						totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor functies Woonwaard
						5,6
						-
						5,6
huisartsen						
huisartsen						
uitbreiding met 1 praktijkruimte	-	1	1	1,0	per p-ruimte	1,0
uitbreiding met 1 arts (4)	-	1	1	1,0	per arts	1,0
						totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor functie huisartsen
						2,0
						2,0
						totaal structuur 13
						73
						variant E 090529
						terrein Viva!
						parkeerplein gemeente
						30
						43
						73
						73
						gezamenlijk parkeertekort
						0

- (1) bestaande BVO oppervlakte intramurale diensten Overkerck welke hergebruikt/verplaatst worden naar begane grond
- (2) in overleg vast te stellen intramurale m2 welke aan de hand van de CBZ norm bepaald kunnen worden op basis van de hoeveelheid ondersteunende m2 die gebouwd mogen worden l.b.v. de nieuw te maken plaatsen (13 plaatsen zwaar)
- (3) bvo oppervlakte "welzijns diensten begane grond" op basis van gemeentelijk beleid
- (4) aanname aantal nieuwe artsen; navragen
- n.b. parkeernorm "na dec 2009" nog definitief door gemeente te worden vastgesteld
- n.b. aanname van de norm "na dec 2009" voor: diensten (kantoorfunctie met balie)
- n.b. aanname labelings programma functies; functies met bijbehorende parkeernormen in overleg vast te stellen

nb mogelijkheden parkeren huisartsen aan de hoog laag zijde?

Bijlage 4: impressie



Klankbordgroep Woonservicezone Overkerck

Aan het college van de gemeente Heiloo
Raadhuisplein 1
1851 JL HEILOO

Heiloo, 25 augustus 2009

Betreft: advies project Woonservicezone Overkerck

Geacht college,

Op 12 februari van dit jaar is, op basis van aanmeldingen na oproepen in de Uitkijkpost en tijdens een op 14 oktober 2008 gehouden informatiebijeenkomst, de 'Klankbordgroep Woonservicezone Overkerck' opgericht. De klankbordgroep bestaat uit direct omwonenden, (vertegenwoordigers van) beoogde gebruikers van de woonservicezone en diverse andere belangstellende inwoners uit Heiloo.

De klankbordgroep is sinds de oprichting vijfmaal bijeen geweest om tussentijds haar reactie te geven op het structuurontwerp voor een mogelijke bebouwing als onderdeel van de gebiedsvisie voor de Woonservicezone Overkerck. Nu de gebiedsvisie – met daarin het structuurontwerp voor de locatie - in concept gereed is en aan de besturen van de drie initiatiefnemers (Viva! Zorggroep, gemeente Heiloo en Woonwaard) zal worden voorgelegd heeft de klankbordgroep van de initiatiefnemers het verzoek gekregen om een reactie op het structuurontwerp te geven. In deze brief treft u onze reactie aan.

In de eerste plaats is de klankbordgroep positief over het verloop van de procedure en de wijze waarop met opmerkingen en adviezen van de klankbordgroep is omgegaan. De klankbordgroep is daarbij steeds adequaat en inhoudelijk goed geïnformeerd over de plannen. Na elke bijeenkomst werden de ontwerptekeningen aangepast en werd constructief en oplossend op de gemaakte opmerkingen van de klankbordgroep gereageerd.

Met name onze opmerkingen over de situering van de bebouwing, de afstand tot de belendingen en waar mogelijk het behoud en het creëren van groen zijn goed in het structuurontwerp verwerkt. Ook is met de situering van de verschillende bouwdelen, de ontsluiting van de nieuwe wooneenheden, de positie van de ruimtes van het beoogde nieuwe Trefpunt maar ook met het creëren van een onderdoorgang ter plaatse van de huidige entree ons inziens een goede invulling van de locatie gegeven.

Er zijn echter enkele zaken die naar de mening van de klankbordgroep niet op een goede wijze in de plannen zijn verwerkt. Wij willen u nadrukkelijk adviseren hierin een aanpassing door de initiatiefnemers te laten doorvoeren.

Bijlage 5: reactie klankbordgroep, dd 25 augustus 2009

Ons eerste bezwaar betreft het voornemen van de ViVa! Zorggroep om het bestaande gebouw op de meest noordelijke vleugel over een aanzienlijke lengte met een bouwlaag te verhogen door het verlengen van de bestaande opbouw. Realisatie van deze bebouwing zal een zeer forse inbreuk gaan vormen op de privacy van de bewoners in De Egelantier.

Wij willen de initiatiefnemers nadrukkelijk in overweging geven om dit deel van de bebouwing te 'verplaatsen' naar de haaks op het gebouw te realiseren nieuwe vleugel aan de oostzijde van het bestaande gebouw.

Een tweede bezwaar van de klankbordgroep betreft het parkeren van auto's bij – maar ook nabij – het gebouw. Hoewel het aantal parkeerplaatsen voor het project, zoals op tekening staat aangegeven, mogelijk voldoet aan het parkeerbeleidsplan van de gemeente heeft de klankbordgroep grote zorg over de daadwerkelijke parkeerdruk. Dat doet zich nu al voor op piekmomenten bij begrafenissen en andere bijeenkomsten in de RK kerk en de naastgelegen vergaderzaal. De komst van het Trefpunt - met zijn mogelijkheden voor recreatie, bijeenkomsten, vergaderingen en verdere evenementen - zal deze druk alleen maar verergeren. Helemaal bij een groeiend autobezit in de toekomst.

De klankbordgroep wil de initiatiefnemers daarom nadrukkelijk vragen om hiervoor oplossingen aan te dragen door de inzet van aanvullende - nabijgelegen - parkeerlocaties en ondersteunende maatregelen. Daarbij dient er ook voldoende aandacht uit te gaan naar de realisatie van voldoende parkeerplaatsen voor minder validen.

Wij hopen dat u onze adviezen in serieuze overweging wilt nemen en vernemen graag uw reactie.

Hoogachtend,

J. Keuper
namens de Klankbordgroep Woonservicezone Overkerck

Mw. A.G. Dekker
Jonkerstraat 44
1738 BP WAARLAND

Dhr. C. van Ginkel
Arklaan 1
1852 CA HEILOO

Mw. T. Haan
Hoog en Laag 40
1852 AX HEILOO

Dhr. J. Keuper
Sandecamplaan 28
1851 XK HEILOO

Dhr. J.M. Kuyper
Stationsweg 166
1852 LN HEILOO

Dhr. E. Rozing
Westerweg 261
1852 AG HEILOO

Mw. A. Stenneberg
Vrieswijk 28
1852 VB HEILOO

Dhr. W.M. Swart
Stationsweg 162
1852 LN HEILOO

Dhr. G.M. Vredenburg
Stationsweg 156
1852 LN HEILOO

Mw. S.M.W. van Waveren - Van Voorst
Op de Wieken 11
1852 BS HEILOO

Verslag informatiebijeenkomst woonservicezone Overkerck - Monique

Datum: 14 oktober 2008

Locatie: Woonzorgcentrum Overkerck

Aanwezig

Circa 80 bezoekers waaronder bewoners, omwonenden en enkele raadsleden

Algemeen

ViVa! Zorggroep, gemeente Heiloo en Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland willen op de plek van Overkerck en Monique een woonservicezone realiseren. Om te kijken of een woonservicezone op deze plek mogelijk is, is er een locatiestudie gemaakt. De uitkomsten van deze studie en het plan voor een woonservicezone zijn gepresenteerd tijdens informatiebijeenkomsten op 14 oktober 2008. Dit verslag gaat over wat er is gepresenteerd en wat over het algemeen de reacties van bezoekers op de plannen waren.

De aanleiding voor de wens een woonservicezone te realiseren is in het kort:

- voor de gemeente de visie 'Wonen, welzijn en zorg'
- voor ViVa! Zorggroep wonen, welzijn en zorg te bundelen door de veranderingen in de zorg en wetgeving
- voor Woonwaard Noord-Kennemerland de wens om op de locatie Monique sociale woningbouw te ontwikkelen in combinatie met welzijn en zorg

Uitkomst locatiestudie

In de locatiestudie staat welke voorwaarden er zouden moeten gelden voor een woonservicezone. En ook welke behoefte er in Heiloo is. Uit de studie blijkt dat het mogelijk is een woonservicezone te realiseren. Maar ook dat eerst gekeken moet worden of het uitvoerbaar is, voordat er een ontwerp gemaakt wordt. In de locatiestudie staat ook een tekening met bebouwingscontouren (een ruwe schets van hoe groot de woonservicezone zou kunnen worden).

Opzet informatiebijeenkomst

Er zijn twee bijeenkomsten geweest:

- van 17.00 tot 18.00 uur: voor medewerkers Overkerck, bewoners Overkerck en hun familieleden
- van 18.30 tot 20.00 uur: voor omwonenden en andere belangstellenden
- Tussen de locatie Monique en de bibliotheek met de bovenwoningen mag de afstand niet te klein zijn. Een eerder plan voor de locatie Monique bevond zich te dicht op de ergrens.
- Het doortrekken van de vierde verdieping van het gebouw Overkerck in noordelijke richting kan nadelig zijn voor het zicht vanuit de woningen boven de bibliotheek die op het oosten georiënteerd zijn.
- Als er woningen gerealiseerd worden met daaronder multifunctionele ruimtes, dan mag het geluid uit die ruimtes niet leiden tot overlast voor deze woningen (zoals bij het Trefpunt). Binnen de bouwregelgeving moet hiervoor een uiterste inspanning worden gedaan. Zijn er voor het gebruik van de multifunctionele ruimtes wensen die meer geluid produceren, dan mogen die niet worden gehonoreerd.
- Behoort de komst van het Trefpunt naar deze locatie tot de mogelijkheden?
reactie: De activiteiten van het Trefpunt passen in principe in de toekomstige woonservicezone. Maar of dit ook te realiseren is, is nog niet duidelijk.
- De onderdoorgang tussen het station en het plein mag geen hangplek worden (geluidsoverlast, vernieling en graffiti). 's Avonds moet de onderdoorgang afgesloten kunnen worden.
- De onderdoorgang moet 's avonds toegankelijk zijn voor passanten.
- De bomen op het plein voor de kerk mogen niet weggehaald worden.
- Door de eventuele nieuwbouw wordt de bestaande tuin van Overkerck aangetast. Dit gaat wellicht ten koste van de mogelijkheid om er te wandelen en zitten (zoals nu het geval is).
- Houd de directe omwonenden en de bewoners van Overkerck/de Schalm op de hoogte van de verdere plannen.
- De oude eik rechts van de ingang achter de tuin van Stationsweg 130 moet blijven staan.
- Maak er een architectonisch hoogstandje van.