



Heiloo
bestemmingsplan Zandzoom

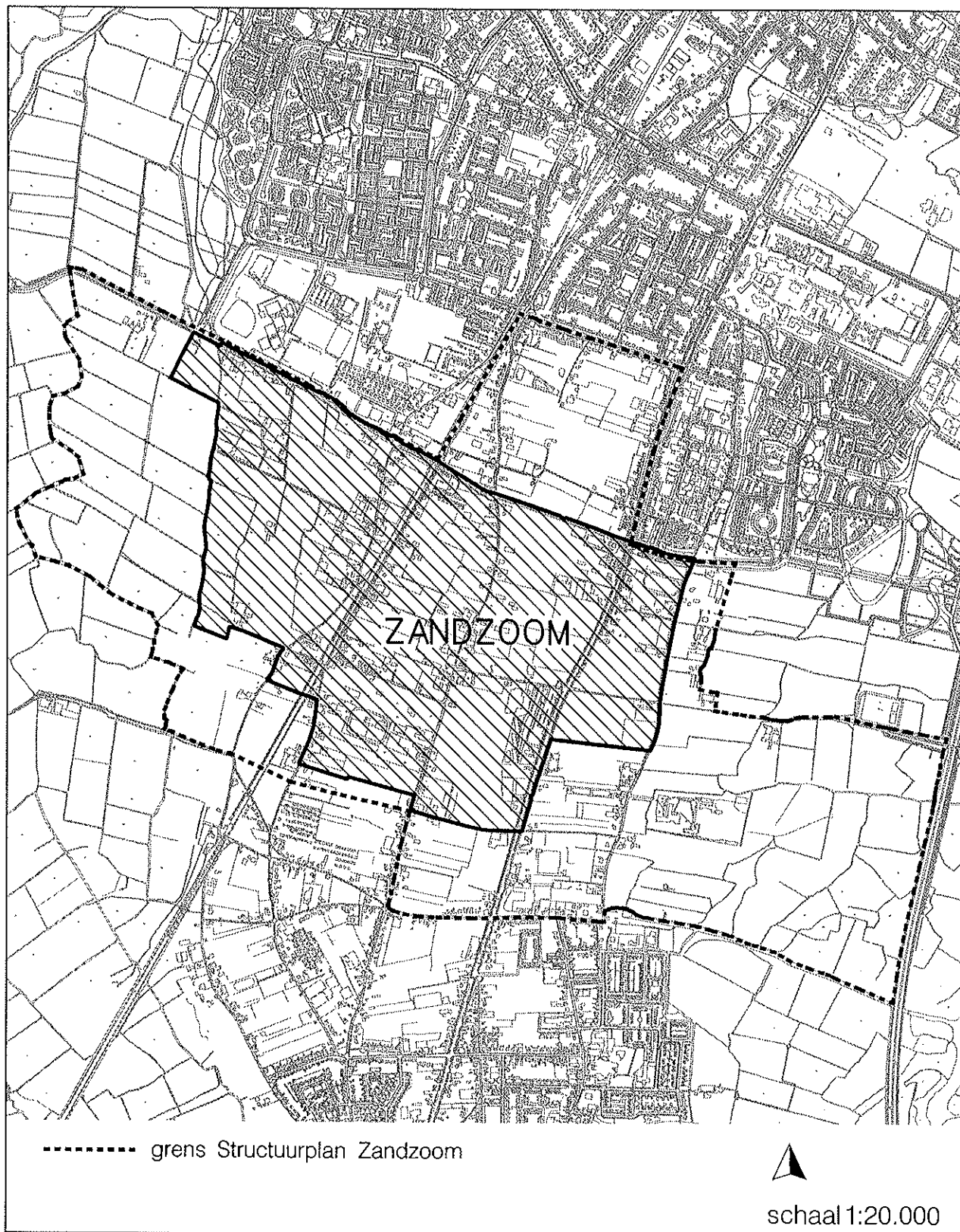


Heiloo bestemmingsplan Zandzoom

Inhoud:

Toelichting + bijlagen
Voorschriften + bijlage
Plankaart

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



Gemeente Heiloo

Nummer: 121.00.02.03.b

■

Toelichting

.....

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Uitgangssituatie	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Het plangebied: huidige ruimtelijke structuur	10
2.3	Huidige functionele structuur	14
2.4	Ecologie	15
2.4.1	Ecologisch onderzoek	16
2.4.2	Compensatieplan	17
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Regionaal beleid	31
3.4	Gemeentelijk beleid	37
3.5	Conclusies	47
4	Waterhuishouding	49
4.1	Beleidskader	49
4.2	Huidige situatie plangebied	53
4.3	Randvoorwaarden voor het plan	54
4.4	Conclusies	56
5	Milieuaspecten	57
5.1	Wegverkeerslawaaï	57
5.2	Spoorweglawaaï	58
5.3	Vliegtuiglawaaï	59
5.4	Hinder als gevolg van bedrijven en voorzieningen	59
5.5	Luchtkwaliteit	60
5.6	Externe veiligheid	62
5.7	Leidingen	65
5.8	Bodemkwaliteit	65
6	Overige randvoorwaarden	67
6.1	Fysieke ondergrond en cultuurhistorie	67
6.2	Infrastructuur	68
6.3	Stedenbouwkundige opzet: fijn wonen in het groen	71
6.4	Woningbouw	72
6.5	Overige functies	74
6.6	Conclusie	76

7	Inrichting van het Zuiderloo en Zandzoom: hoofdlijnen	79
7.1	Uitgangspunten voor de inrichting van Zuiderloo en Zandzoom	79
7.2	Gebiedskenmerken	84
7.3	Stedenbouwkundige opzet	86
7.4	Verbeelding	88
8	Juridische vormgeving	93
8.1	Bestemmingen	93
8.1.1	Gedetailleerde bestemmingen	93
8.1.2	Uit te werken bestemmingen	95
8.2	Indeling van de voorschriften	100
9	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	105
10	Uitkomsten artikel 10 Bro overleg en inspraak	107

Bijlagen

1

Inleiding

Aanleiding

Als juridische uitwerking van de Structuurvisie Zandzoom is in 2001 en 2002 het Structuurplan Zandzoom opgesteld. Dit plan heeft betrekking op het gebied tussen Heiloo en Limmen en is voor wat betreft het grondgebied van de gemeente Heiloo vastgesteld door de raad van deze gemeente op 2 september 2002.

Hoofdpijnen Structuurplan

Het plan omvat binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heiloo:

- de bouw van circa 1900 woningen in de periode 2005 – 2020, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, ontsluiting en groen;
- de realisatie van een groene buffer, die de nieuwe woongebieden van Heiloo scheidt van de bestaande en nieuwe woon- en werkgebieden aan de noordrand van Limmen.

Planconcept / Wonen in het groen Heiloo/Limmen

Op 4 maart 2004 hebben de provincie Noord-Holland, de gemeente Heiloo en de gemeente Castricum de intentieverklaring "Wonen in het Groen en aansluiting A9" ondertekend. De intentieverklaring vormde de aanleiding voor het opstellen van het planconcept. Het plangebied strekt zich uit over het gehele gebied van het structuurplan Zandzoom en aangrenzende gebieden.

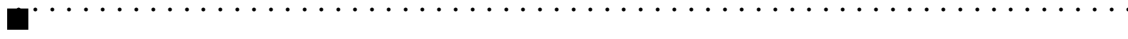
In het planconcept zijn de volgende uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied vastgelegd:

- Een hoog ambitieniveau voor woon- en landschapkwaliteit.
- De bouw van maximaal 1800 woningen binnen de gemeentegrenzen van Heiloo in de periode 2005-2020, waarbij de volgende verdeling is aangebracht: 630 goedkoop, 475 middelduur, 475 duur, 220 topsegment.
- De realisatie van een aansluiting op de A9.
- Ontwikkeling van een recreatief netwerk.
- Natuurontwikkeling.
- De realisatie van voldoende waterberging.

Om tot de daadwerkelijke realisatie van de plannen te komen, dienen het Structuurplan en het planconcept te worden uitgewerkt in een bestemmingsplan. Dit is te meer urgent, omdat voor grote delen van het gebied de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is verklaard en de gemeente de intentie heeft de werkzaamheden in het gebied in 2005 te starten. De gebieden die onder de Wet voorkeursrecht vallen zijn aangegeven op kaart 1.

Stedenbouwkundige uitwerking

Om het Structuurplan te kunnen uitwerken op het niveau van een bestemmingsplan, heeft eerst een stedenbouwkundige uitwerking op hoofdpijnen plaatsgevonden. Hierin is ingegaan op de hoofdpijnen voor



de inrichting van het gebied, rekening houdend met alle ruimtelijke, milieutechnische en cultuurhistorische randvoorwaarden.

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat in tweede instantie zal worden ontwikkeld: het gebied Zandzoom. Dit gebied is gelegen tussen Vennewatersweg, de Oosterzijweg, de zuidelijke gemeentegrens en het open gebied ten westen van Heiloo. Het gebied ten noorden van de Vennewatersweg, Zuiderloo, wordt als eerste ontwikkeld. Voor dit gebied wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied Zandzoom en het plangebied Zuiderloo zijn aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting.

Vigerende plannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Landelijk gebied gedeeltelijk. Dit plan is vastgesteld op 3 november 1997 en goedgekeurd op 16 juni 1998.

Inhoud

In het navolgende wordt in de eerste plaats ingegaan op de bestaande situatie in het gebied. Daarna komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 komen de randvoorwaarden voor de inrichting van het gebied aan de orde. Daarbij gaat het achtereenvolgens om water, milieu en een aantal andere uitgangspunten. In hoofdstuk 7 komen de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige inrichting aan de orde. Hoofdstuk 8 behandelt vervolgens de vertaling van de uitgangspunten voor het plan in de voorschriften en op de plankaart. Hoofdstuk 9 en 10 omvatten ten slotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid en de resultaten van overleg en inspraak.



Auslegung des gesuchten Werts: die ersten 10, 20, 30 bis 50 von
den 100 wiederholten Messungen von Spannung U_{eff}

 GEMEENTE HEILOO	Ingenieursbureau Gemeente Heiloo					
	PROJECT : Voorkeursrecht op basis bestemmingsplan LOCATIE : Zandboom Heiloo					
OMSCHRIJVING : Aanwijzing van gronden waarop de Weg van toepassing is.						
SCHAAL : 1 : 2500 COPYRIGHT: LANDMETHEK TEKENING NR.: 10099	revisie A B C	datum 14-01-05 02-05-06 0	getekend V.v.v. V.v.v. O	revisie D E F	datum 0 0 0	getekend O O O
FORMAAT A0						

2.1 Historische ontwikkeling

Strandwallen

Heiloo en Limmen zijn (net als Alkmaar) gelegen op een oude strandwal. Evenwijdig aan de kust van Noord- en Zuid-Holland liggen verschillende van deze strandwallen, die zijn ontstaan als zand-afzettingen 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.

Strandvlakten met veenvorming

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

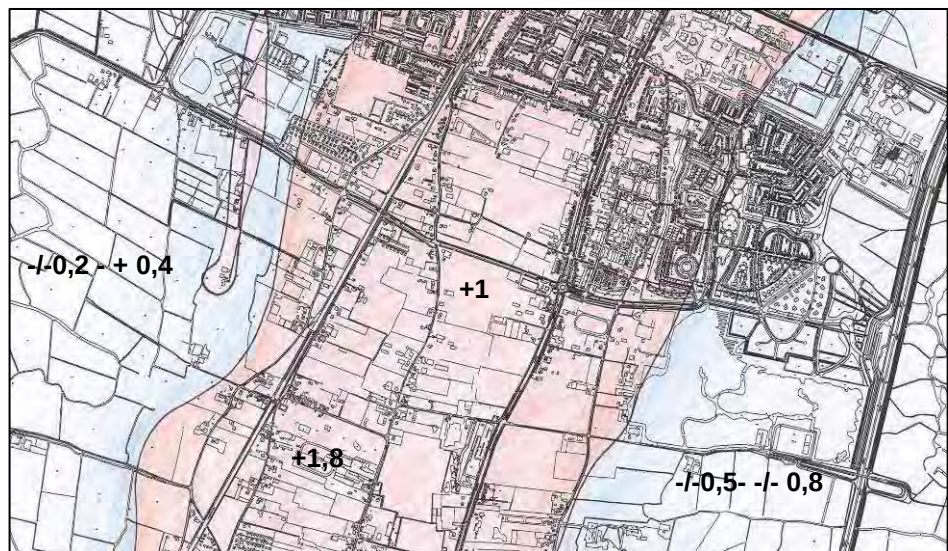
Het veen is over het algemeen bedekt met zand dat van de strandwal is afgewaaid, waardoor het oorspronkelijke hoogteverschil tussen strandvlakte en strandwal steeds minder is geworden. Ter hoogte van het plangebied bedraagt dit ongeveer 1.80 meter. De sporen van deze strandwallen en strandvlakten zijn nog steeds duidelijk in het landschap terug te vinden (figuur 1). Met betrekking tot de occupatiegeschiedenis is verder bekend dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied waar sinds de vorming van de strandwal (circa 1900 voor Christus) bewoning (al dan niet nomadisch) aanwezig is geweest.

Archeologische waarden

In 2000 is in het plangebied archeologisch onderzoek uitgevoerd door de Stichting RAAP. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage "Plangebied Zandzoomgebied, gemeente Heiloo, een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1)".

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- In het gebied op de strandwal ten noorden van het Kapelbos is sprake van een verstoorde bodem, waarvan grote delen tot een diepte van ruim 0,5 meter zijn afgegraven. Het meeste bollenland is diep omgezet: tussen 60 cm en 2 meter. Ten oosten van de Hoogeweg is de verstoringsdiepte zelfs 1,3 tot 3 meter. Slechts enkele percelen zijn niet verstoord. Desondanks zijn er 12 zones onderscheiden waar de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat-Neolithicum - Late Middeleeuwen is aangetoond of waarschijnlijk is en waarvoor een vorm van bescherming wenselijk wordt geacht.
- In het Kapelbos is de oorspronkelijke bodemopbouw nog zichtbaar. Hier komen oude duinen voor, met op de grens tussen duinen en strandwal schelpenlagen. Door de onverstoorde bodem is het mogelijk dat er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn.
- In de strandvlakte ten westen van de Westerweg komt een afwisseling voor van oude duinen, veen, klei en lagen schelpen. Hier komen, ook omdat de bodem in grote delen van het gebied niet diep is verstoord, op uitgebreide schaal archeologische sporen voor uit de tijd vanaf de Bronstijd en mogelijk het Neolithicum, of kunnen archeologische sporen voorkomen.



Figuur 1 Geomorfologie: strandwal en strandvlakte

Van een aantal gebieden wordt aanbevolen de bodem in de huidige staat te behouden. Als dit niet mogelijk is, wordt archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Voor andere gebieden wordt aanbevolen om voorafgaand aan werkzaamheden karterend booronderzoek uit te voeren als bodembewerking dieper dan 0,7, 0,8 of 0,9 meter plaatsvindt. In het hele westelijke gebied ten westen van

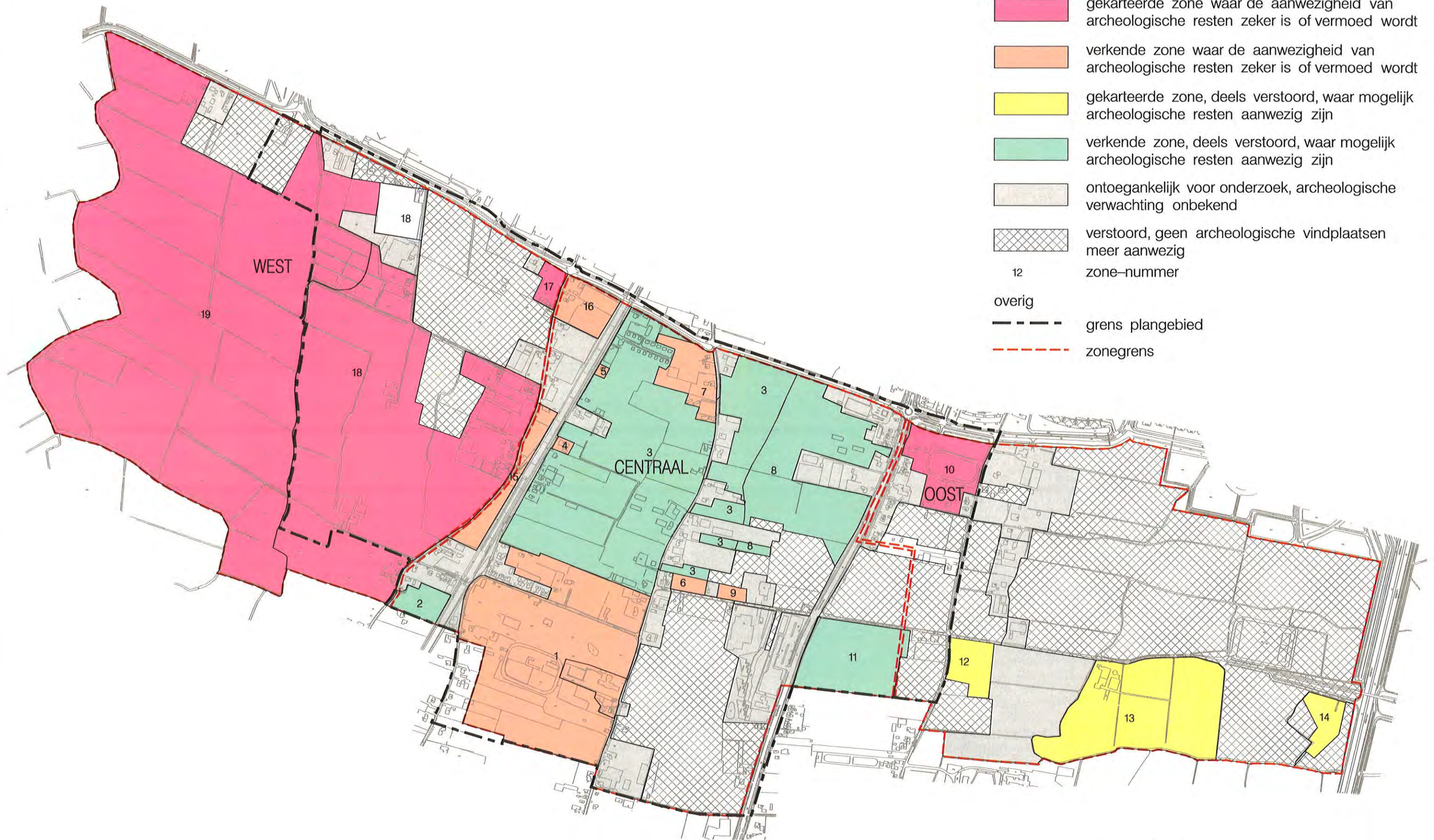
VERKLARING

archeologische zones

- gekarteerde zone waar de aanwezigheid van archeologische resten zeker is of vermoed wordt
 - verkende zone waar de aanwezigheid van archeologische resten zeker is of vermoed wordt
 - gekarteerde zone, deels verstoord, waar mogelijk archeologische resten aanwezig zijn
 - verkende zone, deels verstoord, waar mogelijk archeologische resten aanwezig zijn
 - ontoegankelijk voor onderzoek, archeologische verwachting onbekend
 - verstoord, geen archeologische vindplaatsen meer aanwezig
- 12 zone-nummer

overig

- grens plangebied
- zonegrens





de spoorlijn, ook die met een verstoorde bodem, wordt aanbevolen grootschalige bodemingrepen te vermijden.

De gebieden waar het om gaat, zijn aangegeven op kaart 2. De kaart is indicatief van aard. In de voorschriften van het voorliggende plan zijn maatregelen aangegeven om archeologische waarden waar mogelijk te beschermen.

Heiloo

Ontstaan

Heiloo is ruim 1300 jaar geleden ontstaan als een agrarisch dorp op de middelste Noord-Kennemerstrandwal. De strandwal vormde temidden van de laag gelegen, natte strandvlakten een aantrekkelijke vestigingsplaats. Aan het eind van de 7^e eeuw heeft de bekende christenprediker Willibrordus in Heiloo een van de moederkerken gesticht van waaruit de bekering tot het christendom werd voortgezet.

Periode tot 1800

In de periode tot 1800 bleef Heiloo een kleine landelijke nederzetting, bestaande uit de heerlijkheden Heylo en Oesdom. Deze heerlijkheden werden in de jaren daarna "Bollendorp" genoemd. Daarnaast komen er buurtschappen voor als Zevenhuizen, Oosterzij en Westerszij tot ontwikkeling. In het gebied tussen het toenmalige Limmen en Heiloo kwamen rond 1800 een aantal buitenplaatsen voor, met namen als "Ypestein" en "Ter Coulster." De bebouwing van deze landgoederen verdween in de 19^{de} eeuw grotendeels.

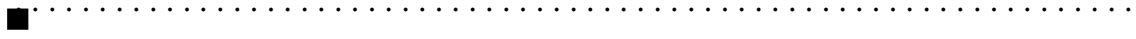
Bevolkingstoename
19^e en 20^{ste} eeuw

Na 1865 groeide de bevolking van Heiloo sterk als gevolg van een aantal factoren:

- de aanleg van de Kennemerstraatweg, de spoorlijn naar Alkmaar en de tramlijn naar Alkmaar: dit had tot gevolg dat Heiloo uitstekend bereikbaar werd, niet alleen voor personenvervoer, maar ook voor de afvoer van agrarische producten uit het gebied;
- het aantrekkelijke woonklimaat, dat er, naast de nabijheid van Alkmaar, toe bijdroeg dat renteniers uit onder andere West-Friesland zich in Heiloo vestigden;
- verbetering van de bemaling, waardoor betere waterbeheersing mogelijk was en meer grond geschikt werd voor agrarische bewerking.

Tussen de twee wereldoorlogen vestigden zich meer renteniers, nu ook uit het handels- en bedrijfsleven. De bevolking werd bovendien aangevuld met militairen en middenstanders uit (toen) garnizoensstad Alkmaar. De beroepsbevolking was dus voor de Tweede Wereldoorlog al breder dan puur agrarisch. De elektrificatie van het spoor in 1930 had daarnaast tot gevolg dat er meer en snellere treinen gingen rijden, waardoor het voor meer mensen aantrekkelijk werd 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 werd de ruimtelijke structuur van het dorp bepaald door de wegen op de strandwal, te weten Westergeweg, Hoogeweg, Heereweg en Oosterzijweg. Langs deze noord-zuidgerichte wegen ontstonden lange stroken lintbebouwing, bestaande uit vrijstaande huizen met ruime tuinen. Ter plekke van de Witte Kerk was een verdichting van de lintbebouwing. De noord-zuidstructuur werd geaccentueerd door de latere aanleg van de Kennemerstraatweg en het spoor. Rond het station ontstond een tweede verdichting van de bebouwing.

Naoorlogse periode

Na 1945 vonden grote planmatige uitbreidingen van het dorp plaats. Rond de nieuwe woonwijken van Heiloo zijn forse groene zones ontstaan met een dicht net van voet- en fietspaden. Deze grenzen lopen door tot aan het plangebied. Als belangrijke argumenten om in Heiloo te gaan wonen gelden vooral de ligging ten opzichte van Alkmaar, de goede (openbaar vervoer) verbindingen naar de Randstad, terwijl tegelijkertijd het landelijk karakter behouden is gebleven. De uitbreidingen van Heiloo vonden vanaf 1945 niet alleen op de strandwal plaats, maar ook en in toenemende mate in de gebieden die deel uitmaakten van de strandvlakten.

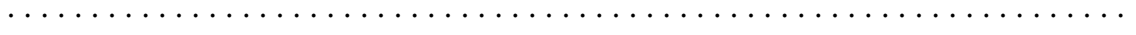
2.2 Het plangebied: huidige ruimtelijke structuur

Fysieke onderlaag

In de ruimtelijke structuur van het plangebied is nog steeds duidelijk de geomorfologie en de bewoningsgeschiedenis van het gebied af te lezen. Het plangebied kan op basis van geomorfologie en menselijk gebruik in twee delen worden verdeeld: de strandwal en het gebied ten westen daarvan (Westerzij). Het gebied ten oosten van de strandwal (Oosterzij) is geen onderdeel van het plangebied.

Strandwal

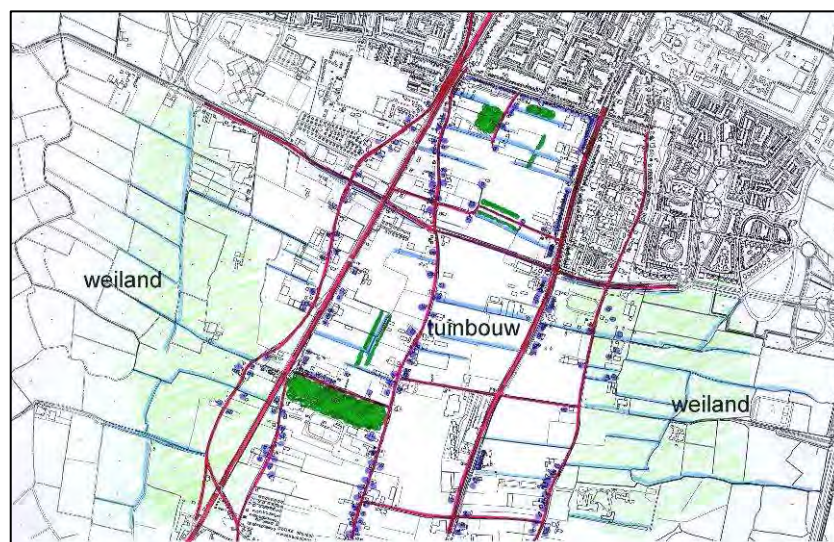
De noord-zuid gerichte strandwal en -vlakten vormen de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur. Oorspronkelijk was het gebied op de strandwal kleinschalig verkaveld met houtwallen als perceelsgrenzen. De agrarische bebouwing was geconcentreerd aan de randen van de strandwal. In later eeuwen is door herverkaveling en door de bouw van niet-agrarische gebouwen het gebied ingrijpend van karakter veranderd. Wat is gebleven zijn de wegen en bovendien komen op sommige plaatsen resten van houtsingels en houtwallen voor. Een specifiek element in het gebied is het Bedevaartsoord Onze Lieve Vrouwe ter Nood. In 1905 is op de fundamenten van een kapel van vóór 1400 opnieuw een kapel gebouwd. De locatie is al eeuwenlang een bedevaartsoord. In het bijbehorende park is een put aanwezig met heilzaam water.



Westerzij

De strandvlakte ten westen van de strandwal werd Westerszij genoemd. In de Vroege Middeleeuwen was dit gebied grotendeels met veen bedekt en in gebruik als voor extensieve beweiding en de jacht.

In de 10^{de} en 11^{de} eeuw is dit gebied ontgonnen vanaf de strandwal, waardoor in noordwestelijke richting een regelmatige strokenverkaveling ontstond. De boerderijen lagen op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte. Resten van deze structuur zijn nog steeds in het landschap zichtbaar, zowel aan de westkant als de oostkant van het plangebied. De strandvlaktes hebben, mede door vernatting en maaiveldverlaging, vooral een functie als weidegebied gekregen. Alleen in de omgeving van de Lijnbaan, waar een uitloper van de strandwal aanwezig is, was akkerbouw mogelijk. Langs de Lijnbaan was in vroeger eeuwen ook een rij boerderijen aanwezig. Van deze oorspronkelijke boerderijen is nog één herkenbaar; de overige bebouwing langs de Lijnbaan is van recenter datum.



Figuur 2 Landschap en bebouwing

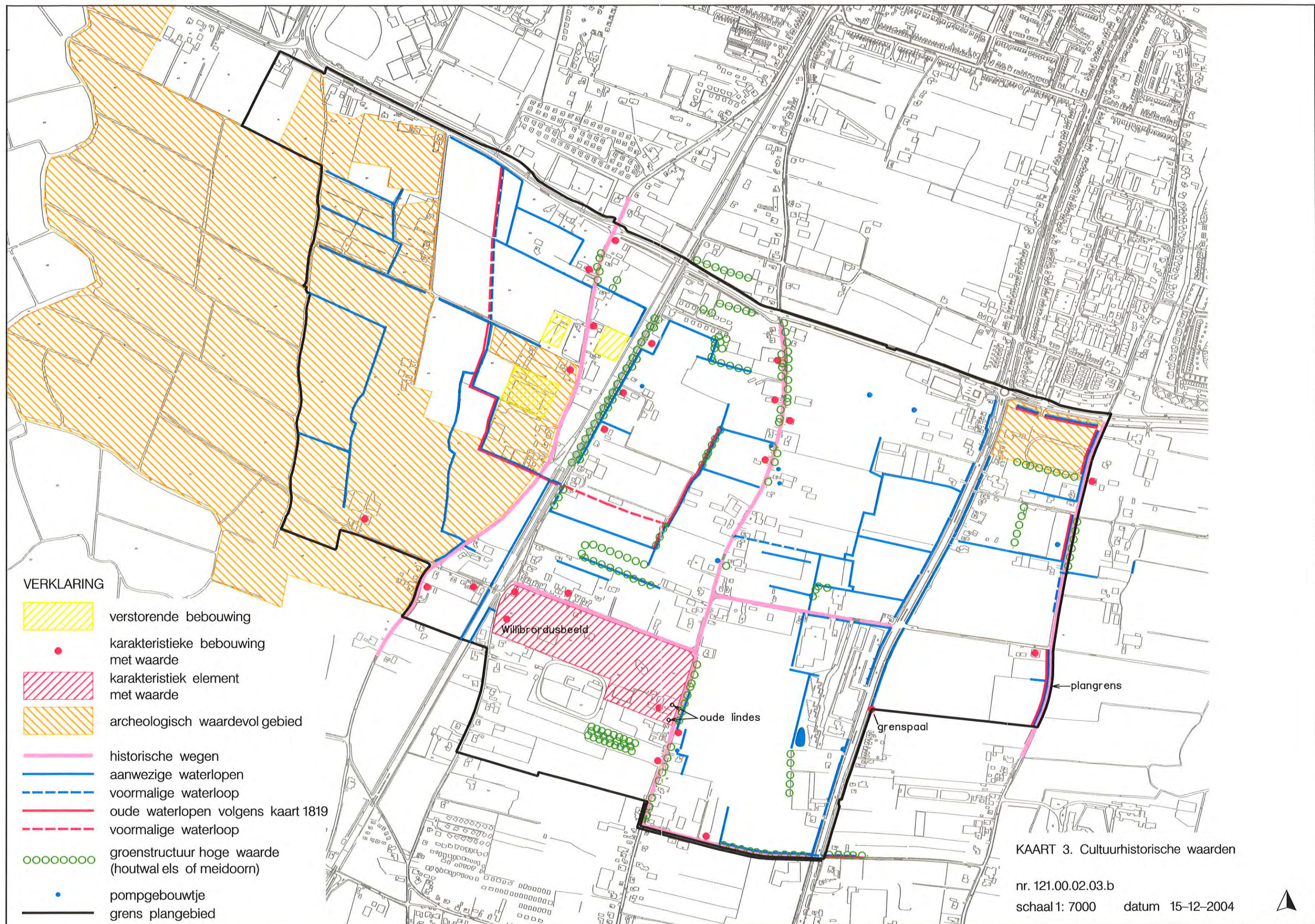
Het gebied ten westen van de Westerweg heeft een open karakter, met sloten als perceelsscheidingen. De oost-westwegen in het gebied en de Lijnbaan lopen op iets hoger gelegen kaden. Hoewel de hoogteverschillen zijn afgevlakt, is toch nog steeds het hoogteverschil met de strandwal zichtbaar in het landschap. In het gebied komen geïsoleerde boerderijen voor. Het gebied vormt een eenheid met het aangrenzende gebied in de gemeente Bergen. Door de openheid van het landschap bestaan waardevolle zichtrelaties tussen de historisch-geografische objecten in het gebied, waaronder de abdij in Egmond-Binnen en de Zanddijk. Het gebied heeft door deze kenmerken een hoge historisch-geografische belevingswaarde en maakt om die reden



deel uit van het als cultuurhistorisch waardevol geclassificeerde gebied "Bergen - Egmond - Schoorl" (Nota Belvédère). Hier moet worden gestreefd naar instandhouding en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit.

Oosterzij	De geschiedenis van het gebied aan Oosterzij vertoont veel overeenkomsten met die van het gebied Westersij. Ook dit gebied maakt deel uit van een strandvlakte, is in de 10^{de} en 11^{de} eeuw ontgonnen en kent een strokenverkaveling vanaf de strandwal. Het gebied heeft zijn kenmerkende openheid deels verloren door de aanleg van de A9 en de woningbouw aan de noordzijde ervan. Omdat het gebied buiten het plangebied ligt, wordt hier verder niet op ingegaan.
Bebouwing	De woningen en boerderijen in het gebied zijn vanouds verspreid gesitueerd aan oude, noord-zuidgerichte wegen en paden. Westerweg, Hoogeweg, Kennemerstraatweg en Oostersijweg zijn daarbij de belangrijkste structurerende elementen. De Westerweg en de Oostersijweg begrenzen de strandwal. De Kennemerstraatweg is in de 19^{de} eeuw bestraat; daarbij is het tracé van de oudere Middelweg benut. In oost-westrichting vormen de Vennewatersweg, de Kapellaan, de Lagelaan en de Nieuwelaan dwarsverbindingen tussen deze wegen. De wegenstructuur bestond al rond 1680; alleen de Vennewatersweg is van recenter datum. De Westerweg, Hoogeweg en Oostersijweg zijn ook in de Middeleeuwen al vermeld. Langs alle wegen in het gebied komt overwegend verspreide bebouwing voor. De woningen in het gebied zijn, op enkele uitzonderingen na, vrijstaande woningen.
Cultuurhistorisch waardevolle elementen	In het plangebied zijn diverse gebouwen als karakteristiek aangemerkt: - Hoogeweg 42, 43, 47, 68 en 73; - Kapellaan 13 en 19; - Lagelaan 3; - Nieuwelaan 3; - Groeneweg 12, 20 en 22; - Korte Kapellaan 12/14; - Westerweg 358, 368, 376, 405, 411 en 423. Het gaat daarbij om woningen, bedrijfswoningen en in enkele gevallen om (voormalige) bedrijfsbebouwing. Deze gebouwen hebben een aparte regeling in het bestemmingsplan gekregen, die inhoudt dat de bestaande bouwvorm, zoals die blijkt uit goot- en bouwhoogte, dakhelling en dakvorm intact moet blijven.







Een groot karakteristiek element vormt het park bij en de bebouwing van de kapel en het klooster Onze Lieve Vrouwe ter Nood. Nabij de kapel is ten behoeve van de bedevaartgangers langs de spoorlijn een perron aangelegd. Het Kapelbos heeft zowel vanuit cultuurhistorisch als ecologisch opzicht betekenis.

Als karakteristiek is verder de grenspaal op de grens van de gemeenten Heiloo en Castricum aangemerkt.

In het gebied komen, naast het Kapelbos, ook andere vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle groenstructuren voor. De erven zijn in een aantal gevallen gescheiden van de openbare weg door middel van hagen. Dit is met name het geval langs de Hoogeweg, de Groeneweg en de Westerweg. Langs de Hoogeweg gaat het daarbij om meidoornhagen. Langs de oost-westgerichte perceelscheidingen komen vaak els en wilg voor. In het gebied komen daarnaast enkele kleinere boselementen voor. Bij het kloostergebouw aan de Hoogeweg staan enkele waardevolle lindes. Boomsingels en bosjes hebben oorspronkelijk betekenis als leverancier van geriefhout.

Een groot deel van de oude greppels op de strandwal is in de loop van de tijd verdwenen. Toch is nog een deel van deze waterlopen zichtbaar. Langs de Kennemerstraatweg loopt een historische waterloop. In het westelijke gebied zijn de agrarische percelen door watervoerende sloten van elkaar gescheiden. Hier komt, behalve op de bewoonde percelen, geen opgaand groen voor.

De vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt waardevolle elementen zijn aangegeven op kaart 3.

Benutting open gebied

De gebieden op de strandwal worden momenteel vooral benut voor de teelt van bloembollen en tuindersproducten. Door de samenvoeging van percelen en diepe grondbewerking is het oorspronkelijke microreliëf in het algemeen verdwenen. Het gebied ten westen van de Westerweg is grotendeels als weiland in gebruik. De sloten volgen in het algemeen de lijnen van de oorspronkelijke strokenverkaveling in het gebied. Op enkele plaatsen hebben waterlopen een meer grillig verloop, waaruit de aanwezigheid van oude kreken blijkt.

Bestaande bebouwing en de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen worden in het ontwerp voor het nieuwe woongebied geïntegreerd en zo veel mogelijk gehandhaafd.

2.3 Huidige functionele structuur

Wonen

Een groot deel van de bestaande bebouwing in het plangebied heeft een woonfunctie. Een deel van de woningen heeft oorspronkelijk een functie als boerderij gehad. De woningen zijn sterk verspreid in het gebied gesitueerd.

Alleen langs het noordelijk deel van de Kennemerstraatweg en het gebied rond de kruising Kapellaan - Runxputteweg en het aansluitend gebiedje aan de Korte Kapellaan is sprake van een concentratie van woonbebouwing.

Bedrijven

In het gebied is momenteel een groot aantal agrarische bedrijven en een aantal bedrijven dat is gelieerd aan de agrarische sector gevestigd. Het gaat daarbij om bollen- en tuindersbedrijven in het gebied op de strandwal en veeteeltbedrijven in het gebied ten westen van de spoorlijn. De meeste van deze bedrijven zullen door de geplande activiteiten hun functie verliezen. De bedrijfsgebouwen zullen in het licht hiervan worden afgebroken; de dienstwoningen kunnen een woonfunctie behouden.

In het gebied zijn daarnaast meerdere niet-agrarische bedrijven gevestigd, waaronder het Golden Tulip hotel aan de Kennemerstraatweg. De volgende bedrijven in het plangebied zullen hun bedrijfsfunctie behouden:

- het handelsbedrijf aan de Korte Kapellaan 10;
- de horecagroothandel aan de Westerweg 370;
- de speelgoedgroothandel aan de Westerweg 370a;
- het aannemersbedrijf aan de Hoogeweg 70-72;
- het ambachtelijk bedrijf aan de Runxputteweg 1;
- de dierenkliniek aan de Runxputteweg 24;
- de hoveniersbedrijven aan de Hoogeweg 59/Kapellaan, Hoogeweg 61 en Vennewatersweg 4;
- het hotel/motel aan de Kennemerstraatweg 425/427;
- het garagebedrijf met tankstation aan de Vennewatersweg 2 (Wel wordt er van uitgegaan dat op termijn het LPG-tankstation zal verdwijnen.)

De genoemde bedrijven hebben in het voorliggende plan een regeling gekregen die aansluit bij die in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Voor de bedrijven aan de Westerweg 370 en 370a, de Vennewatersweg 2, de Hoogeweg 70-72 en de Kennemerstraatweg 425 en 427 geldt een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming. Ook de appartementengebouwen aan de westzijde van het hotel (Kennemerstraatweg 425/427) vallend binnen de



bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met aanduiding “hotel”, kunnen bij wijzigingen een woonbestemming krijgen.

Agrarische gronden

De gronden binnen het plangebied hebben, zoals eerder aangegeven, voornamelijk een agrarische functie: de teelt van bloemen en bloembollen en weiland. Deze gronden verliezen hun agrarische functie. Alleen een stuk land in de zuidoostelijke hoek van het plangebied behoudt voorlopig een agrarische functie.

Water en groen

De greppels en slootjes in het plangebied vervullen een functie voor de afvoer van water bij overvloedige regenval. Veel waterlopen hebben een cultuurhistorische betekenis. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de functies waterberging en waterafvoer.

Het Kapelbos heeft een belangrijke landschappelijke, ecologische, recreatieve en religieuze functie. Door vergroting van het bosareaal in het gebied worden de recreatieve en ecologische functie ondersteund en versterkt. Op de ecologische waarden wordt ingegaan in paragraaf 2.4.

Verkeer en vervoer

Structuur

In het plangebied hebben de Kennemerstraatweg en de Vennewatersweg een belangrijke ontsluitende functie. In termen van “duurzaam veilig” zijn dit een “gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom”. De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen, die vooral een functie hebben voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en als langzaamverkeerroute. Dit laatste geldt met name voor de Westerweg, de Hoogeweg en de Oosterzijweg, die een aantrekkelijk alternatief vormen voor de route langs de Kennemerstraatweg en die ook als recreatieve fietsverbinding worden benut.

Openbaar vervoer

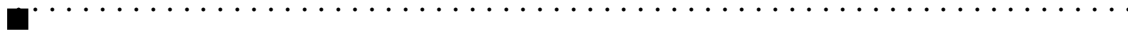
De Kennemerstraatweg wordt intensief benut door diverse openbaar vervoerlijnen. De geprojecteerde nieuwbouwwijk kan daarmee per openbaar vervoer redelijk worden ontsloten. Eerder is overwogen een nieuw spoorstation aan te leggen ter hoogte van Zandzoom, maar dit bleek (voorlopig) niet haalbaar.

2.4 Ecologie

Europese regelgeving

De Europese Unie heeft de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn vastgesteld. Deze hebben beide ten doel dieren en hun leefgebieden te beschermen. Op grond van artikel 4 lid 1 van de Vogelrichtlijn dienen er zones aangewezen te worden welke van belang zijn voor





bepaalde vogelsoorten. Nederland heeft een lijst samengesteld met vogelrichtlijngebieden.

Bij de Habitatrichtlijn is het uitgangspunt dat de Europese Commissie een communautaire lijst vaststelt naar aanleiding van gebieden die door de lidstaten worden aangebracht als belangrijk gebied voor een bedreigde diersoort.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Bij deze wetgeving is er sprake van een brede en (gedeeltelijk) strengere soortenbescherming van dieren en planten, ook buiten de aangewezen c.q. aangemelde beschermingszones. Tevens zijn beschermd de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rustplaatsen van dieren.

Bij alle wijzigingen die aanspraak doen op het grondgebied van een gemeente moet er ecologisch onderzoek plaatsvinden om te kijken of deze wijziging toelaatbaar is.

2.4.1 Ecologisch onderzoek

Naar de ecologische waarden in Zuiderloo en Zandzoom heeft in 2003 een onderzoek plaatsgevonden door Bureau Waardenburg BV uit Culemborg (Inventarisatie beschermde soorten Zandzoom Heiloo, 1 december 2003). De volgende beschermde soorten werden in het plangebied Zandzoom aangetroffen:

type	Beschermde soort	Voorkomen
Flora	Rietorchis	Zuidoostzijde strandwal
	Wondklaver	strandwal
	Zwanebloem	Vennewaterspolder, (strandwal)
Amfibieën	Rugstreeppad	Vennewaterspolder, strandwal
	Bruine kikker	Oosterzijpolder
	Middelste groene kikker	Vennewaterspolder, strandwal, Vennewaterspolder
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis	Strandwal
	Rosse vleermuis	Westzijde strandwal
Vissen	Vetje	Vennewaterspolder
Broedvogels rode lijst	Patrijs	Strandwal, Vennewaterspolder
	Grutto	Vennewaterspolder
	Tureluur	Vennewaterspolder

Ten aanzien van het plangebied Zandzoom zijn de volgende conclusies relevant:

- De habitatrichtlijnsoort rugstreeppad komt in het hele gebied voor, maar het meest in de Vennewaterspolder. In samenhang met het plangebied Zuiderloo zal in het kader van de ontheffing een project- en compensatieplan moeten worden opgesteld.

- Werkzaamheden die betrekking hebben op de kap van bomen, het verwijderen van vegetatie en het bouwrijp maken van akkers en weilanden, zullen buiten het broedseizoen (half maart - eind juli) plaats moeten vinden.
- Tijdens de realisatie van het plan moet worden voorkomen dat er aantrekkelijke nestelgelegenheden ontstaan in zanddepots. Dit is mogelijk door de depots te voorzien van flauwe randen en aan te leggen in de nabijheid van wegen. Er kan ook worden gekozen om juist wel nestelgelegenheden in zanddepots te creëren en deze zanddepots na het broedseizoen af te graven.
- Voorzover het dempen van sloten onvermijdelijk is, dient dit bij voorkeur buiten het voortplantingsseizoen van amfibieën plaats te vinden. Als dat niet mogelijk is zullen incidenteel aanwezige amfibieën, larven en eiklommen moeten worden verplaatst naar naburige geschikte sloten. Daarvoor is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.
- Voor de aanvang van grootschalige werkzaamheden dient op aanwezige egels te worden gecontroleerd vóór de winterrust van deze dieren. Indien egels worden aangetroffen kunnen ze worden weggevangen en verplaatst. Daarvoor is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Ook moet rekening worden gehouden met de jaarlijkse levenscyclus van de rugstreeppad.
- Bij de sloop van gebouwen dient vooraf te worden gecontroleerd of er vleermuizen aanwezig zijn. Indien dit het geval is, is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

In een tijdschema wordt aangegeven op welke tijdstippen de werkzaamheden bij voorkeur moeten worden uitgevoerd.

2.4.2 Compensatieplan

Bureau Waardenburg b.v. heeft een compensatieplan opgesteld ten aanzien van de beschermde planten en dieren (Compensatie natuurwaarden Zuiderloo en Zandzoom Heiloo, september 2004). Het plan geeft een overzicht van de gewenste maatregelen om binnen het gebied voorkomende beschermde dieren en/of planten tijdens de werkzaamheden te ontzien. Tevens zijn mitigerende en compenserende maatregelen opgenomen die erop gericht zijn de populatie rugstreeppadden en vleermuizen in het plangebied duurzaam te laten voortbestaan.

De voorgestelde maatregelen zijn er op gericht:

1. de leefgebieden voor beschermde soorten in de planvorming in te passen en waar nodig kwalitatief te verbeteren;
2. de samenhang tussen groengebieden binnen en buiten het plangebied te waarborgen, zodanig dat uitwisseling van beschermde soorten tussen leefgebieden mogelijk is.

■
Specifiek voor de rugstreeppad geldt dat de maatregelen in het plangebied gericht zijn op:

1. versterking van de populatie in de Vennewaterspolder;
2. versterking van de populatie in de Oosterzijpolder.

Specifiek voor de vleermuizen zijn maatregelen in het plangebied gericht op:

1. herstel van bestaande lanen en houtwallen tussen grotere groenelementen;
2. waar mogelijk herstel op aanleg van dubbele bomenlanen;
3. voorkomen van sloop van bebouwing tijdens gebruik door vleermuizen.

De maatregelen zullen een onderdeel vormen van de totaalvisie voor het gebied en opgaan in het uit te werken landschap.

Vennewaterspolder, Oosterzijpolder - maatregelen rugstreeppad

De maatregelen in de strandvlaktes zijn erop gericht geschikt voortplantingshabitat voor amfibieën, met name de rugstreeppad, te realiseren. Het aanbod van ondiepe, visloze wateren kan worden verbeterd door kleine watergangen, natte greppels af te dammen. Door afzonderlijke watergangen in verschillende jaren te schonen, ontstaat een afwisseling in onbegroeide en begroeide wateren.

Strandwal/Vennewaterspolder – maatregelen rugstreeppad, vleermuizen

De combinatie water en spoortalud is in potentie geschikt als biotoop voor de rugstreeppad en jachtgebied voor vleermuizen. Het zandige spoortalud is in principe geschikt als landbiotoop. De huidige greppel langs het spoor is echter ongeschikt als voortplantingsbiotoop. De aanleg van geïsoleerde poelen naast het spoortalud zorgt voor vergroting van het leefgebied van diverse diersoorten, waaronder de rugstreeppad. De bestaande greppel kan daartoe plaatselijk worden verdiept en verbreed. Aanleg van beplanting zorgt voor schuilgelegenheid voor kleine zoogdieren en vormt in combinatie met het open water foerageergebied voor vleermuizen.

Strandwal – maatregelen rugstreeppad

Om de strandwal duidelijk te onderscheiden van de strandvlaktes, wordt aanbevolen de waterlopen op verschillende manieren te dimensioneren. De strandvlaktes worden gekarakteriseerd door laag gelegen, natte gebieden met duidelijk aanwezige waterlopen. De strandwal heeft van nature een droog en zanderig karakter, waardoor de waterlopen hier minder nadrukkelijk aanwezig dienen te zijn. De waterlopen bestaan voor een deel uit waterhoudende greppels die in de zomer droog kunnen vallen. Door de waterlopen te combineren

met poelen, kan een goed leefgebied voor diverse diersoorten ontstaan. Aanleg van poelen omgeven door deels onbegroeide en deels begroeide (helmgras) zandduinen zorgt voor een uitbreiding van het leefgebied van onder andere de rugstreeppad. In het losse zand kunnen de padden zich ingraven. Door middel van een goed beheer dient het zand voor een deel onbegroeid gehouden te worden.

Strandwal – maatregelen vleermuizen

Door waardevolle groenstructuren weer te herstellen en uit te breiden, kan de betekenis van het plangebied als leef- en foerageergebied voor vleermuizen worden versterkt. De nadruk ligt hierbij op herstel van doorgaande laanverbindingen tussen bos en door houtwallen omsloten percelen, om potentiële jachtgebieden te ontsluiten. Realisatie van dubbele bomenrijen, waar landschappelijk inpasbaar, heeft de voorkeur.

Ontheffingen

Inmiddels zijn bij het Ministerie van LNV ontheffingen aangevraagd voor de rugstreeppad, de gewone dwergvleermuis en de rosse vleermuis.

De ontwikkelingen in de plangebieden Zuiderloo en Zandzoom moeten passen binnen het ruimtelijk beleidskader van het rijk en de provincie. Met name in het *Streekplan Noord-Holland Noord* en het recent opgestelde *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 van belang zijnde rijksbeleid.

In paragraaf 3.4 wordt vervolgens per thema worden ingegaan op het gemeentelijk beleid van de gemeente Heiloo. Op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding wordt apart ingegaan in hoofdstuk 4.

3.1 Rijksbeleid

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vormgegeven in de *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening* (VINEX, 1992). In deze nota wordt in algemene zin aangegeven dat de automobiliteit moet worden teruggedrongen en het openbaar vervoer verstrekt. Daarnaast dienen nieuwe woningbouwlocaties in en nabij steden te worden aangelegd. Voor bedrijfsvestigingen geldt een locatiebeleid, waarbij een relatie wordt gelegd met het thema mobiliteit.

Het landelijk gebied is ingedeeld in verschillende ontwikkelingskoersen. Bij iedere koers hoort een andere functierangorde tussen landbouw, natuur, recreatie, enz. Voor het plangebied geldt een zogenaamde bruine koers. Dit betekent dat de landbouw zich hier kan ontwikkelen in een ruimtelijke mozaïek met andere functies.

Grondgebonden landbouw is hierbij de primaire functie.

In het VINEX-beleid zijn geen directe beleidspunten ten aanzien van wonen en werken voor Heiloo aangegeven (tot het jaar 2005). Wel geeft de VINEX voor het nabij gelegen HAL-gebied (de driehoek Heerhugowaard-Alkmaar-Langedijk) aan dat deze zich krachtig dient te ontwikkelen (wonen, werken en vervoer).

Nota Ruimte

In de loop van 2004 is de *Nota Ruimte* uitgebracht. Deze nota vervangt het ontwerp van de *Vijfde Nota op de Ruimtelijke Ordening*. De Nota Ruimte heeft als hoofddoel het op efficiënte en duurzame wijze ruimte scheppen voor de verschillende functies. Het beleid richt zich op:

1. het versterken van de internationale concurrentiepositie;

-
2. het bevorderen van krachtiger steden en een vitaal platteland;
 3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
 4. het borgen van de veiligheid.

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

Het ruimtelijk beleid zal meer dan in het verleden worden overgelaten aan provincies en gemeenten. Dit is in lijn met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, die omstreeks 2005 van kracht zal worden. De regelgeving in de ruimtelijke ordening zal worden vereenvoudigd.

Belvédère beleidsnota over relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting

De nota Belvédère is een uitwerking van de voornemens uit de "Cultuurnota 1997-2000; pantser of ruggengraat" en de "Nota over het Architectuurbeleid 1997-2000; de Architectuur van de Ruimte".

Tegelijkertijd worden ook de beleidsuitspraken uit andere rijksnota's als het Structuurschema Groene Ruimte en de Vinex geconcretiseerd. Het in de nota Belvédère verwoorde beleid beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden richtinggevend te laten zijn bij nieuwe planvorming.

De strandvlakte ten westen van de strandwal van Heiloo maakt onderdeel uit van het als waardevol aangemerkte Belvédèregebied Bergen-Egmond-Schoorl. Dit betekent dat archeologische, historisch-geografische en cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk gerespecteerd dienen te worden.

Nationaal Verkeers- en Vervoersplan, van A naar Beter / Nota Mobiliteit

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. Van de Nota Mobiliteit is tot nu toe alleen de hoofdlijnen-notitie verschenen, die op 28 mei 2004 aan de Tweede Kamer is gestuurd.

Deze hoofdlijnennotitie geeft voor de Nota Mobiliteit de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;

4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

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 Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

De gemeente Heiloo valt binnen de regio Noord-Kennemerland dat binnen het streekplangebied Noord-Holland Noord ligt. Voor het gebied geldt het *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord* dat op 25 oktober 2004 is vastgesteld door Provinciale Staten. Het plan bepaalt de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in Noord-Holland-Noord. Het Ontwikkelingsbeeld bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar hanteert strategische keuzen met kernbegrippen als vrijheid, kwaliteit en samenwerking. Deze dienen als uitgangspunten voor de nieuwe systematiek, de indeling in bestaand stedelijk gebied, zoekgebieden en uitsluitingsgebieden en het daarbijbehorende instrumentarium als regionale woon- en bedrijventerreinenvisies 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 met het Streekplan uit 1994 dat naast wonen, werken, bereikbaarheid en recreëren ook leefbaarheid, identiteit en de aantrekkingskracht van de regio ook uitgangspunten

■
zijn geweest. Ruimtelijke kwaliteit vormt de rode draad in het ontwikkelingsbeeld. Daarom is het maken van een Beeldkwaliteitplan (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.

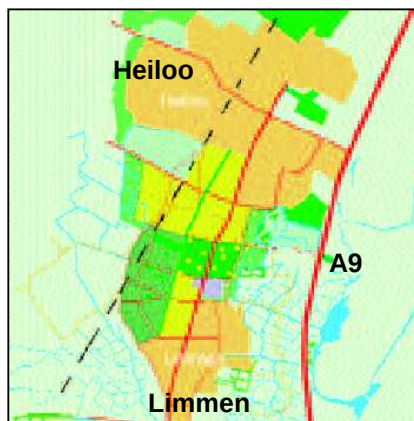
Inhoud

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 bestaand stedelijk gebied of in opgestelde zoekgebieden. Door middel van de Regionale Woonvisie moeten gemeenten samenwerken om af te stemmen.

Voor Heiloo zijn onder andere de volgende conclusies van belang:

- Het gebied tussen Heiloo en Limmen is aangegeven als “mogelijke locatie voor de ontwikkeling van groene woonmilieus”. Hier zal in relatief lage dichtheden woningbouw plaats kunnen vinden. Plaatselijk kan worden gebouwd in hogere dichtheden als dat goed past binnen het “totaalkader van het woonlandschap”.
- Aangegeven wordt: “de Zandzoom moet worden ontwikkeld op basis van de aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden. Ook watermaatregelen kunnen hierop aansluiten zoals bijvoorbeeld verbreding van bestaande watergangen”.
- In de open gebieden ten westen en oosten van de strandwal waarop Heiloo ligt, moet rekening worden gehouden met hoge cultuurhistorische waarden. Het gebied Zandzoom wordt genoemd als gebied waar een “zachte overgang” naar het landelijk gebied plaats moet vinden. In de groene randen geldt dat rood voor groen betaalt: rode functies betalen mee aan natuur, waterberging, recreatieruimte en landschapontwikkeling. In het gebied ten westen van de strandwal moeten goede verbindingen worden gerealiseerd voor recreatie, natuur en water.
- In het uitvoeringsprogramma Noord-Holland Noord (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 26 oktober 2004) is het project Wonen in het Groen Heiloo/Limmen aangemerkt als prioritair.



Figuur 3: Voorbeelduitwerking Zandzoom, Ontwikkelingsbeeld NHN

- Binnen de rode contouren waarbinnen de stedelijke ontwikkelingen plaats mogen vinden, worden de uitleg van nieuwe en herstructurering van bestaande locaties voor wonen, werken en voorzieningen op elkaar afgestemd. Karakteristieke bebouwingspatronen in linten moeten echter behouden blijven, evenals cultuurhistorisch waardevolle patronen en open of blauw-groene ruimten binnen het stedelijk gebied.
- Ten behoeve van de kwaliteitsbewaking in nieuwe en te herstructureren gebieden acht de provincie een Beeldkwaliteitplan een noodzaak.
- 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. Een functieverandering mag niet leiden tot een grotere aan- en afvoer van water.
- Bij nieuwe uitleglocaties moet rekening gehouden worden met milieuaspecten en met de visuele effecten op het landelijk gebied.

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.

■
Provinciale doelstellingen
woningbouw

De provinciale doelstellingen voor woningbouw in Noord-Holland zijn vastgelegd in het drieluik over de toekomst van wonen in Noord-Holland en de beleidsnotitie wonen van 1999.

Partiële herziening Streekplan Noord-Holland Noord (2001)

Naar aanleiding van de evaluatie van het *Streekplan* over de ontwikkeling van de woningbouw, economie en forensisme is een partiële herziening van het streekplan opgesteld. De herziening van het *Streekplan Noord-Holland Noord* heeft betrekking op onderdelen van het vigerende *Streekplan*, die van belang zijn voor de regio's Kop van Noord-Holland, Noord-Kennemerland en West-Friesland.

Wonen

Eén van de onderwerpen is de woningbouwtaakstelling. Omdat de taakstelling is vastgesteld tot 2005, maar de nu ontwikkelde plannen van gemeenten vaak deze grens voorbijgaan, is in de partiële herziening een taakstelling voor de jaren 2005, 2006 en 2007 opgenomen voor de drie afzonderlijke regio's. Voor Noord-Kennemerland betekent dit dat in deze periode 2700 woningen gebouwd mogen worden.

Werken

Ook ten aanzien van het thema "werken" was aanpassing van het vigerende *Streekplan* noodzakelijk. In de herziening van het *Streekplan* wordt aan de gemeente Heiloo en de voormalige gemeenten Limmen en Akersloot de mogelijkheid geboden een gezamenlijk terrein te ontwikkelen. Dit mag gerealiseerd worden aansluitend op het geplande bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 2 in de gemeente Alkmaar. De realisatie van dit terrein maakt het mogelijk bedrijven uit onder andere Zuiderloo en het Zandzoomgebied hiernaartoe te verplaatsen.

Verkeer

In het *Streekplan* werd al voorzien in de mogelijkheid tot het maken van een aansluiting van de Lagelaan op de rijksweg A9. De gemeente Heiloo had aangegeven dat zij inzicht wilde krijgen in de mogelijk negatieve effecten van deze aansluiting op de verkeersdruk in de gemeente. De provincie acht de aansluiting van groot belang nu ook de bedrijventerreinen Boekelermeer-Zuid 2 en 3 middels deze aansluiting kunnen worden ontsloten. In de partiële herziening is daarom opgenomen dat tussen de zuidelijke rand van het bedrijventerrein (Kanaalweg) en het nieuwe aansluitpunt ter hoogte van de Lagelaan een verbindingsweg, parallel aan de A9, gerealiseerd zal worden.

Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland (2003)

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

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

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 (2003)

Doelstelling voor het ruimtelijk milieubeleid van de provincie, zoals aangegeven in het *Provinciaal Milieubeleidsplan*, is een duurzame verbetering van de milieukwaliteit in Noord-Holland. Daarbij wordt aandacht geschonken aan bodem, grondwater, oppervlaktewater, 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 de terugdringing van de CO₂-uitstoot;
- streng toezicht en een flexibel waterpeilbeheer, waarbij natuur- en milieubelangen nadrukkelijk mee worden gewogen in de op te stellen stroomgebiedsvisies;
- duurzaam afvalbeheer via de "ladder van Lansink" (preventie, nuttige toepassing en verwijdering);
- aandacht voor externe veiligheid, onder andere via de provinciale risicokaart;
- beperking van hinder door stof, geluid en geur via handhaving;
- terugdringing van de milieueffecten van het autoverkeer en het aantrekkelijker maken van openbaar vervoer.

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

Groenontwikkelingsplan Noord-Kennemerland (1998)

Noord-Kennemerland is een gebied met grote diversiteit aan landschapstypen en nederzettingvormen. Het geologische patroon is de basis van deze diversiteit. Het patroon van strandwallen en strandvlakten, drooggemalen zee-inhammen (droogmakerijen), afgeschermd van de zee door een uitgestrekt duingebied, is overal herkenbaar. Het duingebied is in het open landschap van grote afstand zichtbaar.

De karakteristieke opbouw van Noord-Kennemerland op basis van globaal noord-zuid lopende geomorfologische verschillen is een waardevol gegeven, waarbij de openheid als belangrijkste kenmerk geldt. Omdat de verstedelijking ten koste gaat van de openheid, is in het *Groenontwikkelingsplan* aangegeven dat een duidelijke vastlegging van de groene ruimte nodig is. Dit moet zowel bij onbebouwde ruimten gebeuren, als bij stadsranden.

In delen van Noord-Kennemerland is de bestaande situatie als gegeven, waarbinnen recreatief medegebruik en duurzaam behoud van natuur- en landschapswaarde voorop staan. De recreatieve druk, ten gevolge van de woningbouw in Noord-Kennemerland, moet zoveel mogelijk worden opgevangen binnen het stedelijk gebied. In de overige gebieden worden daarom geen recreatieve projecten voorzien. Wel worden er in overig Kennemerland groenelementen ontwikkeld. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van het Oosterbos in de gemeente Heiloo. Dit is een ongeveer 19 hectare groot nieuw bosgebied ten zuidoosten van Heiloo, waarvan een deel wordt uitgegeven als bouwlocatie in het bos. Het gebied moet fungeren als groen en recreatief element tussen de landgoederen aan de noordzijde en de Heilooër en Limmer Die.

Specifieke aandacht is nodig voor het handhaven van het karakteristieke cultuurhistorische patroon in Kennemerland. Op grotere schaal betreft dit het in stand houden van de diversiteit in nederzettings- en verkavelingspatronen. Op kleinere schaal betekent dit het behouden van en reconstrueren van karakteristieke landschapselementen als dijken, molens, waterlopen, boerderijtypen en dergelijke.

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

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 de volgende punten en gebieden als waardevol aangegeven:

Rijksmonumenten:

- Willibrordusbeeld, Kapellaan 6 (in Kapelbos);
- Mariakapel, Kapellaan 8.

Historisch-geografische lijnen:

- Hoogeweg (hoge waarde).

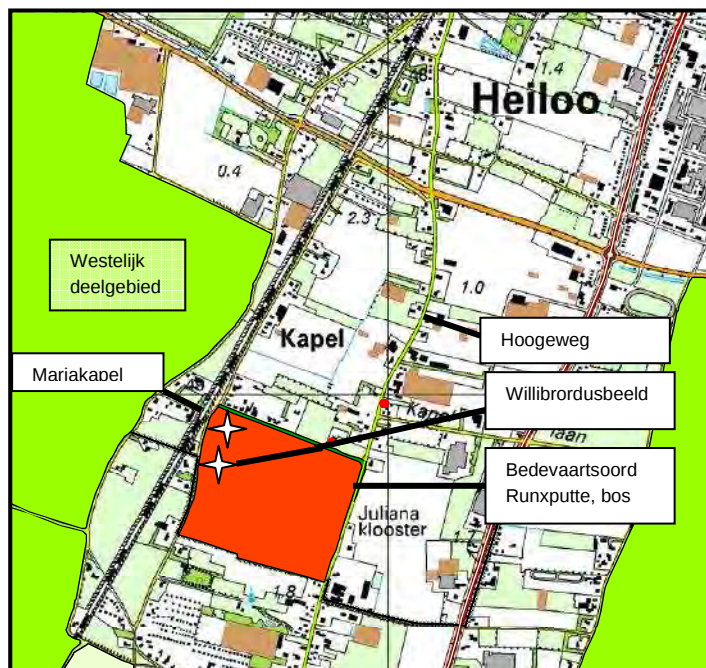
Historisch-stedenbouwkundige structuur (rijksbeschermd gezicht):

- het gebied van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouwe ter Nood (zeer hoge waarde).

Historisch-geografische vlakken:

- groot deel van het gebied ten westen van de Westerweg (opstreckende strokenverkaveling, hoge waarde).

In onderstaand kaartje zijn deze elementen aangegeven.



■
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 provincie hanteert deze kaart o.a. als richtlijn bij artikel-19 procedure-beoordelingen.

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

Cultuurhistorische regioprofielen (2003)

Het rapport Cultuurhistorische regioprofielen van de provincie Noord-Holland is een vervolg op de CHW-kaart. Bovendien vormt het rapport een invulling van de nota Belvedere van het rijk. De regioprofielen zijn een toetsingskader voor de totstandkoming van plannen met een ruimtelijke impact. Er is een indeling in zeven regio's gemaakt, waarbij het plangebied in de regio Noord-Kennemerland valt. In de nota wordt uit gegaan van de volgende strategieën:

- Behoud van de cultuurhistorische identiteit;
- Versterking van de cultuurhistorische identiteit;
- Ontwikkeling van een nieuwe identiteit, geïnspireerd op de nog aanwezige cultuurhistorie van het gebied.

In het regioprofiel Noord-Kennemerland wordt onder andere het gebied van de strandwallen en –vlakten (inclusief het noordelijk deel van de IJmond) onderscheiden. De kernkwaliteit betreft de kenmerkende geesten; nederzettingen met een karakteristiek ellipsvormig stratenpatroon, die iets uitsteken boven het met watergangen dooraderde groene landschap van de strandvlakten. Het gebied kent vele archeologische vindplaatsen, die samen met de zichtbare relictten als dijken en waterlopen het verhaal vertellen van de strijd tegen en het gebruik van water.

Voor dit gebied geldt dat de geestnederzettingen en de historische structuur van kernen behouden dient te worden, evenals de contrasten tussen de lage, open strandvlakten en de beboste binnenduinrand.

De strategie “versterken” wordt ingezet op kleine kernen, door bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische structuur als uitgangspunt te nemen. Nieuwe bebouwing zal in deze strategie een bijdrage vormen aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie. Specifiek voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties ten zuiden van Heiloo en bij Limmen is opgenomen dat de herkenbaarheid van

cultuurhistorische structuren in de planvorming een plaats moet worden gegeven.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Volkshuisvestingsplan Noord-Kennemerland 1999-2005

In het *Regionaal Volkshuisvestingsplan* geven de samenwerkende gemeenten de hoofdlijnen weer van het volkshuisvestingsbeleid dat zij in de komende jaren voeren. Enkele conclusies:

- Heiloo heeft in de periode 1956-1996 niet gedeeld in de sterke bevolkingsgroei in Noord-Kennemerland. Hier verdubbelde het inwonertal, terwijl de bevolking van Heiloo slechts met 2% toenam.
- Mede als gevolg van de geringe bevolkingsgroei, maar ook door de aard van het woningbestand (veel relatief dure woningen) is de bevolking van Heiloo tamelijk sterk vergrijsd. Het percentage 65-plussers was in 1996 17%, tegen 12% in Noord-Kennemerland.
- Het aandeel huurwoningen in Heiloo is relatief klein, maar binnen het huurwoningbestand is het aandeel goedkope woningen wel groot (52%). Van de koopwoningen valt 80% in de hogere prijsklassen.
- Uit de analyse van vraag en aanbod blijkt dat er op regioniveau tekorten zijn bij de goedkope huurwoningen, driekamerwoningen en ouderenwoningen. Er dreigt een overschot in de dure huursector. In de koopsector zijn tekorten in het middeldure en dure segment.

Aandachtspunten
woningvraag

In de toekomst zal de woningbouw grotendeels plaats blijven vinden in het HAL-gebied. Voor de toekomstige woningvraag zijn in regionaal verband de volgende ontwikkelingen van belang:

- De groep ouderen zal in de toekomst blijven groeien, het percentage jongeren neemt af. De individualisering van de maatschappij zal tot uiting komen in een verder afnemende gemiddelde omvang van de huishoudens. De samenstelling van de woningvoorraad lijkt onvoldoende toegesneden op deze ontwikkelingen.
- De woonconsument krijgt een steeds grotere keuzevrijheid en stelt hoge eisen aan de kwaliteit van woning en woonomgeving. In een aantal gemeenten, waaronder Heiloo, neemt de woningvraag toe vanuit een koopkrachtige middencategorie.
- Grote groepen woningzoekenden stromen door vanuit de huur naar de koopsector. De prijzen in de koopsector staan hierdoor onder druk.

Voor Heiloo wordt geconstateerd dat, behalve voor de genoemde specifieke doelgroepen, ook en met name woningbouw noodzakelijk is voor starters op de koopwoningmarkt. Daartoe zullen (blijvend) goedkope koopwoningen moeten worden gebouwd.

■
Relatie met de bestaande
woningvoorraad

In het regionaal volkshuisvestingsbeleid is nieuwbouw een aanvullend instrument. Alle nieuwbouwinspanningen worden afgezet tegen de samenstelling van en ingrepen in de bestaande voorraad. Het nieuwbouwbeleid is gericht op het wegnemen van tekorten in deelsegmenten en op het bevorderen van de doorstroming uit voor de doelgroepen aantrekkelijke delen van de bestaande voorraad.

Doelstellingen van het nieuwbouwbeleid zijn:

- Het zo goed mogelijk afstemmen van de woningproductie op de woningvraag van alle regionale woningzoekenden.
- Het zoveel mogelijk concentreren van de woningproductie binnen het "bestaand stedelijk gebied", waardoor het buitengebied kan worden ontzien.
- Het streven naar gedifferentieerde woonwijken met een aantrekkelijk woonklimaat.

Op basis van het in 1996 uitgevoerde woningmarktonderzoek stelt het Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland voor de nieuwbouwproductie als volgt te verdelen over de prijsklassen:

- 30% goedkoop;
- 30% middelduur;
- 40% duur.

Omdat er binnen de regio verschillen zijn, kan een afzonderlijke gemeente van deze verdeling afwijken.

Regionaal Fietsrouteplan (1998)

Fietsen is in Noord-Kennemerland één van de meest voor de hand liggende vormen van recreatie.

Onder andere de omgeving van Heiloo verdient daarbij de aandacht. Om het fietsen aantrekkelijker te maken is een *Regionaal Fietsrouteplan* vastgesteld.

Het *Regionaal Fietsrouteplan* onderscheidt zich van de reeds bestaande plannen, doordat dit plan in beeld brengt wat de gewenste toeristisch-recreatieve fietsroutestructuur is op regionaal niveau. Het betreft zowel fietsverbindingen tussen het stedelijk gebied en recreatieve bestemmingen, als de verbindingen tussen de (toeristische) plaatsen onderling. De fietsroutestructuur draagt bij aan de recreatieve beleving van de kenmerkende opbouw van het landschap van Noord-Kennemerland.

Voor het plangebied van belang zijn:

- een noord-zuid fietsverbinding over de strandwal tussen Alkmaar, Heiloo en Limmen;
- een oost-westverbinding van Akersloot via het gebied tussen Limmen en Heiloo naar Egmond-Binnen als onderdeel van een langere oost-westverbinding van de Beemster naar de kust.

.....

Intentieverklaring "Wonen in het Groen en A9 Heiloo/Limmen" (maart 2004)

Over de ontwikkeling van het gebied tussen Heiloo en Limmen tot woongebied zijn afspraken gemaakt tussen de betrokken partijen: de gemeente Heiloo, de gemeente Castricum en de provincie Noord-Holland. Enkele belangrijke punten uit de intentieverklaring:

- De partijen hebben de ambitie om een woongebied in te richten met een hoge "Wonen in het groen"-kwaliteit, dat het projectimago versterkt en een landelijke voorbeeldwerking heeft.
- In het gebied zal door vroegtijdige samenwerking het principe van "Rood voor groen" als proefproject inhoud moeten krijgen.
- De A9-aansluiting is voor de gemeente Castricum en de provincie Noord-Holland voorwaardelijk voor medewerking aan de woningbouw in het gebied.
- De A9-aansluiting en de groenambitie zullen mede moeten worden gefinancierd vanuit de woningbouw in het gebied.
- De partijen zijn het met elkaar eens dat er vanuit het projectinitiatief 'Wonen in het groen' tijdig zekerheden gecreëerd moeten gaan worden om de A9-aansluiting te realiseren. Daarbij is gesteld dat de woningen in de 1^e fase Zandzoom, Zuiderloo, integraal onderdeel vormen en meefinancieren voor de A9-aansluiting en dat na de 1^e fase de realisatie van de A9-aansluiting zeker moet zijn.
- Mocht het proefproject "Wonen in het groen" geen doorgang kunnen vinden, dan kan conform het Streekplan uit 1994 wel woningbouw plaatsvinden in Zuiderloo.

De Intentieverklaring wordt uitgewerkt in een Bestuursovereenkomst, die wordt gebaseerd op het planconcept dat in mei 2004 gereed zal zijn.

In de Intentieverklaring is een aantal uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van het gebied geformuleerd, die aan de basis liggen van het voorliggende bestemmingsplan. Hierop wordt in paragraaf 6.3 nader ingegaan.

Regionale Woonvisie (in ontwikkeling)

De Regionale Woonvisie krijgt een belangrijke status in het kader van het Ontwikkelingsbeeld c.q. Streekplan (2004-2014) van de provincie. De Regionale Woonvisie is namelijk het instrument voor de afstemming van de kwantitatieve en de kwalitatieve bouwopgave. In het vastgestelde Ontwikkelingsbeeld wordt een minimumopgave van 15.100 woningen voor de regio Noord-Kennemerland genoemd. Deze bouwopgave is samengesteld uit 2.700 woningen op basis van het aanwezige woningtekort in 2004, 11.000 woningen voor de demografische groei van 2004-2014 en 1.400 woningen om de extramuralisering in de zorg op te vangen. De Regionale Woonvisie is

nodig als een gemeente te weinig ruimte heeft om aan de minimumopgave te voldoen of als een gemeente meer wil bouwen dan de minimumopgave.

In het vastgestelde Ontwikkelingsbeeld wordt gewerkt met zoekgebieden voor verstedelijking. In deze gebieden kan verdere verstedelijking plaatshebben mits plannen hiervoor worden onderbouwd met een Beeldkwaliteitplan en (voor zover het gaat om woningbouw) gebaseerd zijn op een Regionale Woonvisie. De provincie is bereid tot een verdergaande liberalisering van het provinciale volkshuisvestingsbeleid als de partijen met succes samenwerken in de regio en dat resulteert in een in alle betrokken gemeenteraden vastgestelde Regionale Woonvisie. Als een Regionale Woonvisie niet binnen twee jaar na de vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld in Provinciale Staten door de gemeenteraden in de regio is vastgesteld en aan de provincie is aangeboden, gaan Gedeputeerde Staten zelf over tot vaststelling van de gemeentelijke contingenten. Dit gebeurt op basis van de dan als maximum te hanteren regionale woningbouwopgaven die in het Ontwikkelingsbeeld zijn genoemd. Gedeputeerde Staten werken in dat geval het Ontwikkelingsbeeld nader uit. Zij kunnen daarbij besluiten, uit oogpunt van goede volkshuisvesting, gemeenten een hoger contingent te geven dan voor de eigen behoefte nodig is.

De Regionale Woonvisie wordt opgesteld voor de periode 2005-2015, waarvoor draagvlak is gecreëerd in alle regiogemeenten en bij alle betrokken corporaties in Noord-Kennemerland. In deze Regionale Woonvisie zijn beleidsvoornemens geformuleerd over onderwerpen waarvoor regionale afstemming nodig is. Deze beleidsvoornemens moeten worden omgezet naar afspraken tussen de regiogemeenten en corporaties. Volgens het Ontwikkelingsbeeld dient de Regionale Woonvisie minimaal in te gaan op de volgende onderwerpen:

1. Verdeling van de totale regionale bouwopgave over gemeenten (vooralsnog door de provincie geraamd op minimaal 15.100 woningen in de periode 2004-2014);
2. Afstemming tussen gemeenten wat betreft te realiseren woonmilieus, met aandacht voor:
 - Kansen voor nieuwe stedelijke woonmilieus (knooppunten, transformaties);
 - Kansen voor nieuwe groene woonmilieus (combinaties met landschapsontwikkeling, transformaties);
3. Omvang en aard van de herstructureringsopgave;
4. Woningbouwopgave voor starters in de regio;
5. De opgaven voor wonen en zorg;
6. De te handhaven respectievelijk te ontwikkelen kernvoorraad (sociale woningbouw) in de regio.

Naar verwachting is Regionale Woonvisie medio 2005 gereed.

Planconcept/Wonen in het groen Heiloo/Limmen

Op 4 maart 2004 hebben de provincie Noord-Holland, de gemeente Heiloo en de gemeente Castricum de intentieverklaring "Wonen in het Groen en aansluiting A9" ondertekend. De intentieverklaring vormde de aanleiding voor het opstellen van het planconcept.

Uitgangspunten van het plan zijn de wens van de provincie om in het gebied tussen Limmen en Heiloo een woonlandschap tot stand brengen. Hiermee kan worden voorzien in de (boven)regionale behoefte aan een groen luxe woonmilieu. Daarnaast kan met de opbrengsten van deze woningbouw in het landelijk gebied worden geïnvesteerd volgens het "rood voor groen" principe. De gemeenten Heiloo en Castricum willen woningbouw realiseren voor de regionale/locale behoefte uitgaande van een volkshuisvestelijke verdeling van 40/30/30% (goedkoop/middelduur/duur). Voor het topsegment wordt uitgegaan van 300 woningen in het gebied. Een voorwaarde voor realisatie van de woningbouw is een goede infrastructuur. Voor volledige realisatie van de woningbouwplannen is een aansluiting op de A9 daarom een voorwaarde.

Het planconcept vormt de basis voor afspraken over de realisatie van het project Wonen in het Groen. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een bestuursovereenkomst tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten Heiloo en Castricum. Het planconcept kent een uitvoeringstermijn van 2005-2020.



Figuur 4 Het planconcept

Het plangebied is meer dan 2000 ha groot en omvat een uitwerking op het gebied van woningbouw, infrastructuur (aansluiting A9 en

recreatief: fietsen, wandelen, paardrijden, varen) en natuurontwikkeling. Op de strandwal is veel groen aanwezig. Bij het bebouwen van het gebied tussen Limmen en Heiloo is het benutten van bestaande kwaliteiten "de rode draad". Daarbij is het de bedoeling om de bestaande beplanting in de vorm van bos, grote bomen, singels en hagen zoveel mogelijk te behouden. Dit is in het plan "het groene startkapitaal" genoemd.

De ontwikkeling van het nieuwe woongebied vindt hoofdzakelijk op de strandwal plaats. Het plan biedt ruimte aan maximaal 2400 woningen (1800 in Heiloo en 600 in Castricum). De noord-zuid gestrektheid van de strandwal is ook bepalend voor de woningdichtheid. De zone tussen de Rijksweg (N203) en de Ho(o)geweg is het dichtst met 25 woningen per hectare. Het relatief dichtst bebouwde gebied is zowel voor auto's als openbaar vervoer het beste ontsloten. Naar de randen van de strandwal neemt de dichtheid af.

In het planconcept is ook aandacht besteed aan functiemenging. Onderkend wordt dat werken aan of bij huis het gebied kan verlevendigen. Met name de oude linten lenen zich prima voor kleine bedrijven. Zowel op de grotere als op de kleinere kavels kunnen de mogelijkheden voor kantoor en werken aan huis worden benut. In het plan wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheid en gestreefd naar een gemêleerde bewonerssamenstelling.

Voor de verschillende deelgebieden zijn de hoofduitgangspunten aangegeven.

- Westflank: ontwikkeling van natuur en waterberging, buitenplaatsen zowel als antwoord op een mogelijke terugloop van de agrarische functie van het gebied als met het oog op de gewenste reconstructie van enkele kassengebieden. Ook de uitbreiding van sportterreinen is hier aan de orde.
- Westergeweg-Ho(o)geweg en Kennemerstraatweg-Oosterzijweg: handhaving van de afwisseling van het bebouwingsbeeld langs de linten en weren van extra autoverkeer op de historische wegen, ontwikkeling van wonen in het bos (landhuis), het groene karakter van het gebied staat voorop, maar er is voldoende ruimte voor alle woningcategorieën.
- Ho(o)geweg-Kennemerstraatweg: aanleg van bosstroken langs de Kennemerstraatweg, dorps bouwen, maar wel in een voldoende hoge dichtheid, ruimte voor onderwijs- en sportvoorzieningen.
- Groene geleidingszone: voorkomt dat Heiloo en Limmen "aan elkaar groeien" en wordt ingericht met groen en landgoederen nieuwe stijl; solitaire woongebouwen in een grotendeels openbaar toegankelijk terrein.
- Oostflank: hier komt de nieuwe aansluiting op de A9, zorgvuldig ingepast in het landschap, transformatie van bestaande

.....

bebouwing naar landgoedwonen is mogelijk, een recreatief netwerk zal worden ontwikkeld.

De woningaantallen zijn als volgt concreet verdeeld over de verschillende prijscategorieën:

	goedkoop	middelduur	Duur	topsegment
Heiloo	630	475	475	220
Castricum	210	155	155	80
Totaal	840	630	630	300

Het topsegment zal voor een belangrijk deel gerealiseerd worden in de Westflank, de Groene geleidingszone en de Oostflank.

Raadsbehandeling Heiloo

Bij vaststelling van het planconcept “Wonen in het Groen” heeft de raad van de gemeente Heiloo aangegeven dat tot vervroegde uitvoering van de plandelen ten westen van het spoor kan worden gekomen. Eén en ander wijkt af van de aangenomen motie bij vaststelling van het structuurplan Zandzoom waarbij het deelgebied 4 pas na 2015 kon worden ontwikkeld. Een amendement van soortgelijke strekking, ingebracht bij vaststelling van het planconcept “Wonen in het Groen”, is niet overgenomen.

Concept-Bestuursovereenkomst Wonen in het groen Heiloo/Limmen

Op 12 april hebben de provincie Noord-Holland en de gemeenten Heiloo en Castricum als vervolg op de Intentieverklaring de concept-Bestuursovereenkomst Wonen in het groen Heiloo/Limmen opgesteld. Hierin worden de afspraken uit de Intentieovereenkomst officieel vastgelegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zandzoom 2002

Op 2 september 2002 heeft de gemeenteraad van de gemeente Heiloo het Structuurplan Zandzoom vastgesteld. Dit plan vervangt voor wat betreft Zuiderloo en Zandzoom de Structuurvisie Heiloo uit 1992. Enkele ideeën uit deze Structuurvisie zijn teruggekomen in het Structuurplan. Al in 1992 werd voorzien in woningbouw in het plangebied. Ook de Loo-as werd al aangegeven. Dit is de langzaam verkeerroute vanuit het centrum in zuidelijke richting, die als centrale as zou kunnen gaan functioneren in het te ontwikkelen woongebied ten noorden van de Vennewatersweg. Daarnaast werd in het Structuurplan een verbinding geprojecteerd tussen de Kapellaan en de Westerweg, door middel van een ondertunneling van het spoor.

Uit het Structuurplan Zandzoom kunnen wat betreft de bevolking en de woningvoorraad in Heiloo in de huidige situatie de volgende conclusies worden herleid:

- De bevolking van Heiloo is relatief oud: 17% van de bevolking behoort tot de categorie 65+-ers, tegen 12,5% in de regio. Door de woningbouw in de afgelopen jaren is het aandeel jonge gezinnen wel toegenomen, zodanig zelfs dat sprake is van een geboorteoverschot.
- 23% van de Heilooër bevolking behoort qua inkomen tot de "doelgroep van het beleid". Deze doelgroep krijgt in verband met het lage inkomen wat betreft de huisvesting extra aandacht. Deze groep is in Heiloo aanzienlijk kleiner dan in Noord-Kennemerland (30%) en Nederland (36%).
- De verhouding koop-huur is in Heiloo 74:26%, tegen regionaal 62:38%. Van de huurwoningen in Heiloo behoort wel 70% tot de laagste huurklasse.
- Uit een woonwensenonderzoek blijkt dat er vooral vraag is naar eengezinswoningen, ook bij starters op de woningmarkt. Voor starters is betaalbare huisvesting echter schaars. Heiloo is in trek bij mensen van buiten de gemeente, die vooral koopwoningen in het middelhoge en hoge prijssegment zoeken.

Bij de verdeling van de woningbouw in het plangebied worden de geconstateerde knelpunten aangepakt. Dat betekent onder andere dat een deel van de woningbouw wordt bestemd voor de genoemde doelgroepen. Op het beleid ten aanzien van het wonen wordt in het vervolg van deze paragraaf nader ingegaan.

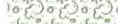
Het Structuurplan Zandzoom vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan Zandzoom en het bestemmingsplan Zuiderloo. De uitgangspunten van het Structuurplan komen in het voorliggende plan terug. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt hier nader op ingegaan. De hoofdelementen van het Structuurplan zijn aangegeven op de bijbehorende kaart.

Motie

Bij de behandeling van het Structuurplan Zandzoom is een motie aangenomen. De raad heeft in het besluit tot vaststelling van het structuurplan Zandzoom opgenomen dat:

- geen aanleg van een groenstructuur of andere landschappelijke ingreep zal plaatsvinden in deelgebied 4 (westelijk van de strandwal) voordat in een volwaardig bestemmingsplan besloten is tot daadwerkelijke invulling met groen of woningbouw;
- een besluit tot eventuele invulling met woningbouw alleen op basis van een uitgebreide en zorgvuldige afweging tussen huisvestings- en landschapsbelang wordt genomen;

VERKLARING

-  plangrens
-  gemeentegrens
-  handhaving bestaande situatie
-  woongebied
-  bedrijventerrein
-  groen en water
-  groene buffer met mogelijkheid voor landgoederen
-  streven naar vernatting
-  golfbaan
-  bestaand structureel bos
-  hoofdontsluiting
-  aansluiting A9
-  afwikkeling kustverkeer
-  busroute
-  spoor
-  fietsroute
-  tunnel
-  tunnel, alleen langzaam verkeer
-  tunnel, alleen langzaam verkeer en bus
-  loo-as
-  dijk
-  water
-  buurtwinkelcentrum
-  locatie basisschool/buitenschoolse opvang
-  kantoorachtige bedrijven
-  woonzorgzone
-  sportvoorzieningen



Schaal 1:10.000

HEILOO / LIMMEN

STRUCTUURPLAN ZANDZOOM

d.d. 01-07-2002

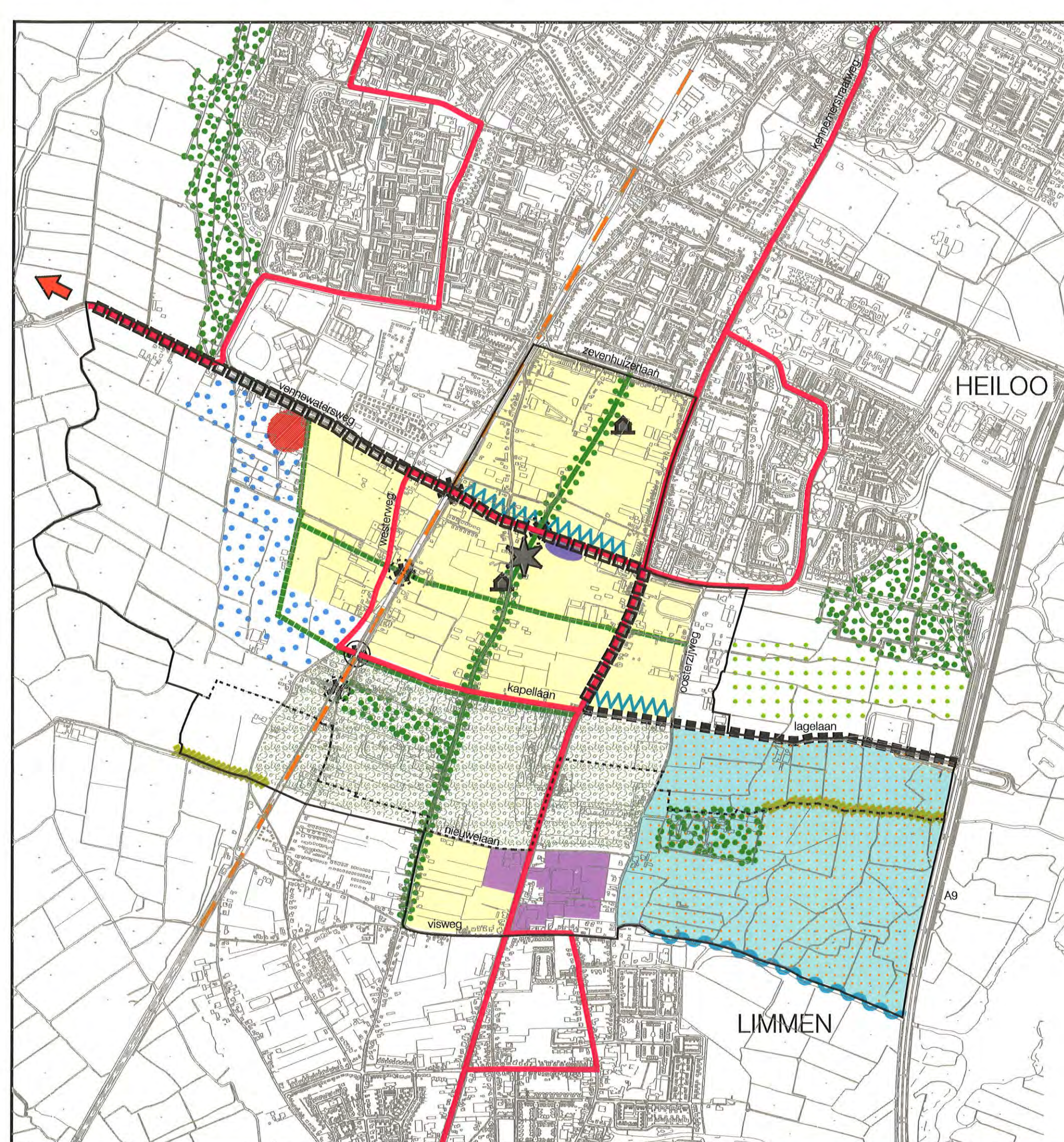
tek. nr. 121.00.00.01

BiigelHajema
Adviseurs

BuigelHajema Adviseurs bv
Buro voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNS

Noordersingel 84
8917 BB Leeuwarden
Telefoon 058-2152515 Telefax 058-2159198

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



-
- de gemeente Heiloo het deelgebied 4 tot 2015 onverkort handhaaft en versterkt als landschappelijk waardevol open gebied.

Wonen

Nota "Veilig wonen in het groen" (1997)

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

ISV-notitie Heiloo (2000)

In deze notitie worden kernthema's geformuleerd, die ook voor de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden Zuiderloo en Zandzoom van belang zijn:

- De gemeente streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Dit betekent dat extra woningen moeten worden gebouwd voor jongeren én ouderen. In nieuwe woongebieden wordt gestreefd naar een goede menging wat betreft prijs, leeftijdsopbouw, doelgroep en huur- en koopwoningen.
- Centraal thema voor het wonen in Heiloo is "fijn wonen in het groen". Dit komt in nieuwe woongebieden tot uiting in onder andere het realiseren van een hoogwaardige leef- en woonklimaat, behoud van het groene karakter van Heiloo, aandacht voor milieuaspecten en duurzaam bouwen.
- Nieuwe woongebieden zullen moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Woonwensenonderzoek gemeente Heiloo (2004)

Uit dit onderzoek blijkt dat er een tekort van gemiddeld 90 woningen per jaar. Ongeveer 30% van het tekort betreft huurwoningen.

Binnen de huursector doen zich fricties voor.

- Potentiële groeiemarkten zijn:
 - eengezinswoningen tot € 454,-.
 - flatwoningen met lift tot € 318,- en vanaf € 454,-.
- Potentiële krimpmarkten zijn:
 - eengezinswoningen tot € 454,-.
 - flatwoningen zonder lift tot € 318,-.

Ongeveer 70 % van het woningtekort doet zich in de koopsector voor.

- Potentiële groeiemarkten zijn:

- eengezinswoningen tot € 200.000,- met name eengezinswoningen vanaf € 300.000,-.
- meergezinswoningen met lift.
- Potentiële krimpmarkten zijn:
 - eengezinswoningen van € 200.000,- tot € 300.000,-.

De wens van 55-plussers is niet meer zozeer gericht op een seniorenwoning, maar meer op een “toegankelijke” woning. Het label “seniorenwoning” lijkt niet gewild.

Beleidsplan Wonen (2001)

In het Beleidsplan formuleert de gemeente haar doelen ten aanzien van het wonen in de gemeente in de periode tot 2005. Belangrijke doelstellingen zijn:

- Extra aandacht voor het huisvesten van jongeren en gezinnen met kinderen. Nieuwbouw-koopwoningen worden bij voorrang toegewezen aan huurders, starters en mensen die een koopwoning in Heiloo achterlaten. De gemeente wil de mogelijkheden om huurwoningen aan eigen inwoners zo veel mogelijk benutten en ook anderszins bevorderen dat bij de toewijzing van huurwoningen jonge starters aan bod komen.
- Extra aandacht voor ouderenhuisvesting, met name door het benutten van inbreidingslocaties. Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan het certificaat WoonKeur, waardoor de aanpasbaarheid is gegarandeerd. De gemeente ondersteunt initiatieven voor het realiseren van zorg- en groepswonen. In 2010 wil de gemeente 400-500 “zorgtoegankelijke woningen” met een breed voorzieningenpakket gerealiseerd hebben, onder meer in “woonzorgzones”. Een woonzorgzone is een gebied in een wijk waarbinnen een pakket aan (zorg)diensten gegarandeerd wordt. Doel is ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.
- Het bieden van gedifferentieerde woonmilieus, ook in nieuwbouwgebieden. Waar mogelijk wordt ook ruimte voor huurwoningen gecreëerd, zodat binnen een wijk een wooncarrière kan worden gemaakt. De gemeente bevordert het duurzaam bouwen middels een convenant met de betrokken partijen.
- Bescherming van het dorpskarakter van Heiloo. “Fijn wonen in het groen” blijft het hoofdthema. Hoogbouw wordt hoogstens beperkt toegestaan. Bij nieuwbouwlocaties wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld en een coördinerend architect benoemd.
- Extra aandacht voor veiligheid, toegankelijkheid en goede langzaamverkeersverbindingen. Toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen is in nieuwe woongebieden verplicht.
- Aandacht voor speciale doelgroepen als mensen met lage inkomens en gehandicapten.

.....

Convenant Duurzaam Bouwen Heiloo

Op 1 december 1999 heeft de gemeente Heiloo met bouwers (NVOB), enkele in Heiloo werkende architecten, waterschap, nutsbedrijven, de Vereniging van Hoveniers en Groenvoorzieners, de Woningstichting Heiloo en Nelis Projectmaatschappij het Convenant Duurzaam Bouwen afgesloten. Hierin spreken de partijen af dat een wijze van bouwen, ontwikkelen en beheren wordt nagestreefd, “die er op is gericht de negatieve gezondheids- en milieueffecten als gevolg van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving zo veel mogelijk te reduceren”. Uitgangspunt zijn de Nationale pakketten Duurzaam Bouwen Nieuwbouw en Beheer het Nationale Pakket Duurzame Stedenbouw. Het convenant omvat afspraken over de toepassing hiervan voor de partijen gezamenlijk en afzonderlijk.

Groen

Groenstructuurplan Heiloo (1995)

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

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

Met het oog op deze hoofddoelstellingen spelen de volgende uitgangspunten bij de ontwikkeling van Zuiderloo en Zandzoom een rol:

- 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.

De karakteristieke openheid van de strandvlakten dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. De strandvlakten blijven zich dan onderscheiden van de strandwal, die een meer besloten karakter heeft. Daarnaast fungeert een open gebied als tegenhanger van een stedelijk gebied.

Cultuurhistorie en welstand

Nota cultuurhistorische waarden (2001)

In deze nota wordt een overzicht gegeven van de rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten, archeologische monumenten en historische landschapselementen. In deze nota wordt een beleidslijn neergezet over hoe moet worden omgegaan met de bestaande, al dan niet officieel beschermde, cultuurhistorische waarden in de gemeente Heiloo.

(De inventarisatiekaart van cultuurhistorische waarden, kaart 3 in deze bestemmingsplantoelichting, is een uitwerking van het gestelde in de nota.)

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

In de Welstandsnota worden op basis van algemene welstandscriteria voor verschillende gebieden in de gemeente welstandseisen geformuleerd. In het plangebied komen de volgende deelgebieden voor:

- 1a Kennemerstraatweg;
- 1b Overige historische linten;
- 6 Zandzoom en Zuiderloo.

Schema: samenvatting welstandseisen Kennemerstraatweg en overige historische linten

	Kennemerstraatweg	Overige historische linten
Karakter	Lintbebouwing met divers karakter	Lintbebouwing met divers karakter
Voorgevel	Op straat gericht	Op straat gericht
Rooilijn	Parallel aan weg	Verspringingen behouden; vooruitspringende zijgevels als voorgevels beschouwen
Aaneengebouwde woningen	Ja; doorzichten mogelijk	Ja; doorzichten mogelijk
Bijgebouwen t.o.v. hoofdmassa	Ondergeschikt, bij voorkeur achter hoofdgebouw	Ondergeschikt, bij voorkeur achter hoofdgebouw
Schaalgrootte	Individueel en afwisselend, samenvoeging mogelijk	Individueel, geen samenvoeging panden
Hoogte en dak	Eén of twee lagen, hellend dak	Eén laag, hellend dak
Nokrichting	Dwarskappen	Dwarskappen
Variatie in detaillering	Gewenst	Gewenst
Dakkapellen, erkers	Vormgeven als zelfstandige elementen	Vormgeven als zelfstandige elementen
Materiaalgebruik	Baksteen en pannendaken	Baksteen en pannendaken
Kleurgebruik	Aardkleuren, rode stenen, kozijnen wittinten	Aardkleuren, rode stenen, kozijnen wittinten

Enkele gegevens uit de Welstandsnota die ook voor het voorliggende bestemmingsplan van belang zijn, zijn opgenomen in het bijbehorende schema. Voor Zandzoom en Zuiderloo worden binnen een jaar na de vaststelling van de bestemmingsplannen voor deze gebieden welstandscriteria geformuleerd.

■
Historische Geografie in de Zandzoom (2000)

Het rapport is opgesteld in de vorm van een advies van de Heilooër Monumentencommissie over de ontwikkeling van het zandzoomgebied met het oog op de handhaving en integratie van historisch-geografische waarden van het gebied. De historisch-geografische overblijfselen in de Zandzoom (zoals oude geestgronden, smalle wegen, houtsingels en heggen) zijn van grote betekenis voor de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De waarde is in het rapport nader aangeduid.

De volgende aanbevelingen worden gedaan:

- Als algemeen uitgangspunt bij de planontwikkeling in Zandzoom dient de cultuurhistorische identiteit (mede) richtinggevend te zijn voor de instandhouding en/of inrichting van de Zandzoom; zowel op structuurniveau (hoofdbestemming, ontsluiting, groenstructuur) als op elementniveau (bescherming en/of hergebruik van bijvoorbeeld wegen, dijken, waterlopen);
- Behoud/bescherming van gebiedsdelen en elementen van zeer hoge waarde (Kapelbos, Vennewaterspolder, Limmerdam en grenspalen);
- Handhaving van het karakter van gebiedsdelen en elementen van hoge waarde;
- Instandhouding van lijnelementen van hoge waarde (onder andere Hoogeweg, Krommelaan, Limmertocht);
- Onderzoek naar verantwoorde herinrichtingsmogelijkheden van andere gebieden en verantwoorde hergebruiksmogelijkheden van andere elementen.

Verkeer

Boekelermeer-Ontsluitingsstructuur (DHV, 1999)

Deze studie is in zoverre van belang dat wordt aanbevolen het totale bedrijventerrein Boekelermeer te ontsluiten via (onder meer) een nieuwe aantakking op de A9 ter hoogte van de Lagelaan. Deze aansluiting zou moeten worden gecombineerd met een doortrekking van de weg naar de Kennemerstraatweg, zodat een verbeterde ontsluiting naar Heiloo, Limmen en Castricum ontstaat.

Herziening Verkeersplan Heiloo, Beleidsnota verkeer en vervoer (Diepens en Okkema, 1999)

Doelstelling van dit plan is "het bevorderen van de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers binnen de gemeente Heiloo, daarbij in acht genomen dat de bereikbaarheid moet worden gewaarborgd en de verkeershinder wordt geminimaliseerd. Het rapport bevat onder andere aanbevelingen over het inrichten van het wegennet, scheiding van langzaam en autoverkeer, verbetering van de doorstroming op

met name de Kennemerstraatweg en verbetering van de veiligheid. In het plangebied behoren de Kennemerstraatweg en de Vennewatersweg tot de gebiedsontsluitingswegen en de Westerweg tot de erftoegangswegen A. Deze wegen hebben een licht afwijkende inrichting van de overige erftoegangswegen, omdat ze mede een verzamel functie hebben en/of worden benut door het openbaar vervoer. Om die reden is de maximumsnelheid 50 km/uur. Alle andere wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen, waar de verblijfsfunctie centraal staat en de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. De route via Hoogeweg en Westerweg wordt als “primaire fietsroute” onderscheiden, de Loo-as als “secundaire fietsroute”. Inmiddels is het plan al weer deels verouderd, omdat met name de inrichting van het plangebied Zandzoom anders wordt dan destijds was voorzien. De Loo-as heeft een ander verloop gekregen, de aansluiting tussen de Kennemerstraatweg en de A9 krijgt mogelijk een ander verloop en de directe doortrekking van deze verbinding richting de kust zal niet plaatsvinden.

VPL Zandzoom Heiloo, Ideeënboek (Diepens en Okkema, 2000)

VPL staat voor Vervoersprestatie op Locatie. Hiermee wordt beoogd het energiegebruik voor verkeer en vervoer door de toekomstige bewoners van Zuiderloo en Zandzoom zo veel mogelijk te beperken. Op basis van een model wordt voor verschillende varianten een beoordeling gegeven van het energiegebruik. Het minste energiegebruik vindt plaats bij het zogenoemde Parkmodel, waarbij de woningen in clusters in een parkachtige omgeving worden gesitueerd, het woongebied nagenoeg autovrij is, het parkeren aan de rand van de woongebieden plaatsvindt en maximale aandacht wordt geschonken aan fiets- en openbaar vervoervoorzieningen. Er is voorzien in een nieuw station. Als tweede komt het autoluwe Straatmodel uit de bus. Hierbij wordt een netwerk van meer traditionele straten aangelegd, die voor doorgaand autoverkeer onaantrekkelijk zijn. Daarnaast wordt een goed en dicht net van langzaamverkeerroutes aangelegd, zodat het aantrekkelijk is om de fiets te pakken.

Aanbevolen wordt de resultaten van de VPL-studie mee te nemen bij het ontwerp van het nieuwe woongebied en daarbij vooraf een ambitieniveau te bepalen ten aanzien van het energiegebruik.

Parkeerbeleidsplan Heiloo, gemeente Heiloo (2001)

In deze nota worden voorstellen gedaan voor een integraal parkeerbeleid voor de hele gemeente. Naast de parkeerproblematiek in het centrumgebied wordt ingegaan op de parkeernormen voor de woongebieden in Heiloo. Deze normen zullen via een “sturend parkeerbeleid” in de nieuwe woongebieden moeten worden

toegepast. De betreffende parkeernormen zijn ook voor Zuiderloo en Zandzoom gebruikt (zie paragraaf 6.2).

Aansluiting A9, Lagelaan, gemeente Heiloo (DHV, 2002)

In deze studie wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden en effecten voor de aanleg van een nieuwe aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan, met als variant een aansluiting ter hoogte van de Kanaalweg. Hierover wordt positief geadviseerd. De aanleg van een nieuwe weg door het open gebied ten westen van Heiloo wordt afgeraden.

Aansluiting A9 nabij Heiloo, vervolgonderzoek, DHV in opdracht van provincie Noord-Holland (januari 2005)

In deze studie vindt een afweging plaats van 6 varianten op basis van de gevolgen voor verkeer en milieu en de hoogte van de kosten van een nieuwe aansluiting. Daaruit komen de volgende voorkeuren:

Aspect	Voorkeur
Verkeer	Lichte voorkeur variant 4: noord-zuid aansluiting A9 op de Kanaalweg, zuid-noord op de Lagelaan
Milieu	Geen eenduidige voorkeur; nieuwe infrastructuur wel zo veel mogelijk aan westzijde A9 om natuur aan oostzijde A9 te sparen
Kosten	Onder voorbehoud van kosten die nog niet zijn geschat: voorkeur voor variant 2a (half klaverblad ter hoogte van de Kanaalweg en parallelweg aan westzijde A9)

Mede op basis van deze studie heeft de stuurgroep Wonen in het Groen Heiloo/Limmen inmiddels besloten te werken aan een aansluiting ter hoogte van de Lagelaan en een oostelijke parallelweg ter ontsluiting van de Boekelermeer (variant 1b).

Detailhandel

Detailhandelsstructuurvisie 2004 (BRO 2003)

In de structuurvisie is een analyse opgenomen van het aanbod en de vraag. 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.

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.

In het rapport wordt ervan uitgegaan dat een besluit over realisatie van winkelvoorzieningen ten behoeve van Zandzoom genomen wordt nadat alle woningen gebouwd zijn. In de tussenliggende periode wordt de toename van koopkracht door bewoners van Zandzoom opgevangen door bestaande winkelvoorzieningen. De ontwikkeling van de bestaande winkelgebieden speelt een rol bij het besluit over eventuele winkelvoorzieningen in Zandzoom. Bezien dient te worden of de toename van koopkracht blijvend ten goede moet komen aan de bestaande winkelgebieden of dat een buurtsteunpunt Zandzoom gerealiseerd dient te worden.

De detailhandelsstructuur is piramidaal opgebouwd, waarbij de in Zandzoom geprojecteerde voorziening in de laagste klasse valt. Dit wordt een buurtsteunpunt genoemd.

Geconstateerd wordt dat op elk verzorgingsniveau de supermarkt als belangrijke trekker functioneert. Daarom is de kwetsbaarheid van een winkelgebied groot als de supermarkt naar hedendaagse maatstaven te klein is om een voldoende breed en diep assortiment te kunnen voeren. In het rapport is aangegeven dat een supermarkt in een buurtsteunpunt een omvang van maximaal 1.000 m² vvo dient te hebben.

Inrichting gebied

Visie ruimtelijke inrichting Vennewatersweg - Ypesteinerlaan
(Architectenburo Van der Goes, 1999)

In deze visie wordt een beeld geschetst van de mogelijke inrichting van de gebieden aan weerszijden van de Vennewatersweg en de Ypesteinerlaan. Enkele elementen uit het plan van Van der Goes zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan: aan de noordzijde van de Vennewatersweg wordt de ontwikkeling van gebouwen voor kantoren en dienstverlening mogelijk gemaakt en het principe van “wonen in het groen” wordt uitgebouwd.

Groenstructuurplan Vennewatersweg en Ypesteinerlaan (Landscape Studio, 2000)

Bureau Landscape Studio werkte het plan van Van der Goes nader uit in die zin dat aan de zuidrand van de Vennewatersweg een 50 meter brede groenzone (“groene zoom”) werd gesitueerd, met een visuele functie en een ecologische inrichting. Langs de Kennemerstraatweg zouden de bestaande bomenrijen moeten worden aangevuld.

3.5 Conclusies

De bovengenoemde nota's van rijk, provincie en gemeente bieden het kader waarbinnen de ontwikkeling van de woongebieden Zuiderloo en Zandzoom plaats zal moeten vinden. Omdat aan het plan een vastgesteld Structuurplan Zandzoom ten grondslag ligt, is echter niet sprake van een blanco situatie. Zo staat het totaal aantal woningen in Zandzoom en Zuiderloo niet ter discussie en zijn de hoofdlijnen van de inrichting van het gebied bekend.

Dat laat onverlet dat er in de huidige fase van het planproces strategische keuzes moeten worden gemaakt. Op welke wijze de aanwijzingen en richtlijnen uit het voorgaande daarin zijn verwerkt, zal blijken uit de volgende hoofdstukken.

Op grond van het “Nationaal Bestuursakkoord Water”, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie 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’. In verband met de realisatie van de plannen voor woningbouw in Zuiderloo en Zandzoom heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn in dit hoofdstuk verwerkt. Het Hoogheemraadschap kan instemmen met de voorgenomen maatregelen.

4.1 Beleidskader

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de 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 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hieronder kort besproken.

■

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is: “Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”.

Eén 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 vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden;
- gebiedsgericht beleid, waarbij per gebied een maximale samenhang wordt beoogd van het waterbeleid, de ruimtelijke ordening en het milieu;
- een zo goed mogelijke samenwerking tussen de betrokken partijen.

Waterbeleid 21^e eeuw

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

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

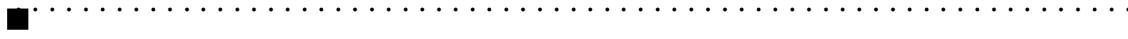
De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water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

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

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan Noord-Holland 1998-2002 (Stilstaan bij stromen)

Het Waterhuishoudingsplan vormt samen met het Streekplan en het Provinciaal Milieubeleidsplan het omgevingsbeleid van de provincie. Het Waterhuishoudingsplan is opgesteld voor de periode 1998-2002, maar met een visie tot 2030. De visie is gericht op duurzaamheid en



leefbaarheid, met behulp van voorraadbeheer en watersysteembenadering.

Doelstelling

Het streven van de provincie op de lange termijn is om 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 stedelijk milieu aanzienlijk kan worden verbeterd. In de oude steden van Noord-Holland is water vaak 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 omringend landelijk gebied.

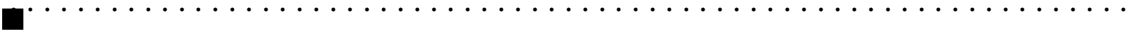
Water functioneert niet alleen als essentieel onderdeel van het ecosysteem, maar wordt door de mens voor talrijke specifieke doeleinden gebruikt. Hierdoor vindt de provincie het noodzakelijk om eisen te stellen aan de belangen van het water en de inrichting van de ruimte. Door functietoekenning in het *Waterhuishoudingsplan* benadrukt de provincie de verschillende belangen. De functies zijn richtinggevend voor de taakuitoefening van de beheerders.

Doelen "stedelijk water"

Voor het voorliggende plan is alleen de functie "stedelijk water" van belang. Deze functie "stedelijk water" is toegekend aan bebouwd gebied en industrieterreinen en geldt voorzover de bebouwing niet zodanig verspreid is dat de functie van het aangrenzend gebied maatgevend is. De functie "stedelijk water" geldt ook voor sport- en recreatiegebieden, kleinschalige natuurgebieden en parken die binnen de directe invloedssfeer van het stedelijk gebied liggen en waaraan (nog) niet een specifieke andere functie is toegekend.

Beleidslijnen voor het stedelijk water zijn:

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



Beleid waterschap

Waterbeheersplan van de waterschappen in Hollands Noorderkwartier 1998-2002

De zes waterschappen in Hollands Noorderkwartier, inmiddels verenigd in het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hebben gezamenlijk het tweede *Waterbeheersplan Hollands Noorderkwartier (WBP2)* opgesteld. Het plan omvat een visie ten aanzien van waterbodems, stedelijk water, peilbeheer, onderhoud en inrichting, en meetnetstrategieën voor de evaluatie van het beleid. Het stedelijk watersysteem is primair ingericht voor de aan- en afvoer en berging van water. Binnen de randvoorwaarden die deze primaire functie stelt, wordt gezocht naar mogelijkheden voor een meer duurzame inrichting van het watersysteem. Hierbij wordt onder andere ook gedacht aan de versterking van de ecologische potenties.

Voor grote nieuwbouwlocaties zullen watersysteemanalyses worden opgesteld. In deze analyses wordt omschreven wat het optimum tussen waterberging, waterafvoer en waterkwaliteit is voor de huidige en toekomstige waterhuishouding en emissies. In dit kader kan het rapport "De duinpolder ontboezemt" een ecohydrologisch onderzoek in de CALU duinpolders (16 januari 2002, Royal Haskoning, opdrachtgever Stichting Landschap Noord-Holland en Provincie Noord-Holland) worden genoemd als onderzoek waarbij watersysteemanalyse is gedaan.

Ten aanzien van de gronden op de strandwallen, waartoe ook het plangebied van het voorliggende plan behoort, wordt geconstateerd dat door de hogere ligging van de strandwallen deze vrij afwateren naar de omliggende strandvlaktes en polders. Er is weinig open water en er is geen mogelijkheid om het tekort aan waterberging in dit gebied op te vangen. Doordat er zo weinig open water is in het strandwalgebied, is de grondwaterstand niet of slecht beheersbaar. Omdat Heiloo hoger ligt dan het omringende gebied kan er weinig of geen water worden aangevoerd.

Concept raamplan bescherming wateroverlast (2004)

Het raamplan is als uitwerking van het *Nationaal Bestuursakkoord Water* opgesteld. Doel van het plan is om de wateroverlast aan te pakken en de waterkwaliteit te verbeteren. De termijn van het plan loop van 2005-2015.

Enkele uitgangspunten van het raamplan zijn:

- de doelstellingen zoals genoemd in de provinciale nota 'Evenwichtig omgaan met water';
- navolgen van het principe 'dempen is graven';

- een toename van de temperatuur en neerslag zoals geanticipeerd in het 'middenklimaatsscenario' in de aankomende vijftig jaar;
- een budget van circa €100 miljoen om de watersystemen in Noorderkwartier op orde te brengen.

In het algemeen zijn de technische maatregelen vooral gericht op het afvoeren na vasthouden. Hiertoe worden technische maatregelen als het plaatse van 'slimme' stuwen en stuwverbreding toegepast. Daarnaast wordt waar mogelijk extra waterberging mogelijk gemaakt. Voor de Oosterzijpolder worden als gewenste oplossingsrichtingen aangegeven: het verbreden van waterlopen of aanleg van een grote plas in combinatie met versterking van de structuren. Vanwege de hoge ligging van Zandzoom zijn in het plangebied weinig mogelijkheden voor open water. Gestreefd wordt om historische waterlopen te handhaven en waar mogelijk terug te brengen. Waterberging zal 20% van het verharde oppervlak bedragen. Ten behoeve van tijdelijke waterberging worden waterbekkens aangelegd. Daarnaast worden de mogelijkheden voor waterberging op de strandvlakten onderzocht.

In de Vennewaterspolder zijn maatregelen nodig om de wateroverlast te beperken. Bezien moet worden of de ontwikkeling van het Zandzoomgebied aansluitmogelijkheden kan bieden voor de realisatie van waterberging.

In de Groot-Limmerpolder zijn ook maatregelen nodig om de wateroverlast in te perken. In het te ontwikkelen woongebied aan de Hogeweg in de gemeente Castricum zijn mogelijkheden voor waterberging in combinatie met natuur en recreatie.

4.2 Huidige situatie plangebied

Grondwater

Op de strandwal in het plangebied komen de grondwatertrappen V, VI en VII voor. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt in het algemeen dieper dan 120 cm onder het maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt overwegend onder de 40 cm onder maaiveld. Plaatselijk kan dit leiden tot wateroverlast. Bij de uitwerking van de plannen zal hieraan de nodige aandacht worden besteed.

Afwatering

Het gebied van de strandwal watert vrij af naar de gebieden ten westen en oosten van de strandwal. Deze afwatering geschiedt onder andere via enkele oost-westgeoriënteerde slootjes en greppels en enkele dwarsverbindingen. Het gebied ten oosten van de Hoogeweg watert in oostelijke richting af, het gebied ten westen van de Hoogeweg in westelijke richting. Zoals eerder aangegeven staan sloten en greppels door de relatief hoge ligging van het plangebied het grootste deel van het jaar droog.

Dit is niet het geval in het gebied ten westen van de Westerweg, dat lager is gelegen en in westelijke richting afwatert.

Het plangebied maakt waterhuishoudkundig deel uit van de Oosterzijpolder, de Vennewaterspolder en voor een beperkt deel de Groot-Limmerpolder. Het gebied valt onder het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Met uitzondering van enkele percelen aan de westkant van het gebied zijn alle percelen in het plangebied aangesloten op de riolering.

4.3 Randvoorwaarden voor het plan

Kader

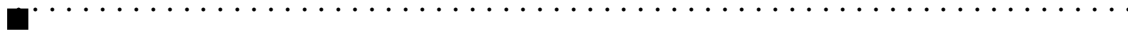
Voor de waterbeheersing in de plangebieden Zuiderloo en Zandzoom wordt aansluiting gezocht bij de bovengenoemde aanbevelingen van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw. Deze aanbevelingen gaan uit van het voorkomen van afwenteling van overtollig water van het ene gebied naar het andere gebied.

In het rapport *De duinpolder ontboezemt* van Royal Haskoning zijn voor de waterhuishouding een aantal uitgangspunten opgenomen, die bij de verdere planontwikkeling voor Zuiderloo en Zandzoom in de afweging zullen worden betrokken. De in het rapport genoemde uitgangspunten zijn:

- het verbeteren en laten toenemen van kwalitatief goede kwelwaterstromen uit de oost- en westflank van de strandwal;
- eventueel aanwezige eutrofiëringsbronnen scheiden van water met een natuurfunctie;
- eventuele riooloverstorten saneren, de stedelijke waterhuishouding mag zo min mogelijk belastend werken op de aangrenzende natuurgebieden en kwelwaterfunctie van de strandwal; aanleg van een gescheiden rioolsysteem;
- streven naar een meer natuurlijk peilbeheer in de strandvlakten.

Doelen m.b.t. Zuiderloo en Zandzoom

De realisatie van de plannen voor woningbouw in Zuiderloo en Zandzoom zal gepaard gaan met een toename van het oppervlak aan verharding. Ten opzichte van het onverhard terrein ontstaat hierdoor een versnelde afvloeiing. Voorkomen dient te worden dat het water van de strandwal te snel en in grote hoeveelheden op het omliggende gebied wordt afgewenteld en daar tot problemen en tot wateroverlast leidt. Gestreefd wordt naar een veerkrachtig watersysteem, waarbij de kwelzone wordt versterkt en infiltratiemogelijkheden op de strandwal worden geoptimaliseerd.



Maatregelen Zandzoom

In het plangebied Zandzoom zullen de volgende maatregelen worden getroffen:

1. Om het water in het deel van het plangebied dat deel uitmaakt van de strandwal vast te houden zullen de groenvoorzieningen in het gebied worden gecombineerd met waterinfiltratiezones en -bekkens. Bij grote neerslaghoeveelheden zullen hier tijdelijk waterpartijen ontstaan. Voor de aanvoer van water naar deze bekkens zullen nieuwe waterlopen worden gegraven en de historische waterlopen worden benut. Mogelijk zullen historische waterlopen worden hersteld.
2. In de voorschriften is vastgelegd dat voor de berging en infiltratie van hemelwater in het gehele gebied dat valt onder de bestemmingen UW 1 tot en met 6, UWGR, UWG en UWGB in samenhang met de omliggende strandvlaktes, een oppervlakte zal worden ingericht die minimaal gelijk is aan 20% van het verharde oppervlak in dit gebied dat direct loost op het oppervlaktewater. Daarbij gaat het niet zozeer om het creëren van wateroppervlakken alswel het creëren van plaatsen waar het hemelwater kan infiltreren. Dit gezien het feit dat, zoals eerder aangegeven, op de strandwal water snel via de bodem afvloeit.
3. Bij het ontwerp van de woonwijken en de infrastructuur zal zo weinig mogelijk een gesloten gerioleerde verharding worden toegepast. Het Heilooër profiel van bestrating met grasbermen vormt hierbij een goed uitgangspunt. Ook kan gedacht worden aan het toepassen van halfverharding.
4. In het gebied zal een verbeterd gescheiden rioolstelsel of een stelsel dat hieraan qua vuiluitworp gelijkwaardig is, worden aangelegd. Uitgangspunt is een zo groot mogelijke afkoppeling van 'schone' oppervlakken (daken) naar het oppervlaktewater. Het AfvalWaterKetenBedrijf heeft de voorkeur geen schoon regenwater naar de zuivering te laten komen.
5. In het gebied ten westen van de Westerweg zullen bestaande sloten zo veel mogelijk worden gehandhaafd en waar noodzakelijk ten behoeve van de waterberging worden verbreed.

Maatregelen elders

Buiten het plangebied zal nader worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het bergen van water in het gebied van de strandvlaktes. Met name de oostelijke strandvlakte leent zich hiervoor. In het kader van de op te stellen uitwerkingsplannen moet duidelijk worden welke maatregelen elders feitelijk gerealiseerd kunnen en zullen worden.

Door neerslagtoename als gevolg van klimaatsveranderingen vallen er op langere termijn gemiddeld hogere grondwaterstanden te verwachten in de strandwal. Hogere grondwaterspiegels kunnen in de randzones van de strandwal leiden tot een hogere kweldruk. Hiervoor



.....

zullen buiten het plangebied oplossingen moeten worden gezocht
(onder andere waterberging, kruipruimteloos bouwen).

4.4 Conclusies

De relatief hoge ligging van het deel van plangebied dat op de strandwal ligt en het bodemtype betekenen dat de mogelijkheden voor open water in dit deel van het plangebied gering zijn. Daarentegen zijn er goede mogelijkheden voor waterberging door de groene inrichting van het gebied, de toepassing van het Heilooër profiel, het handhaven en terugbrengen van historische waterlopen en de inrichting van tijdelijke waterbekkens en -zones. De afvoer van oppervlaktewater kan daardoor tot een minimum worden beperkt. Bij de uitwerking van de plannen zal hier nader inhoud aan worden gegeven.

In het westelijk gebied zal het huidige systeem van sloten zo veel mogelijk worden gehandhaafd en waar noodzakelijk ten behoeve van de waterberging worden uitgebreid.

Wat betreft de rioolwaterafvoer gaat de gemeente uit van een verbeterd gescheiden rioolstelsel of een vergelijkbaar systeem, met afkoppeling van dakvlakken. In het plangebied zal worden voldaan aan de doelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding, waarbij 60% van het verharde oppervlak bij nieuwbouw niet aangekoppeld dient te worden.

De afvoer van water vindt plaats naar de strandvlaktes ten oosten en westen van het plangebied. Hier bestaan mogelijkheden voor het creëren van nieuwe gebieden voor waterberging.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied moet rekening worden gehouden met een groot aantal milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- wegverkeerslawaaai;
- spoorweglawaaai;
- vliegtuiglawaaai;
- hinder als gevolg van bedrijven en voorzieningen;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- leidingen;
- bodemkwaliteit.

5.1 Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader

Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone, waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De maximale geluidsbelasting aan de gevel van een woning of andere geluidgevoelige functie mag daarbij de 50 dB(A) niet overschrijden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de Gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Gedeputeerde Staten kunnen onder voorwaarden ontheffing verlenen tot een geluidsniveau van 65 dB(A).

Zandzoom

In het nieuwe woongebied Zandzoom krijgen (met uitzondering van de Vennewatersweg en de Kennemerstraatweg) alle wegen een 30 km-uur-inrichting, ook de nieuwe hoofdontsluitingswegen in het gebied. Niettemin is geluidhinder mogelijk als gevolg van wegverkeer op de Vennewatersweg en de Kennemerstraatweg. Deze wegen vallen onder de categorie wegen met één of twee rijstroken in stedelijk gebied, waarvoor aan weerszijden van de weg een zonebreedte van 200 meter geldt.

Voor een eerste indruk van de geluidsbelastingen aan de gevel heeft een aantal berekeningen plaatsgevonden op basis van Rekenmethode I. Deze berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. Daaruit blijkt dat ook in de meest ongunstige situatie geen sprake zal zijn van geluidsniveaus die de ontheffingswaarden overschrijden. Bij

deze berekeningen is rekening gehouden met de aanleg van de aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan.

In de periode tussen vaststelling en goedkeuring van het voorliggende plan zal een nadere geluidberekening plaatsvinden op basis van Rekenmethode II, waarbij rekening wordt gehouden met de geluidwerende werking van bestaande bebouwing. Op basis hiervan zullen hogere waardenprocedures worden gevolgd voor nader te bepalen maximale aantallen woningen.

5.2 Spoorweglawaaï

Wettelijk kader

Door het westelijk deel van het plangebied loopt de spoorlijn Amsterdam-Heiloo-Alkmaar. Voor deze spoorweg geldt sinds 1 september 2003 een zonebreedte van 200 meter. Een aanzienlijk deel van het plangebied ligt binnen deze zone. Artikel 106d van de Wet geluidhinder schrijft een maximaal geluidsniveau aan de gevel vanwege spoorweglawaaï van 57 dB(A) voor. Ontheffing is mogelijk tot een geluidsniveau van 70 dB(A).

Zandzoom

In bijlage 2 is op basis van het akoestisch spoorboekje van de Nederlandse Spoorwegen een indicatieve berekening opgenomen voor het spoorweglawaaï in de periode 2010-2015. Daaruit blijkt dat de 57 dB(A)-contour op 195 meter van de buitenste spoorstaaf ligt. De 70 dB(A)-contourlijn, waarbinnen zonder afschermende maatregelen geen ontheffing mogelijk is, ligt op 25 meter van de spoorlijn. Als woningen geprojecteerd worden tussen de 70 dB(A) en 57 dB(A) geluidcontour, zijn er afschermende maatregelen noodzakelijk (waardoor woningen niet meer in een geluidsbelaste omgeving liggen), of is er een ontheffing van Gedeputeerde Staten nodig (verzoek Hogere Grenswaarde). In dat laatste geval zullen geluidsisolerende maatregelen aan de woning nodig zijn.

In bijlage 2 is een berekening opgenomen, waarbij is uitgegaan van de realisatie van geluidwerende schermen. Daaruit blijken de volgende waarden:

- bij een scherm van 2 meter hoog ligt de 57 dB(A)-contour op 36 meter vanaf de buitenste spoorstaaf;
- bij een scherm van 3 meter hoog is deze afstand 21 meter;
- bij een scherm van 4 meter hoog is deze afstand 13 meter.

In de voorschriften is de bouw van geluidschermen met een maximale hoogte van 5 meter mogelijk gemaakt. Daarmee wordt ruimschoots aan de normen voldaan.

Nadeel van schermen is dat de visuele barrièrewerking van de spoorlijn wordt vergroot. Voordeel is dat de geluidswaarden aan de



gevels van de woningen lager zijn en er geen hogere waardenprocedures hoeven te worden gevolgd.

Omdat nog onzeker is welke oplossing wordt gekozen (hogere waardenprocedure of schermen langs de spoorlijn), wordt in het voorliggende plan vooralsnog uitgegaan van de akoestisch meest ongunstige situatie, dus de situatie zonder geluidschermen. In de periode tussen de vaststelling en de goedkeuring van het plan vinden op basis van Rekenmethode II ook voor het spoorweglawaaai nadere berekeningen plaats, waarbij rekening wordt gehouden met de afschermende werking van de bestaande bebouwing. Op basis hiervan wordt een hogere waardenprocedure gevolgd voor een nader te bepalen aantal woningen.

In de nabijheid van de spoorwegovergang in de Vennewatersweg wordt daarbij rekening gehouden met de mogelijke aanleg van een tunnel voor het wegverkeer onder de spoorlijn.

Uitbreiding aantal sporen

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord wordt aangegeven dat het aantal sporen op het traject Uitgeest Alkmaar mogelijk wordt uitgebreid. Op het baanvak in Heiloo kan het aantal sporen beperkt blijven tot 3. Omdat nog niet zeker is of het aantal sporen wordt uitgebreid en zo ja, waar deze uitbreiding plaatsvindt, wordt hiermee in het voorliggende plan nog geen rekening gehouden.

5.3 Vliegtuiglawaaai

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 gering is.

5.4 Hinder als gevolg van bedrijven en voorzieningen

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat een aantal bedrijven in het plangebied zal blijven bestaan. De bedrijven waar het om gaat en de wenselijke afstanden tot woningen volgens de VNG-nota "Bedrijven en Milieuzonering" zijn aangegeven in de navolgende tabel.

Tabel 1 Bedrijven in het plangebied Zandzoom en de milieucategorie waartoe deze bedrijven behoren.

Bedrijf	Adres	Milieu-cat.*	Afstand**
Handelsbedrijf	Korte Kapellaan 10	2	30
Horecagroothandel;	Westerweg 370	2	30
Speelgoedgroothandel	Westerweg 370a	2	30
Garagebedrijf met LPG tankstation	Vennewatersweg 2		45***
Aannemersbedrijf	Hoogeweg 70-72	3	50
Ambachtelijk bedrijf	Westerweg 425	2	30
Ambachtelijk bedrijf	Runxputteweg 1	2	30
Dierenkliniek	Runxputteweg 24	3	100
Hoveniersbedrijf	Hoogeweg 59	1	10
Hoveniersbedrijf	Hoogeweg 61	1	10
Hoveniersbedrijf	Kapellaan 132	1	10
Hoveniersbedrijf	Vennewatersweg 4	1	10
Motel	Kennemerstraatweg 425/427	2	30

* categorie volgens VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering

** wenselijke afstand tot woningen volgens VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering

***zie ook paragraaf 5.6

Bij de uitwerking van bestemmingen zal rekening moeten worden gehouden met de genoemde afstanden.

Bij de aanleg van een ontsluiting naar de A9 zal aan deze ontsluiting mogelijk een nieuw tankstation met LPG-verkoop komen na verplaatsing van een dergelijke bestaande voorziening in het Stationsgebied in Heiloo. De situering hiervan staat nog niet vast, maar ook hierbij zal wat betreft nieuwe bebouwing een nader te bepalen afstand in acht moeten worden genomen.

In het plangebied is voorzien in de vestiging van een school, kantoren en eventueel een supermarkt. Bij een school en een supermarkt is volgens de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering een afstand tot woningen van 30 meter wenselijk, bij kantoren 10 meter. In de praktijk kan een supermarkt echter worden gecombineerd met (boven)woningen.

Hieruit blijkt dat bij de uitwerking van het plan maatwerk nodig is. Er kan sprake zijn van een kleiner of groter bedrijf dan gemiddeld, waardoor andere afstanden moeten of kunnen worden aangehouden.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 11 juni 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit van kracht geworden. In dit besluit worden grenswaarden aangegeven voor zwaveldioxide, stikstofoxiden en zwevende deeltjes en lood in de lucht.

CO2, NO2

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord geeft de provincie aan dat in Noord-Holland Noord alleen in de directe omgeving van de A7, de A9 en de N242 (ringweg Alkmaar) de grenswaarden voor CO2 (koolstofdioxide) worden bereikt of overschreden.

Inventarisatie luchtkwaliteit

In 2004 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit in de gemeente door Bureau IJmeer (VerkeersMilieukaart Heiloo 2001-2005-2010, maart 2004). Hieruit komen de volgende conclusies:

- De grenswaarden en plandrempeelwaarden worden in geen van de onderzochte jaren overschreden wat betreft NO2 (stikstofdioxide), benzeen, SO2, benzo(a)pyreen en CO2;
- Wat betreft de concentraties van fijn stof (PM10) wordt in de huidige situatie in de nabijheid van het plangebied het jaargemiddelde niet overschreden. De wettelijke grenswaarde voor PM10 wordt aan de Kennemerstraatweg ter hoogte van Zuiderloo vaker dan 35 keer per jaar overschreden. In 2005 en 2010 geldt dit voor alle onderzochte wegen in Heiloo. Deze overschrijdingen zijn te wijten aan de hoge achtergrondconcentratie in Nederland wat betreft fijn stof.

In de nota zijn aanbevelingen opgenomen om de concentraties van fijn stof terug te dringen. Dit is onder andere mogelijk door verbetering van de doorstroming, door het vrachtverkeer in de gemeente te beperken, snelheden te verlagen en beïnvloeding van de vervoerskeuze.

Maatregelen

De gemeente bevordert de terugdringing van de concentraties fijn stof concreet door

- Uitvoering van het gemeentelijk Klimaatbeleidsplan; dit is primair gericht op het terugdringen van de uitstoot van CO2, maar heeft ook positieve gevolgen voor de uitstoot van fijn stof. De uitvoering van het klimaatbeleid ligt in handen van de Milieudienst Regio Alkmaar. De gemeente werkt daarbij samen met de gemeenten Graft-De Rijk, Bergen en Schermer.
- Uitvoering van het Verkeersplan Heiloo, mede gericht op een efficiënte en milieuvriendelijke verwerking van het verkeer in de gemeente;
- Een heldere en efficiënte ontsluiting van de nieuwe woongebieden, waarbij zo veel mogelijk wordt aangesloten op de conclusies uit de VPL Zandzoom-Heiloo (zie hoofdstuk 3.4 onder het kopje "Verkeer");
- Bevordering van het gebruik van de fiets door in Zuiderloo en Zandzoom bestaande wegen een primaire functie te geven voor langzaam verkeer en snelle en veilige routes te creëren naar het centrumgebied.

■
Aansluiting A9

Bij de aanleg van de nieuwe aansluiting op de A9 zal bij de afweging van de keuze van een tracé rekening worden gehouden met de gevolgen voor de uitstoot van CO₂, NO₂ en fijn stof. In de rapportage "Aansluiting A9 bij Heiloo" (DHV/provincie Noord-Holland, januari 2005) wordt aangegeven dat geen problemen zijn te verwachten. Op basis van het TNO-onderzoek "Luchtkwaliteit langs snelwegen in Noord-Holland", 2002) kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit alleen binnen 30 meter vanaf de snelweg niet aan de normen voldoet. De nieuwe aansluiting op de A9 leidt tot een afname van de verkeersdruk op het onderliggend wegennet, waardoor positieve effecten zijn te verwachten voor de luchtkwaliteit in (onder andere) Heiloo en Limmen.

5.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

Beide vormen zullen omgezet worden in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtelijke en het milieubeleid. De wettelijke normen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

De hiervoor weergegeven regelgeving is van toepassing op tankstations met een LPG-installatie en vervangt eerdere regelgeving over de zonering rond deze inrichtingen.

Risicokaart

De provincie Noord-Holland voert momenteel een onderzoek uit naar de risiconiveaus in de provincie. Er is een "pilotrisicokaart 2002"

.....

vervaardigd, met daarop een niet uitputtend overzicht van installaties, wegen en leidingen die risico's met zich meebrengen.

In de gemeente Heiloo zijn op de risicokaart opgenomen:

- zuivelfabriek Melkunie Campina in verband met de aanwezigheid van een ammoniak-koelinstallatie;
- de A9 in verband met het transport van gevaarlijke stoffen;
- enkele gastransportleidingen aan de westkant van de gemeente.

De invloedssferen van deze fabriek en de A9 reiken niet tot in het plangebied. De gasleiding loopt ten westen van de plangrens en heeft binnen het plangebied geen invloed.

De provincie heeft aangekondigd de risicokaart uit te breiden met een inventarisatie van onder andere LPG-tankstations. In 2005 zal de risicokaart van de provincie Noord-Holland gereed zijn.

Naast de op de provinciale risico-atlas genoemde risicofactoren zijn in het plangebied van belang:

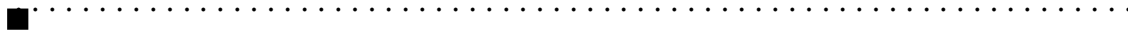
- het tankstation met LPG-installatie aan de Vennewatersweg;
- de spoorlijn.

In het plangebied bevindt zich een LPG-installatie bij het tankstation aan de Vennewatersweg. Dit betekent dat gevoelige functies als woningen en een school op basis van de bovengenoemde nieuwe regelgeving waarschijnlijk niet binnen 110 meter vanaf het vulpunt (10^6 contour), in verband met plaatsgebonden risico, mogen worden gebouwd. Bovendien mogen binnen een zone van 150 meter in verband met het groepsrisico rondom het vulpunt maximaal 18 personen per hectare permanent aanwezig zijn. Daarnaast moet een afstand van tenminste 25 meter in acht worden genomen vanaf het ondergrondse reservoir en een afstand van tenminste 15 meter tot de afleverzuil.

Voor LPG-stations met een afzet minder dan 1000 m³ kan door middel van een milieuvergunning de maximum doorzet op 1000 m³ worden gesteld. Voor deze categorie geldt een milieucontour van 45 meter waarbinnen zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden. In het bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat de milieuvergunning van het bedrijf binnen 3 jaar wordt aangepast, zoals hierboven aangegeven.

Spoorlijn

Volgens informatie van de NS vindt er over de spoorlijn door het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en zal dit ook in de naaste toekomst niet het geval zijn.



Bij de uitwerkingsplannen zal dit onderwerp wederom aandacht krijgen, gebruikmakend van de meest recente bronnen.

Veiligheidseffectrapportage

Er is een inventarisatie opgesteld van de veiligheidsrisico's voor Zuiderloo en Zandzoom, waarbij gebruik werd gemaakt van module 2 van de VER-procedure, dat wil zeggen het maken van een veiligheidsscan aan de hand van een format. Deze bestaat uit vier delen: een algemeen overzicht van de risico's, de risicocategorie "criminaliteit en (sociale) veiligheid", de risicocategorie "branden, rampen en externe veiligheid", het eindoordeel over de benoemde risico's.

De risico's worden onderscheiden in:

- Veelvoorkomende (grote kans) met niet heel ernstige gevolgen of kleinschalig: criminaliteit en (sociale) veiligheid;
- Niet vaak voorkomende risico's met zeer ernstige gevolgen: grote branden, rampen, externe veiligheid.

Uit de inventarisatie blijkt, dat de risico's als volgt kunnen worden aangeduid:

Waarschijnlijke risico's:

Tijdens sloopfase: Vandalisme en brandstichting
Asbestdaken bollenschuren
Vervuilde grond

Tijdens inrichtingsfase: Verkeershinder Kennemerstraatweg

Kleine risico's (met grote gevolgen):

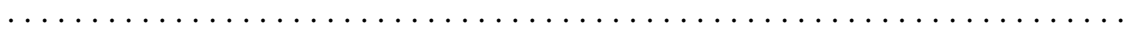
Ontploffingsgevaar lpg-tank, tankstation
Brandgevaar olieloods naast tankstation

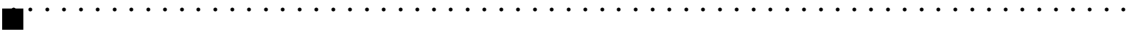
Risico's die voor heel Heiloo gelden:

Ammoniaktanks bij Melkunie
Ongeluk met gevaarlijke stoffen: op
spoorlijn/doorgaande weg
Vliegtuigongeluk

Van belang is, dat de bereikbaarheid van de hulpverleningsdiensten en de verkeersstromen zowel tijdens de inrichtingsfase als in de definitieve fase tijdig met brandweer/politie/GHOR wordt besproken. De voorkeur gaat uit naar de aanleg van viaducten in plaats van tunnels.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen, waarin de risico's per onderdeel in kaart gebracht zijn. Deze risico's worden onderschreven door de Risico-inventarisatie Noord-Holland Noord, gemeente Heiloo.





5.7 Leidingen

Door het westelijk deel van het plangebied loopt een watertransportleiding, die op de plankaart is aangegeven. Bij werkzaamheden in de omgeving van deze leiding vindt overleg plaats met de leidingbeheerder.

Voor het overige lopen er door of in de omgeving van het plangebied geen leidingen die een planologische regeling noodzakelijk maken.

5.8 Bodemkwaliteit

In opdracht van de gemeente Heiloo heeft Landview BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzochte locaties waar verontreiniging werd aangetroffen zijn in het volgende weergegeven.

Op kadastrale eenheid E2139 is bij een bovengrondse olietank de tussenwaarde voor minerale olie overschreden. In het grondwater aldaar is echter geen verontreiniging aangetroffen. Geadviseerd is om jaarlijks de grondwaterkwaliteit te controleren. Er is geen noodzaak tot sanering.

In eenheid H1 is het grondwater van peilbuis 5 een overschrijding van de tussenwaarde voor nikkel geconstateerd. Naar alle waarschijnlijkheid gaat het om een vervuiling van meer dan 100 m³ grondwater, omdat alleen het grondwater is vervuild zijn er geen verhoogde risico's.

Op de locatie G.P. Groot aan de Nieuwelaan zijn na bodemsaneringen twee verontreinigingskernen met olieproducten bekend. In een later stadium zal G.P. Groot opdracht geven om een aanvullende sanering plaats te laten vinden. Hierna zal de eindsituatie worden vastgelegd.

Voor het overgrote van het niet verdachte deel plangebied is bevestigd dat maximaal lichte bodemverontreiniging aanwezig is. Voor het grondwater kan de hypothese worden bevestigd dat geen of zeer lichte verontreiniging aanwezig is.

Voor de bovengrond geldt dat, behalve bij de genoemde bovengrondse tank, alle onderzochte grond indicatief "Schone Grond" betreft. Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

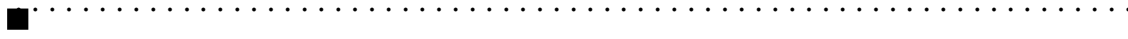
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de overige randvoorwaarden voor het voorliggende plan. Daarbij gaat het om achtereenvolgens

- de fysieke ondergrond en cultuurhistorie;
- de infrastructuur;
- de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige opzet;
- de woningbouw;
- de overige functies die in het gebied een plaats kunnen krijgen.

6.1 Fysieke ondergrond en cultuurhistorie

Het voorliggende plan gaat uit van het zo veel mogelijk respecteren van de bestaande elementen van de fysieke ondergrond en van de bestaande cultuurhistorische waarden. Dat betekent het volgende:

- in de gebieden aangegeven op kaart 2 en aangemerkt in de kleur hardroze, moeten zo min mogelijk bodemingrepen plaatsvinden. Is dit toch noodzakelijk, dan zullen de ingrepen moeten worden voorafgegaan door nader te omschrijven archeologisch onderzoek. In de gebieden aangegeven op kaart 2 en aangemerkt in de kleur zachtroze, zullen de ingrepen, waarbij de bodem op meer dan 0,6 meter diep verstoord wordt, moeten worden voorafgegaan door nader te omschrijven archeologisch onderzoek. In de overige gebieden aangegeven op kaart 2, aangemerkt in de kleuren geel, groen of grijs, zal per bodemingreep bekeken worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is of niet;
- de bestaande waterafvoeren worden zo veel mogelijk intact gelaten, niet alleen vanwege hun functie in de waterhuishouding, maar ook gezien hun cultuurhistorische betekenis (zie paragraaf 2.1). Zo mogelijk worden historische waterlopen teruggebracht;
- de bestaande wegen worden gehandhaafd;
- de bestaande woonbebouwing wordt zo veel mogelijk gehandhaafd;
- opgaand groen wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk hersteld;
- ecologische waarden worden zo veel mogelijk gerespecteerd en in voorkomende gevallen worden mitigerende en compenserende maatregelen getroffen (zie paragraaf 2.4);
- de bestaande kavelrichting (oost-west) wordt zoveel mogelijk gehandhaafd;
- de bestaande, gave pompgebouwtjes zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd of hergebruikt.



6.2 Infrastructuur

Algemene doelen

Conform de uitgangspunten uit het Structuurplan Zandzoom worden de volgende doelen nagestreefd:

- een goede bereikbaarheid vereist dat de netwerken per voertuigcategorie zo zijn vormgegeven dat verplaatsingen over een zo kort mogelijke route plaatsvinden;
- de netwerken van de verschillende vervoerswijzen moeten goed op elkaar aansluiten;
- de netwerken van de vervoerswijzen mogen niet conflicteren;
- het plangebied moet uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van Integrale Toegankelijkheid en Sociale Veiligheid.

Gemotoriseerd verkeer

Voor gemotoriseerd verkeer gelden de volgende uitgangspunten:

- goede interregionale bereikbaarheid van de kernen; de stroomweg A9 moet snel kunnen worden bereikt;
- interne autoverplaatsingen moeten zoveel mogelijk worden verminderd in het voordeel van verplaatsingen van het langzaam verkeer;
- er moet voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zijn.

Voor het voorliggende plan is een nieuwe aansluiting op de A9 een voorwaarde. Daarmee wordt de interregionale bereikbaarheid van het nieuwe woongebied Zuiderloo-Zandzoom gegarandeerd.

Binnen het plangebied Zandzoom is conform het Structuurplan hoofdprincipe dat de wegen binnen de wijk primair een verblijfsfunctie krijgen. Deze wegen vallen binnen de gemeente onder de wegen met de classificatie erftoegangsweg B. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur.

De nieuwe woongebieden worden ontsloten vanaf de Vennewatersweg en de Ypesteinerlaan. De oude linten krijgen geen functie bij de ontsluiting van de nieuwe woongebieden voor gemotoriseerd verkeer, hoogstens als ontsluiting bij calamiteiten.

Wat betreft parkeren wordt uitgegaan van de normen uit het Parkeerbeleidsplan Heiloo. Om tot een evenredige verdeling te komen van de ruimte en om het parkeren op eigen erf te stimuleren worden ingeval van nieuwbouw parkeernormen gehanteerd volgens een sturend parkeerbeleid.

De volgende parkeernormen zijn van toepassing:

Tabel 2 Parkeernormen

Grondgebruik (functies)	aantal parkeerplaatsen	Per
Gezinswoning	1.5	Woning
Appartementen	1.2	Appartement
Voor ouderen toegankelijke woning	1.0	Woning
Kantoren:		
-Met baliefunctie	0,25	100 m ² b.v.o.
	0,75	arbeidsplaats
-Zonder baliefunctie	0,25	100 m ² b.v.o.
	0,5	arbeidsplaats
Praktijkruimte *	1,0	behandelkamer
	1,0	arbeidsplaats
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

Fietsverkeer

In het Structuurplan worden de volgende doelen geformuleerd:

- het ideale fietsnetwerk dient uniform en herkenbaar te zijn en de veiligheid van het verkeer te garanderen;
- de routes voor de fietsers naar de haltes van het openbaar vervoer dienen aantrekkelijk te worden gemaakt;
- de basisscholen en andere openbare en semi-openbare voorzieningen dienen optimaal bereikbaar te zijn voor fietsers.

Het herkenbaar maken van fietspaden kan worden gerealiseerd door:

- fietsstroken in een afwijkende kleur te markeren;
- door extra fietspaden aan te leggen, waarmee de afstand naar voorzieningen (scholen, winkels, bibliotheek) korter wordt dan de route voor de auto;
- het realiseren van fietspaden in plaats van fietsstroken;
- herkenbare oversteekvoorzieningen.

Mede ter bevordering van het fietsverkeer zal de wijk een directe en snelle verbinding naar het centrum van Heiloo moeten krijgen. Een hoofdfunctie daarbij krijgt de zogenoemde Loo-as, die via de Hoogeweg en verder noordelijk via een nader te bepalen tracé naar de Zevenhuizerlaan en de Breedelaan loopt. De Loo-as vormt in ruimer verband de verbinding tussen winkelcentrum 't Loo en Limmen. Voorzieningen met een functie voor de hele wijk worden aan deze Loo-as gesitueerd. Deze voorzieningen zijn daardoor voor langzaam verkeer snel en eenvoudig bereikbaar.

In tegenstelling tot wat was aangegeven in het Structuurplan, krijgt de Loo-as geen nieuw tracé ter hoogte van de Vennewatersweg, maar volgt de Loo-as de bestaande wegen in het gebied. De as kruist de



Vennewatersweg ter hoogte van de Hoogeweg. Welke vorm deze kruising krijgt is nog onzeker. In het Structuurplan werd een tunnel voorzien, maar de kosten hiervan zijn relatief hoog.

Naast de Loo-as vormen de Westerweg, de Oosterzijweg en de Runxputteweg/Groeneweg belangrijke noord-zuidfietsverbindingen in het gebied.

Ter hoogte van de bestaande spoorwegovergang in de Vennewatersweg is een tunnel worden geprojecteerd. Om de Kapellaan te verbinden met de Westerweg, is in het Structuurplan werd daarnaast uitgegaan van de aanleg van een tunnel ter hoogte van de spoorwegovergang in de Kapellaan/Korte Kapellaan en een fietstunnel noordelijk van deze spoorwegovergang. Of deze tunnels worden gerealiseerd is nog onzeker.

Openbaar vervoer

Wat betreft het openbaar vervoer stelt de gemeente zich de volgende doelen:

- gestreefd wordt naar een situatie waarin de woongebieden in een straal van 400 meter vanaf een bushalte liggen;
- alle bushaltes moeten zijn voorzien van een overdekte wachtruimte en van een fietsenstalling (fietsklemmen), zodat ook mensen die buiten de straal van 400 meter wonen, gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer.

In het Structuurplan werd uitgegaan van de aanleg van een nieuwe busroute via de Kapellaan onder de spoorlijn door naar de Westerweg en vervolgens via de Westerweg naar de Vennewatersweg. Omdat de realisatie van een tunnel onder de spoorlijn waarschijnlijk niet haalbaar is, zal deze busroute niet tot stand komen. Daardoor is de genoemde afstand van 400 meter tot een bushalte in het zuidwestelijke deel van het plangebied niet haalbaar. Naar mogelijke alternatieven wordt nog nader onderzoek gedaan.

In groter verband is de ontsluiting van het gebied per openbaar vervoer goed: op de Kennemerstraatweg is sprake van intensief busverkeer en het station van Heiloo is redelijk nabij.

Zoals in paragraaf 5.2 aangegeven wordt er van uitgegaan dat er binnen de planperiode geen uitbreiding van het aantal sporen of realisatie van een nieuw station ter hoogte van Zandzoom plaats zal vinden.

Voetgangers

Voor het voetgangersnetwerk zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:





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

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

Integrale toegankelijkheid

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.

Deze doelstelling is haalbaar als bij de inrichting van de Zandzoom de verschillende behoeften van mensen worden geïntegreerd in voorzieningen die voor iedereen bruikbaar zijn. Mede hierdoor wordt een positieve bijdrage geleverd aan de sociaal maatschappelijke ontwikkelingen in het plangebied.

6.3 Stedenbouwkundige opzet: fijn wonen in het groen

Bij de inrichting van Zuiderloo en Zandzoom staat het hoofdthema van de gemeente wat betreft het wonen, "fijn wonen in het groen", centraal. Dit uitgangspunt komt tot uitdrukking in het Structuurplan en het Planconcept "Wonen in het groen en A9 Heiloo/Limmen". Het groen in het nieuwe woongebied geeft meerwaarde aan de woonfunctie en andersom biedt de woonfunctie het financiële kader om de groenambities in het woongebied waar te maken ('rood voor groen').

Bij de stedenbouwkundige opzet van het gebied Zandzoom zijn verder naast de in de vorige paragrafen genoemde zaken de volgende uitgangspunten uit het Planconcept van belang:

1. In het plangebied Zandzoom wordt uitgegaan van de realisatie van circa 1100 woningen, als onderdeel van de in totaal maximaal 1800 in Zuiderloo en Zandzoom te realiseren woningen.
2. De plannen Zandzoom en Zuiderloo kennen een looptijd over de periode 2005 tot 2020. Elk voltooid deelgebied wordt beschouwd als een afgeronde stedenbouwkundige eenheid. Daardoor is het mogelijk rekening te houden met zich

tussentijds wijzigende inzichten. De groene buffer wordt tijdens het hele planproces ontwikkeld.



Figuur 5 Plankaart Planconcept

Op basis van de bovenstaande hoofduitgangspunten wordt in hoofdstuk 7 een eerste uitwerking omschreven.

6.4 Woningbouw

Ten aanzien van de woningbouw gelden onder andere, gegeven het Planconcept, het Structuurplan Zandzoom en het Beleidsplan Wonen, de volgende uitgangspunten:

1. Er worden overwegend vrijstaande, dubbele en rijenwoningen gebouwd, met één of twee bouwlagen en een kap. Het gemeentebestuur heeft besloten om daarbij uit te gaan van de volgende verdeling:

- 40% van de woningen zal moeten vallen in de lagere prijsklassen;
- 30% zal moeten vallen in de middelhoge prijsklasse;
- 30% zal moeten vallen in de hogere prijsklassen.

Met de opbrengsten van de woningbouw zal in het landelijk gebied worden geïnvesteerd volgens het “rood voor groen” principe. Uitgegaan wordt van een hoog ambitieniveau voor woon- en landschapkwaliteit.

De verdeling over de prijsklassen in het gehele plangebied is als volgt:

- 630 woningen in de lagere prijsklassen;
- 475 woningen in de middelhoge prijsklasse;
- 475 woningen in de hogere prijsklasse;
- 220 woningen in het topsegment.



2. In het Structuurplan worden ten aanzien van de woningverdeling de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- tweederde koopwoningen en eenderde huurwoningen;
- 60% eengezinswoningen, 16% etagewoningen met lift, 12% voor ouderen toegankelijke woningen (op basis van het certificaat WoonKeur) en 6% etagebouw zonder lift;
- 8% één- en tweekamerwoningen, 35% driekamerwoningen en 57% woningen met 4- en meer kamers.

Er zal eveneens aandacht zijn voor woningen voor starters, hiermee wordt onder andere bedoeld op goedkope eengezinswoningen en etagewoningen. De uiteindelijke verdeling van woningtypen en prijscategorieën wordt mede geënt op de uitkomsten van de nieuwe Regionale woonvisie.

3. Woonkwaliteit, uitgangspunten

- Iedereen, jong en ouder, moet in principe overal kunnen wonen en, indien nodig, de eventuele zorg in eigen huis kunnen ontvangen;
- Huisvesting voor mensen met een zorgvraag vindt over het algemeen zo gewoon mogelijk plaats, in uiterlijk gewone woningen in gedifferentieerde wijken;
- 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).

4. Certificaat WoonKeur. Het gebied zal ontwikkeld worden onder het certificaat WoonKeur. WoonKeur is een samensmelting van reeds bestaande eisenpakketten op het gebied van woonkwaliteit. Deze eisenpakketten zijn: het Handboek voor Toegankelijkheid, het Seniorenlabel, de Woonkwaliteitswijzer en het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor nieuwbouw.

WoonKeur heeft de overlap die er tussen de verschillende eisenpakketten bestond en de tegenstrijdigheden daarbinnen weggenomen. Bovendien zijn nieuwe inzichten en normen verwerkt. De WoonKeureisen zijn van toepassing op de woonomgeving, het woongebouw en de woning voor zover die onder directe verantwoording van de opdrachtgever vallen. De eisen zijn opgedeeld in drie thema's: gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde. Een woning die voldoet aan WoonKeur is geschikt voor iedereen, jongeren en ouderen, ook als er beperkingen optreden. 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 WoonKeurAdviesGroep, 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.

5. De gestapelde woningen mogen in 3 en incidenteel in 4 bouwlagen worden gebouwd. Gezien het karakter van de bebouwing in Heiloo acht het gemeentebestuur hogere gebouwen niet wenselijk. De vierde laag is pas na vrijstelling mogelijk en nadat de desbetreffende raadscommissie hierover is geraadpleegd.
6. Eventuele nieuwe bebouwing aan de linten moet qua situering en vorm aansluiten op de bestaande bebouwing.

6.5 Overige functies

Maatschappelijke voorzieningen

In het Structuurplan werd uitgegaan van de realisatie van twee basisscholen in het gebied: één in het plangebied Zuiderloo en één in het plangebied Zandzoom. Bij de uitwerking van de plannen zal een nadere afweging van deze keuze plaatsvinden. Als er een school in het gebied Zandzoom komt, krijgt deze een plaats in het gebied tussen Vennewatersweg, Kennemerstraatweg, Kapellaan en Hoogeweg (UW1 en UW 2 op de plankaart). De basisschool kan daarbij het karakter krijgen van een brede school, met naast een basisschool maatschappelijke voorzieningen als kinderopvang, seniorenvoorzieningen, medische diensten, zorgvoorzieningen en een buurthuis.

Zorgvoorzieningen in de vorm van een steunpunt/servicepunt van waaruit onder andere 24-uurs zorg verleend kan worden en waar "haal- en brengdiensten" georganiseerd kunnen worden, kunnen ook in de wijk een plek krijgen. De oppervlakte van een dergelijke voorziening zal in de gebieden waar deze functie wordt toegestaan per uitwerkingsgebied (zie de plankaart) maximaal 200 m² bedragen en worden geïntegreerd in de geprojecteerde appartementengebouwen. Geclusterde woonvormen voor zorgintensieve groepen en woonvormen voor begeleid wonen, kunnen in de nabijheid van een steunpunt/servicepunt gerealiseerd worden. Deze woonvormen zijn zowel door jongeren als ouderen te bewonen.

Na realisatie van de woningbouw zal worden gezien of in het gebied Zandzoom of in Zuiderloo een buurtwinkelcentrum in de klasse buurtsteunpunt gerealiseerd kan worden. Het voorliggende plan maakt een buurtwinkelcentrum met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1500 m² mogelijk. Deze oppervlakte komt overeen met 1000 m² verkoopvloeroppervlak (zoals in de Detailhandelsstructuurvisie 2004 is beschreven).

Voor voorzieningen geldt ten aanzien van het aantal bouwlagen hetzelfde als voor de woningen: 3 bouwlagen zijn zonder meer toegestaan, maar incidenteel zijn 4 bouwlagen mogelijk (na vrijstelling en nadat de desbetreffende raadscommissie hierover is geraadpleegd).

De bebouwing aan de zuidkant van de Vennewatersweg heeft tevens een functie als:

- noordelijke afronding van de bebouwing in Zandzoom;
- zuidelijke wand van de Vennewatersweg, die samenhang zal moeten vertonen met de begroeiing en bebouwing aan de noordkant van deze weg;
- geluidwering voor de woningen ten zuiden van de bebouwing parallel aan de Vennewatersweg.

Groene maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een begraafplaats, sportvelden of een park kunnen een plaats krijgen in de westflank. Bij de inrichting van dit gebied dient tevens rekening te worden gehouden met kwel, gevoed door inzijgend water op de strandwal. Verwezen wordt naar het ruimtelijk plan Landelijk Gebied.

Aan huis verbonden beroepen

Voor aan huis verbonden beroepen gelden dezelfde regels als in Heiloo-Zuidwest. 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.” (citaat voorschriften). De parkeerbehoefte als gevolg van het beroep aan huis dient op eigen erf te worden opgevangen.

Recreatie in de woonomgeving

De groene vormgeving van het woongebied biedt ruime mogelijkheden voor recreatie in de woongebieden. In de groenvoorzieningen zullen speelvoorzieningen worden geïntegreerd. In de westflank is ruimte voor recreatieve voorzieningen voor de inwoners van de woongebieden. Deze voorzieningen kunnen hier een plek krijgen als dat niet ten koste gaat van de na te streven openheid

in een deel van dit gebied. Verwezen wordt naar het ruimtelijk plan Landelijk gebied.

Water

Op de betekenis van water in het plangebied is in hoofdstuk 4 ingegaan.

Landbouw

Op de strandwal tussen Heiloo en Limmen zal de landbouw, in de huidige situatie voornamelijk bestaand uit bollenteelt, grotendeels verdwijnen. Bedrijven zullen hiertoe worden opgekocht om ruimte te maken voor de gewenste woningbouw. Wellicht dat er her en der, als onderdeel van het woonlandschap, nog ruimte blijft bestaan voor kleinschalige bollenteelt als verwijzing naar de cultuurhistorie van het gebied. In de strandvlakte wordt de agrarische functie eveneens teruggebracht. Functiewijziging komt hierbij grotendeels ten goede van natuurontwikkeling. Bij dit laatste kan agrarisch natuurbeheer nog een rol vervullen. Bestaande bollenbedrijven en kassencomplexen in het gebied ten westen van de Westerweg, in de zogenoemde Westflank, komen daarmee te vervallen. Alleen binnen het westelijke en zuidelijke deel van dit gebied (uit te werken bestemming UWG) wordt uitgegaan van handhaving van een zekere mate van agrarisch medegebruik. Daarbij gaat het om agrarische functies die een afgeleide zijn van stedelijke functies: paardenweitjes, volkstuinen en dergelijke.

Zo lang de uitwerking van de plannen nog niet heeft plaatsgevonden, kunnen de gronden in het plangebied de huidige agrarische functie behouden. De gemeente streeft naar een minnelijke verwerving van de agrarische gronden in het gebied. Uitbreiding van bedrijven zal in het algemeen niet worden toegestaan.

Binnen het plangebied zullen na de uitwerking van de plannen geen mogelijkheden meer zijn voor een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. In de periode tussen vaststelling en goedkeuring van het voorliggende plan zal voor de delen van het plangebied die in de strandvlakte zijn gesitueerd (gebied ten westen van de Westerweg) een LER (landbouweffectrapportage) worden opgesteld.

6.6 Conclusie

De ontwikkeling van Zandzoom vindt plaats binnen het kader van een groot aantal randvoorwaarden. Een aantal randvoorwaarden staat vast. Daarbij gaat het onder andere om milieuaspecten, het aantal woningen, de woningtypen en de hoogte van de bebouwing. Ook staat vast dat de bestaande, cultuurhistorisch bepaalde structuren en bebouwing in het gebied zo veel mogelijk gehandhaafd moeten blijven. Toch bestaat er binnen de randvoorwaarden nog ruimte voor

■
interpretatie. Het voorliggende plan is erop gericht die interpretatievrijheid te behouden tot aan de realisatie van het plan. Daartoe zijn in het voorliggende plan uitwerkingsbevoegdheden opgenomen. Dat wil overigens niet zeggen dat in het gebied “alles” kan. In het voorliggende bestemmingsplan worden op basis van de hoofdprincipes voor de ruimtelijke inrichting van Zuiderloo en Zandzoom wel ruimtelijke kaders vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Daarmee wordt aan de huidige bewoners van het gebied de nodige houvast geboden. Hierop wordt in het navolgende hoofdstuk nader ingegaan.

Inrichting van het Zuiderloo en Zandzoom: hoofdlijnen

Ten behoeve van de opstelling van de bestemmingsplannen Zuiderloo en Zandzoom dienen stedenbouwkundige principekeuzes te worden gemaakt ten aanzien van onder meer de navolgende onderwerpen:

- de landschappelijke en stedenbouwkundige inbedding;
- hoofdstructuren van ontsluiting, bebouwing en groen/openbare ruimte;
- de te hanteren stedenbouwkundige vormtaal;
- de situering van functies t.o.v. elkaar;
- woningdifferentiatie, situering en bebouwingsdichtheden.

In het navolgende worden de hoofdprincipes voor de inrichting van de gebieden Zuiderloo en Zandzoom aangegeven. De stedenbouwkundige inrichting van Zandzoom zal in samenhang met die van Zuiderloo plaatsvinden. Dat laat overigens onverlet dat elk van de vier onderscheiden deelgebieden als afgeronde eenheid zal moeten kunnen functioneren. In paragraaf 7.5 wordt op basis van de algemene principes voor de inrichting van de woongebieden specifiek ingegaan op de inrichting van Zandzoom.

7.1 Uitgangspunten voor de inrichting van Zuiderloo en Zandzoom

Uitgangspunten

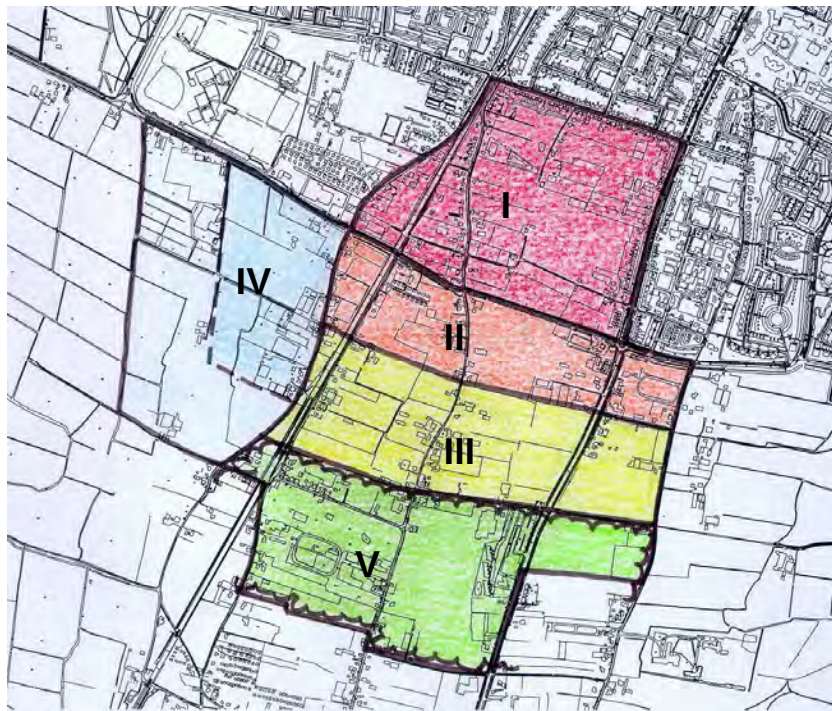
De stedenbouwkundige uitwerking vindt plaats op basis van het Structuurplan Zandzoom en het Planconcept. Daarbij staan de volgende uitgangspunten centraal:

- de realisatie van een eigentijds woongebied op het grondgebied van Heiloo met maximaal 1.800 woningen;
- een gebiedsgerichte ontwikkeling;
- het realiseren van een groene buffer/groene geleidingszone tussen gebied III en Limmen;
- ieder gebied is een afgeronde stedenbouwkundige eenheid;
- cultuurhistorische karakteristieken van het plangebied worden geïntegreerd in het ontwerp;
- de realisatie van een nieuwe aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan, die aansluit op de Kennemerstraatweg;
- voor ontwikkeling komen in elk geval de gemeentelijke gronden en de gronden waarvoor de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is afgekondigd (zie kaart 1), in aanmerking;
- de stedenbouwkundige opzet sluit aan op de doorgaande langzaam verkeersroutes in het gebied;

- realisatie van een (brede) school, maatschappelijke voorzieningen en eventueel kleinschalige kantoren in deelgebied I, een school in gebied II of III en een supermarkt in gebied I of II;
- de woningbouw moet bijdragen aan de oplossing van knelpunten ten aanzien van de woningmarkt in Heiloo.

Hoofdlijnen inrichting

De uitbreiding van Heiloo zal plaats dienen te vinden in de stedenbouwkundige traditie van deze groene gemeente op de strandwal achter de duinen.



Figuur 6 Deelgebieden

Door de uitbreiding te concentreren op de strandwal zal deze verder verdichten en zal openheid toebehoren aan de strandvlakten. Indien structureel groenobjecten van formaat worden geïntegreerd in deze uitbreiding zal aansluiting kunnen worden verkregen met het groene karakter van het bestaande Heiloo.

Daarnaast dient te worden voorkomen dat de bebouwingsmassa's van Heiloo en Limmen aaneen groeien; een groene buffer/groene geleedingszone is hiervoor onontbeerlijk. Het past in de Heilooër traditie om deze groene geleedingszone het karakter van een landgoedzone te geven hetgeen impliceert dat in een stevige groenstructuur wordt voorzien waarbinnen (bestaande) gebouwen een ondergeschikte rol vervullen.



De bestaande infrastructuur met begeleidende bebouwing levert binnen het plangebied natuurlijke begrenzingen van nieuwe buurten. Zo draagt met name de Vennewatersweg bij aan een compartimentering in een noordelijk (Zuiderloo) en zuidelijk deel en vormen de spoorlijn en de Kennemerstraatweg een oost-west compartimentering. Aldus is een vijftal deelgebieden onderscheiden (zie figuur 6). De aantallen woningen per gebied bedragen naar schatting:

	Aantal woningen	Andere functies
Gebied I	700 woningen	(Brede) school, maatschappelijke voorzieningen buurtwinkelcentrum*, eventueel kantoren, Woonzorgzone, (brede) school, buurtwinkelcentrum* (Brede) school Tankstation Groene maatschappelijke voorzieningen
Gebied II	400 woningen	
Gebied III	500 woningen	
Gebied IV	100 woningen	
Gebied V	100 woningen	Groene buffer
Totaal maximaal	1800 woningen	

*zie ook paragraaf 6.5

Woningen

Om de knelpunten op de woningmarkt aan te pakken is het gemeentebestuur met de provincie overeengekomen 630 woningen in de lagere, 475 woningen in de middelhoge, 475 woningen in de hogere prijsklassen en 220 woningen in het topsegment te realiseren.

De ontwikkeling van de groene buffer (gebied V) zal parallel lopen met de ontwikkeling van de woningbouw in de gebieden I t/m IV. In de groene buffer vindt natuurontwikkeling plaats. In het gebied is daarnaast de ontwikkeling van een aantal landgoederen mogelijk.

In het hele gebied wordt uitgegaan van het principe van “rood voor groen”: de ontwikkeling van de landgoederen draagt inhoudelijk en financieel bij aan de ontwikkeling van bos en natuur in het gebied.

Als richtlijn wordt voor de eengezinswoningen uitgegaan van de volgende gemiddelde stichtingskosten en maten:

	Stichtingskosten*	Kavelmaat (circa)
40% goedkoop	Max € 180.000	7 x 30 meter
30% middelhoog prijsniveau	€ 180.000-€ 300.000	10 x 30 meter
30% hoog prijsniveau	Meer dan € 300.000	15 x 30 meter

* prijsniveau 2003

Er zal aandacht zijn voor starters op de woningmarkt, waarvoor onder andere etagewoningen in 3 of (na vrijstelling en raadpleging van de desbetreffende raadscommissie) 4 lagen gebouwd kunnen worden.

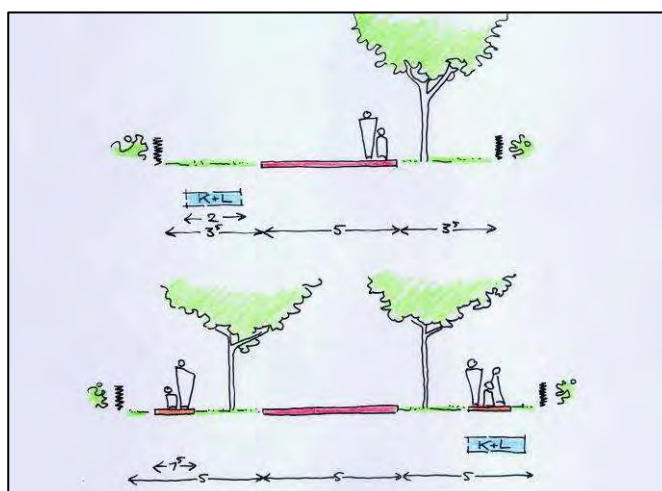
Door overwegend bomen van de eerste en tweede grootte toe te passen en groene (hagen) erfafscheidingen voor te schrijven zal, ook op termijn, het groene beeld gewaarborgd zijn.

Door de bergingsmogelijkheden voor hemelwater te koppelen aan de groenstructuur ontstaan plekken die zowel tijdens natte als droge perioden bijdragen aan de beoogde groene uitstraling. Door het materiaalgebruik van verhardingen en speelvoorzieningen af te stemmen op specifieke ligging en gebruik wordt het plan zowel visueel-ruimtelijk als functioneel inzichtelijk.

Langzaam verkeersroutes krijgen, gekoppeld aan de historische lijnen, een prominente plaats in het plangebied en sluiten op een veilige wijze aan op de routes buiten het plangebied zodat het contact met het omringende landschap wordt behouden.

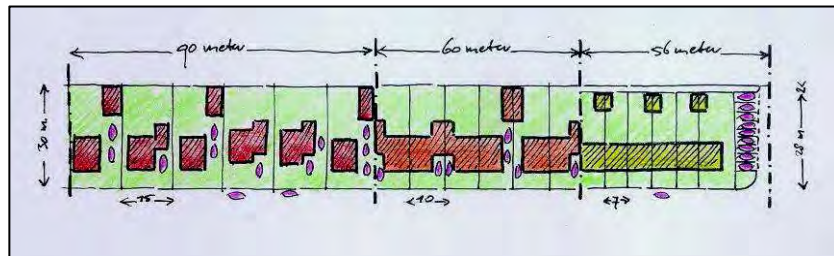
De Hoogeweg-Spanjaardslaan (Loo-as) en Westerweg worden als zodanig in noord-zuidrichting ingezet. In oost-west richting worden de Krommelaan en de Kapellaan als dragers voor de routes aangewend. Ten behoeve van bereikbaarheid van bestaande woningen en sociale controle kan op de historische linten beperkt gebruik van (éénrichtings) bestemmingsverkeer worden toegelaten.

De gehele wijk krijgt een 30 km/uur regiem waarbij de woonstraten worden gekenmerkt door het Heilooër profiel (minimaal 12 meter) van een rijloper met grasbermen, de verzamelstraten (minimaal 15 meter) zijn identiek, maar breder omdat zich hier aan beide zijden vrijliggende voetpaden bevinden (zie figuur 7).



Figuur 7 Heilooër profiel

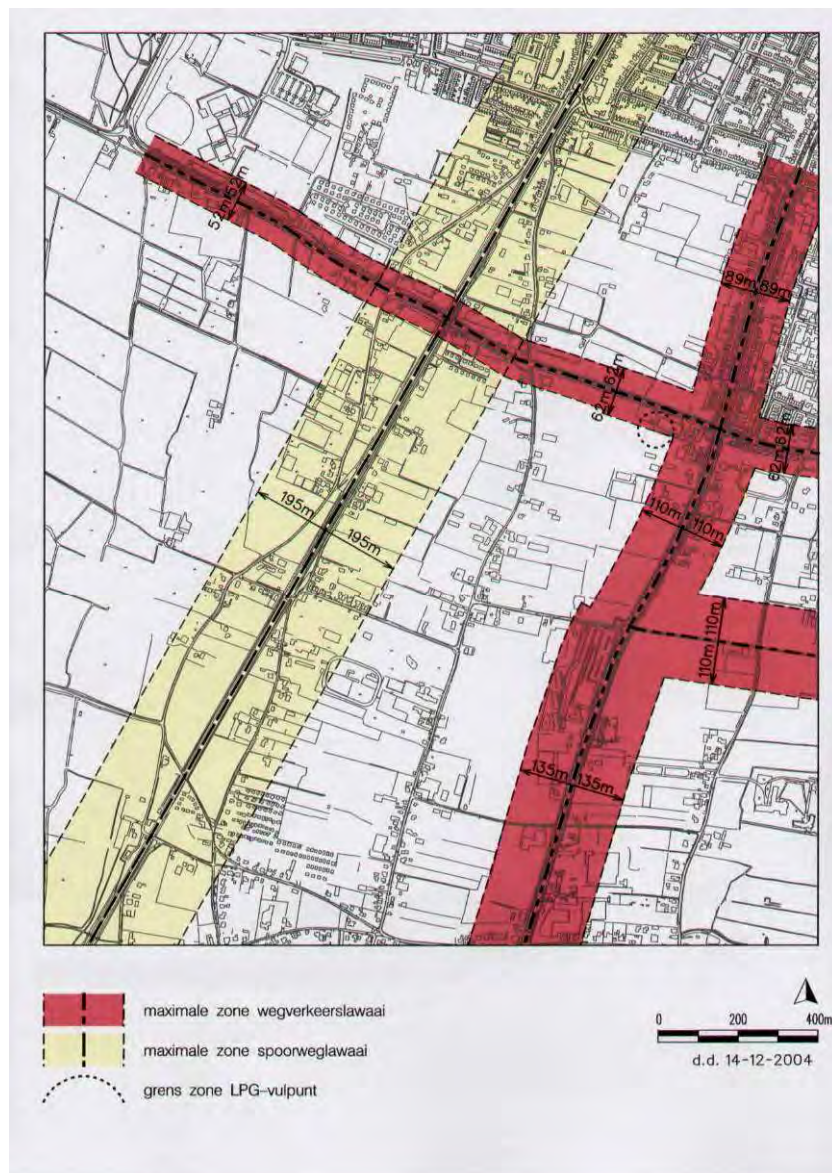
Voorgestaan wordt om zoveel mogelijk te parkeren op eigen erf. Daar waar woningen in rijtjes of gestapeld worden gerealiseerd wordt het parkeren gegroepeerd in de openbare ruimte. De parkeernormen zijn aangegeven in tabel 2 in paragraaf 6.2. In geval van (half-) vrijstaande woningen wordt in principe op eigen erf geparkeerd. Bij andere verkavelingsvormen wordt het parkeren in de openbare ruimte geïntegreerd en gelden lagere parkeernormen (figuur 8).



Figuur 8 Principe parkeren

Zoals bleek uit hoofdstuk 5 hebben de wegen in het gebied, de spoorlijn en de bestaande bedrijven beperkingen tot gevolg ten aanzien van de woningbouw. De in hoofdstuk 5 berekende toekomstige zones van wegen en spoorlijn zijn aangegeven op figuur 9.

Voor de inrichting van de toekomstige woongebieden wordt verder verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw.



De kruising van de toekomstige aansluiting op de A9 met de bestaande langzaam verkeersroute op de Oosterzijweg verdient grote aandacht.

7.2 Gebiedskenmerken

Bij de inrichting van Zuiderloo en Zandzoom zal ernaar worden gestreefd om de bestaande kenmerken van het gebied te respecteren en waar mogelijk en zinvol te handhaven. In het navolgende worden enkele aspecten belicht die de karakteristiek van het gebied op hoofdlijnen bepalen. Zij bieden de handvatten die een ontwikkeling mogelijk maken waarin historische gebiedskenmerken

■
zodanig worden geïntegreerd, dat daarmee verwijzingen naar de ontstaansgeschiedenis zichtbaar en voelbaar blijven. Dit geldt niet alleen voor bovengrondse kenmerken, maar ook voor de gegevens die uit archeologisch onderzoek naar voren komen.

Geomorfologie (zie figuur 1 in paragraaf 2.1)

De noord-zuid gerichte strandwal en -vlakten vormen de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur. De overgangen in hoogteligging, bodemsamenstelling en -gebruik tussen de wal en de vlakten worden gemarkeerd door de Westeweg en Oosterzijweg. Zowel de bodemopbouw als de waterhuishouding van de wal maakt deze geschikt voor bewoning terwijl de vlakten meer kwaliteiten hebben voor natuurbouw en agrarische doeleinden. Het hoogteverschil tussen strandwal en strandvlakten van 1 á 2 meter draagt zorg voor afstroming van overtollig oppervlaktewater via de flanken van de rug naar de vlakten.

Cultuurhistorie (zie kaart 2 en 3 in paragraaf 2.1)

In het plangebied komen enkele woningen met erven voor die door situering, architectuur en entourage waardevolle informatie in zich dragen die de afleesbaarheid van het landschap mogelijk maakt. Deze woningen zijn over het algemeen gesitueerd aan oude wegen en paden die eveneens van belang zijn. De betreffende percelen zijn dermate waardevol dat deze ongemoeid zullen blijven en zodanig ingepast worden dat zij een cultuurhistorische betekenis behouden binnen de ontwikkelingen. Ook de pompgebouwtjes alsmede enkele perceelsloten, opgaande beplantingen en plaatselijk voorkomend (micro)reliëf (steilrandjes van afgegraven percelen) bieden informatie over vroeger gebruik van dit gebied voor zandafgravingen, gemengd bedrijf, tuinderijen en de bollenteelt.

De zuidzijde wordt deels begrensd door het omvangrijke opgaande bos rondom het bedevaartcomplex Onze Lieve Vrouwe ter Nood.

Landschap en verkaveling

De geomorfologische hoofdstructuur van de strandwal wordt in de noord-zuidrichting ondersteund door enkele noord-zuidgerichte structuurlijnen (Hoogeweg, Spanjaardslaan). De overige bebouwingslinten begrenzen het plangebied aan de oost- en westzijde. Ook de spoorlijn ondersteunt de landschappelijke structuur in noord-zuid richting.

Haaks op deze richting hebben zich oost-westgerichte lijnen ontwikkeld (verbindingswegen, greppels, erfbeplanting, etcetera). Langs de oude noord-zuid gerichte wegen bevinden zich plaatselijk beplantingen bestaande uit meidoornhagen. Langs de oostwest-gerichte structuren staan veelal beplantingen die bestaan uit geriefhout (els en wilg).

7.3 Stedenbouwkundige opzet

Gezocht is naar een ontwerpprincipe dat enerzijds mogelijkheden biedt om het programma op gestructureerde wijze te ontwikkelen en dat anderzijds zorgdraagt voor evenwicht tussen oude waarden en nieuwe ontwikkelingen.

Ontwerpprincipe

In het ontwerp is uitgegaan van de oorspronkelijk aanwezige structuren. De strandwal is van oudsher bewoond. Dit is van invloed geweest op de bebouwingspatronen in het gebied. De nieuwe inrichting zal uitgaan van een verdichte bebouwing op de strandwal met woonbebouwing die is geconcentreerd tussen de Hogeweg en de Kennemerstraatweg (N203). Naar de randen van de strandwal, richting de strandvlakten zal de bebouwing worden verdund, zodat de situatie zoveel gelijk blijft aan de oorspronkelijke situatie. De openheid van de strandvlakten zal zo worden gewaarborgd.

Ook in het gebied met hogere bebouwingsdichtheden zullen de historische elementen uitgangspunt zijn voor de nieuwe inrichting. Dit gebeurt door tussen de historische en de nieuwe inrichting duidelijke verschillen te introduceren:

	Oorspronkelijke inrichting	Inrichting met nieuwe elementen
Stedenbouwkundige opzet	Rafelig, niet gepland	Modern-strak
Bouwperiode gebouwen	Historisch gegroeid	Relatief korte bouwperiode
Bouwstijlen	Verscheidenheid	Op basis van beeldkwaliteitsplan; gericht op "geplande variatie" én samenhang
Openbare ruimte	Gebogen lijnen	Rechte lijnen
Functies	Wonen in verstedelijkt platteland	Wonen in een groene woonwijk met passende infrastructuur en voorzieningen

Dit ontwerpprincipe levert een degelijk stedenbouwkundig casco op waarbinnen veel speelruimte aanwezig is voor het flexibel invullen van bouwprogramma's en variatie in architectuur.

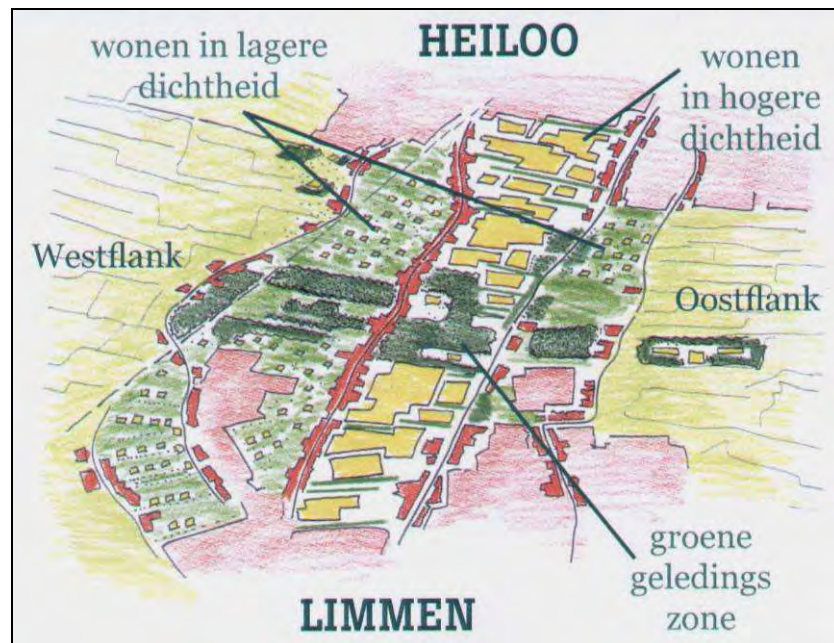
De oorspronkelijke inrichting bestaat grotendeels uit de te handhaven woningen met erven aan de bestaande wegen in het plangebied. Daarnaast zijn er kavelgrensbeplantingen, perceelsloten- en greppels, steilrandjes en pompgebouwtjes aanwezig die inhoud geven aan de historische structuur. Deze elementen worden in het ontwerp ingebed. Door hun onderlinge samenhang dragen deze elementen bij aan de

structurering van de nieuwe buurten (bijvoorbeeld historische wegen met woningen, sloten en beplantingen).

Ruimtelijke indeling

Op basis van de functionele en ruimtelijke hoofdstructuur kan een vijftal gebieden worden onderscheiden:

- Zuiderloo, gelegen op de strandwal;
- het gebied in plangebied Zandzoom tussen de Vennewatersweg, de Kennemerstraatweg, de Kapellaan en de Hoogeweg, eveneens gelegen op de strandwal;
- de gebieden tussen de Westerweg en de Hoogeweg en tussen de Kennemerstraatweg en de Oosterzijweg, waar de overgang plaatsvindt naar de openheid van de strandvlaktes;
- de westflank, ten westen van de Westerweg;
- de groene geleedingszone tussen Heiloo en Limmen aan de zuidrand van het gebied (zie figuur 10).



Figuur 10 Hoofdprincipe inrichting

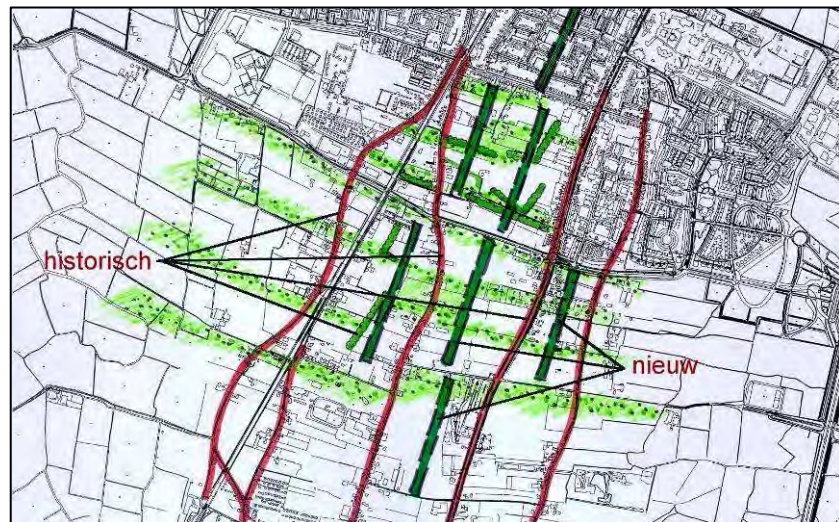
Zowel in het gebied ten westen van de spoorlijn als ten oosten van de Oosterzijweg blijft door de beperkt voorkomende bebouwing en de handhaving van de opstreckende verkaveling de openheid van de strandvlakten zichtbaar.

Openbare ruimte

Naast een belangrijke, ruimtelijk structurerende factor vormt de historische laag tevens drager van de (recreatieve) functies in de openbare ruimte. Door onder meer de doorgaande langzaamverkeerroutes, sloten en bergingszones van oppervlaktewater, parkjes, schoolomgeving en speelvoorzieningen te koppelen aan de aanwezige (groen)elementen wordt de historische

structuur versterkt en wordt gebruik gemaakt van bestaande kwaliteiten (figuur 11).

Door watergangen (sloten en bergingszones) een overwegende oost-westrichting te geven wordt de natuurlijke afstroomrichting zichtbaar gemaakt. Omdat de watergangen worden voorzien van (gestrooide) begeleidende beplanting versterken deze de ruimtelijke gerichtheid.



Figuur 11 historische en nieuwe rode en groene lijnen

7.4 Inrichting Zandzoom

Ten behoeve van de inrichting van de nieuwe woongebieden ontwikkelt de gemeente het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw. De belangrijkste uitgangspunten voor Zandzoom worden in het navolgende beschreven.

Bestaande structuur

In woongebied Zandzoom blijven de bestaande noord-zuid- en oostwestlijnen intact. Daarnaast blijft het Kapelbos als groot structurerend groenelement (uiteraard) bestaan. Er wordt verder naar gestreefd de bestaande bosjes, houtwallen en oude waterlopen te handhaven. De nieuwe structuur komt op de plankaart vooral tot uiting in de nieuwe ontsluiting, die met een strakke vormgeving over de oude structuur is gelegd. De te kiezen verkaveling en de architectuur zullen verder moeten bijdragen aan de kwaliteit en de herkenbaarheid van Zandzoom.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Zoals aangegeven in het voorgaande wordt het meeste gemotoriseerde verkeer afgeleid naar de Vennewatersweg en de Kennemerstraatweg.



De gehele wijk krijgt een 30 km/uur regiem waarbij de woonstraten worden gekenmerkt door het eerdergenoemde Heilooër profiel (minimaal 12 meter) van een rijloper met grasbermen. Voor het parkeren gelden de in paragraaf 6.2 genoemde uitgangspunten.

Langzaam verkeersroutes De bestaande historische linten behouden een functie voor langzaam verkeer. De Loo-as krijgt in het plangebied invulling via de Hoogeweg. Als hoofdas voor langzaam verkeer in noord-zuidrichting fungeren verder de Westerweg, de Runxputteweg/Groenelaan en de Oosterzijweg. Op de plankaart is daarnaast vanuit het woongebied een ontsluiting voor langzaam verkeer aangegeven naar de Kennemerstraatweg.

In oost-west richting zijn de Kapellaan, de Lagelaan en een nieuwe oost-westverbinding door het hart van het gebied de belangrijkste langzaam-verkeerroutes. De oude bebouwingslinten zullen daarnaast toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer. Dat geldt ook voor de Lijnbaan en de Schipperslaan aan de westkant van het plangebied. Eventueel krijgen de betreffende wegen een inrichting als eenrichtingsweg.

Loo-as De situering van de Loo-as wijkt af van de situering zoals die in het Structuurplan was aangegeven, omdat is besloten meer dan in het Structuurplan was voorzien, aan te sluiten bij de bestaande infrastructuur. Dat betekent dat de Loo-as in plangebied Zandzoom de Hoogeweg volgt en in het plangebied Zuiderloo een tracé via de Krommelaan en de Spanjaardslaan krijgt. De Loo-as takt daardoor niet rechtstreeks aan op de Breedelaan.

Hoofdinrichting Het woongebied Zandzoom wordt op de strandwal in tweeën gedeeld door de Hoogeweg. De hoofdverkeersroute van beide gebiedsdelen sluit enerzijds aan op de Vennewatersweg en anderzijds op de Kennemerstraatweg.

Langs de Vennewatersweg is een groenzone geprojecteerd, die tevens zal kunnen dienen als ecologische oost-westverbinding voor met name vogels en vlinders over de strandwal. Het groen zal van enige omvang en dichtheid moeten zijn. Daarbij valt te denken aan forse boompartijen met hoogopgaande bomen. Aansluitend aan de groene zone is eventueel ruimte voor detailhandel. Of deze detailhandelsvoorziening daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de vraag of en in welke mate deze een plaats krijgt in Zuiderloo.

Langs de Kennemerstraatweg krijgt de wijk een eigen gezicht. Als ontwerpuitgangspunt is het beoogde boskarakter van het gebied

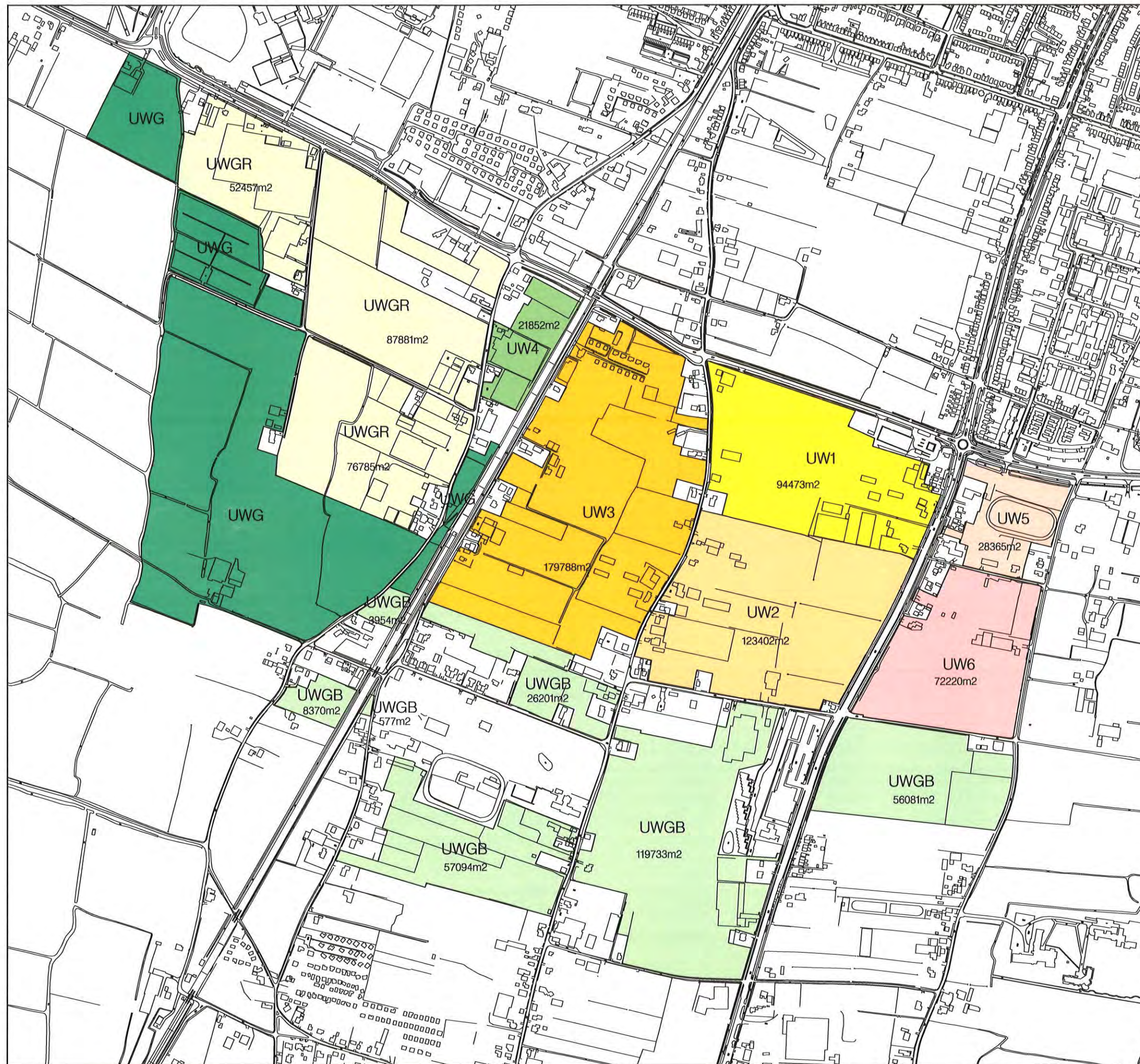


gekozen. In verband met de geluidhinder én het groene aanzien van de nieuwe wijk is het wenselijk de woningen op enige afstand van de weg te realiseren.

Negen gebieden

Op basis van de hierboven genoemde principes zijn de grotere nieuw in te richten delen van Zandzoom verdeeld in negen gebieden (zie kaart 4):

1. De zone langs de Vennewatersweg, waar ruimte is voor wonen, maatschappelijke voorzieningen (brede school), een woonzorgzone en eventueel detailhandel. Hier krijgt de buurt een gezicht naar de Vennewatersweg en is bouwen in een hogere dichtheid mogelijk, ook door gestapelde bouw. Op de plankaart heeft deze zone de bestemming "UW1".
2. Het gebied ten zuiden van deze zone, tussen de Hoogeweg en de Kennemerstraatweg. Aan de Kennemerstraatweg zal een bosrijke zone worden ingericht, zodat het groene karakter van het nieuwe woongebied vanaf deze belangrijke ontsluitingsweg ook kan worden beleefd. Het openbaar groen bepaalt de groene uitstraling, waarbinnen de bebouwing zal worden gerealiseerd. In dit gebied en in het hier voor genoemde gebied is de dichtheid het hoogst. In dit gebied zijn tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan (plankaart: UW2).
3. Het gebied tussen Hoogeweg en spoorlijn. Bij de inrichting van het gebied dient op een goede manier aansluiting te worden gezocht bij de bestaande afwisselende bebouwing aan de linten. Om het karakter van de linten te behouden is extra verkeer ongewenst. In de toekomst moeten ze een functie gaan vervullen voor het langzaam verkeer. De gebiedjes tussen de linten krijgen een groene omlijsting door grote kavels van 1500-2000 m² met fikse bomen erop. Ook in het binnengebied overheerst het groene karakter. Er is ruimte voor alle woningcategorieën en zowel voor appartementsgebouwen als voor rijtjeshuizen (UW3).
4. De strook tussen de Westergeweg en de spoorlijn is moeilijk te verkavelen. Een bosbeeld biedt de mogelijkheid om samenhang in dit gebied aan te brengen. Het bos maakt daarnaast een mooi contrast met de open strandvlakte. Deze zone is vooral geschikt voor zeer grote vrije kavels met de verplichting om 80% te bebossen. Bebouwing kan een landhuis zijn of een gebouw met enkele wooneenheden. Openbare toegankelijkheid is in deze zone niet aan de orde, in tegenstelling tot de groene buffer (UW4).
5. Het gebied tussen de Hoogelaan en de Ypesteinerlaan. Woningbouw wordt hier zorgvuldig ingepast in de bestaande bebouwing. Aan de Ypesteinerlaan wordt de brede groenzone die langs de Vennewatersweg loopt, voortgezet. Ook langs de



VERKLARING

UW1	wonen 1
UW2	wonen 2
UW3	wonen 3
UW4	wonen 4
UW5	wonen 5
UW6	wonen 6
UWGR	groen en wonen
UWG	groen
UWGB	groene buffer

KAART 4. Uitwerkingsgebieden

schaal 1: 7000 datum 09-06-2005



andere randen van het gebied zal een groene omlijsting worden aangebracht met grote kavels waarop fikse bomen staan. In het binnengebied overheerst het groene karakter. Er is ruimte voor alle woningcategorieën en voor zowel appartementsgebouwen als voor rijtjeshuizen (UW5).

6. Het gebied tussen Hoogelaan en Lagelaan. Ook dit gebied krijgt een groene omlijsting met grote kavels en het middengebied heeft eveneens een groen karakter. Aan de Kennemerstraatweg wordt een bosrijke zone gerealiseerd. Er is ruimte voor alle woningcategorieën en voor zowel appartementsgebouwen als voor rijtjeshuizen (UW6).
7. Het gebied tussen de Westerweg en de Vennewatersweg, waar volgens het “rood voor groenprincipe” het open landschap veiliggesteld zal worden. Het gebied krijgt een primaire functie voor natuurontwikkeling en waterberging. Als tegenprestatie voor natuurontwikkeling komen er buitenplaatsen en ruimere bouw mogelijkheden aansluitend bij bestaande bebouwing. Woningbouw is alleen mogelijk als elders in het plangebied in voldoende mate sanering van bedrijfsgebouwen en gebouwen met stedelijke functies in het buitengebied plaatsvindt (“ruimte voor ruimte”-principe). Woningbouw is ondergeschikt aan het beoogde groene karakter van het gebied. Door toepassing van de ruimte voor ruimteregeling zal de bouw van woningen slechts op kleine schaal en over een lange periode gespreid plaatsvinden. Hierover vindt overleg plaats met de provincie Noord-Holland. In het gebied bestaat verder de mogelijkheid voor uitbreiding van de sportvoorzieningen (UWGR).
8. Het gebied vanaf de bestaande volkstuinen dat doorloopt tot de spoorbaan. Het gebied vormt de verbinding met het achterliggende open landschap en biedt ruimte voor natuurontwikkeling en daarnaast voor water(berging). Volgens het “rood voor groenprincipe” zullen in ruil hiervoor mogelijkheden worden geschapen voor buitenplaatsen en bouw mogelijkheden aansluitend bij bestaande bebouwing (UWG).
9. Het gebied ten zuiden van het woongebied, in te richten als “groene geleidingszone”, waarin een aantal buitenplaatsen of landgoederen een plek kan vinden. Deze zone zal de natuurlijke overgang tussen Heiloo en Limmen vormen. Het gebied leent zich goed voor het ontwikkelen van landgoederen “nieuwe stijl”. Enkele solitaire woongebouwen zijn toegestaan, mits een aanzienlijk deel van het terrein openbaar toegankelijk is. De bebouwing moet landschappelijk zorgvuldig worden ingepast (UWGB).

In alle woongebieden, met uitzondering van gebied 8, zijn zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie toegestaan tot een oppervlak van 200 m². In de gebieden 1 en 2 zijn daarnaast ook in meer algemene zin maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met een maximale omvang van 10.000 m². Op beperkte schaal zijn deze voorzieningen ook toegestaan in de gebieden 4, 7 en 9 (UW4, UWGR en UWGB), ten behoeve van “groene maatschappelijke voorzieningen”. Hierop wordt in paragraaf 8.1.2 nader ingegaan.

Hoofddeling
bestemmingen

In het voorliggende plan is een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de bestemmingen voor de functies in het gebied die blijven bestaan en anderzijds de bestemmingen in de nieuw in te richten gebieden. Uitgangspunt is dat de agrarische functies in het gebied geheel komen te vervallen. Wel kunnen de bestaande bedrijfswoningen bij de bedrijven blijven bestaan.

Gedetailleerde
bestemmingen

De bestaande gebouwen die blijven bestaan, zijn gedetailleerd bestemd. Daarmee wordt de eigenaren en gebruikers van deze functies duidelijkheid geboden ten aanzien van de toekomst van hun panden en percelen.

Voor de nieuw in te richten gebieden geldt een uitwerkingsplicht ex artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening. In verband met de verschillende karakters van de gebieden is een onderscheid gemaakt in negen uitwerkingsgebieden.

8.1 Bestemmingen**8.1.1 Gedetailleerde bestemmingen**

Bij de gedetailleerde bestemmingen is uitgegaan van de voorschriften zoals die ook gelden in het bestemmingsplan Heiloo-Zuidwest. Er is een onderscheid gemaakt in de volgende bestemmingen:

1. Gemengd gebied.

Deze bestemming betreft binnen het plangebied de bestaande woningen aan de bestaande wegen, exclusief de bedrijfswoningen. De bestemmingsvlakken van deze woningen komen overeen met de bestemmingsvlakken in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied. Het aantal woningen is gelijk aan het bestaande aantal.

Voor alle woningen geldt een bouwvlak, dat min of meer overeenkomt met de situering van de bestaande woning. De diepte van de bouwvlakken is in beginsel 15 meter, waarbij in bepaalde bestaande situaties van deze maat is afgeweken. Buiten de bouwvlakken mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd binnen het gebied met de aanduiding "te bebouwen erven". De maximale groot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt in het hele gebied maximaal 3,5 en 8 meter. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande algemene karakteristiek van de bebouwing in het gebied. Voor de als "karakteristiek" aangeduide gebouwen geldt dat de

■
huidige bouwvorm, zoals die blijkt uit goot- en bouwhoogte, dakvorm en -helling en gevelindeling, zo veel mogelijk gehandhaafd moet blijven. Via een nadere eis kunnen Burgemeester en Wethouders dit streven inhoud geven.

Binnen de bestemming zijn bedrijven en beroepen aan huis toegestaan: bij recht tot 20% van het oppervlak van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m². Bij vrijstelling zijn ruimere maten toegestaan: 50% van het oppervlak van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 100 m².

Binnen de bestemming zijn drie stolpen als zodanig aangeduid. Bij vrijstelling is splitsing van deze stolpen in twee wooneenheden mogelijk. De stomp aan de Kennemerstraatweg is al gesplitst, zodat hier geen sprake is van toevoeging van een woning en geen nader onderzoek noodzakelijk is naar akoestische gevolgen. De twee andere stolpen liggen aan wegen met een 30 km/uur-inrichting (Lagelaan en Westerweg).

2. Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming betreft de bedrijven, die zijn genoemd in paragraaf 5.3. Voor vier bedrijven geldt daarbij een wijzigingsbevoegdheid: het garagebedrijf aan de Vennewatersweg, het aannemersbedrijf aan de Hoogeweg 70-72, de opslagbedrijven aan de Westerweg 370-370b en het hotel aan de Kennemerstraatweg 425-427. De gemeente wil de betreffende percelen opnemen in het totaalontwerp voor het gebied. Als er geen overeenstemming kan worden bereikt, behouden deze bedrijven echter hun bestemming. Voor het hotel is een aparte wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen ten behoeve van de omzetting van de appartementen die bij het hotel horen, in woningen. Het gaat daarbij om 63 appartementen.

De bedrijven binnen deze bestemming kunnen hun huidige bedrijfsvoering voortzetten. De vestiging van nieuwe bedrijven uit andere branches is alleen toegestaan, voorzover het gaat om bedrijven uit de lichtere milieucategorieën: categorie 1 en 2 uit de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering. Dit gezien de milieu-effecten voor de omgeving. In de Staat van Bedrijven bij de voorschriften is aangegeven welke typen bedrijven tot deze categorieën behoren. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, met uitzondering van het perceel Korte Kapellaan 10, omdat een bedrijfswoning op dit perceel gedeeltelijk binnen de 70 dB(A)-contour vanwege railverkeerslawaaï ligt. Bij het hoveniersbedrijf Hoogeweg 59 - Kapellaan 132 (Hoogeweg 62) behoren twee bedrijfswoningen. Middels een aanduiding "bedrijfswoning" is dit aangegeven.

3. *Maatschappelijke doeleinden*

Het Kapelbos en het daarbij behorende perceel aan de noordkant van het bos, met de daarbij behorende voorzieningen, hebben conform het bestemmingsplan Landelijk gebied de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” gekregen. De gebouwen hebben een bouwvlak, dat vrij strak is getrokken om de bestaande gebouwen, omdat een deel ervan als “karakteristiek” is aangemerkt.

4. *Verblijfs- en verkeersdoeleinden*

Deze bestemming is van toepassing op de bestaande wegen in het gebied die voornamelijk een functie hebben voor aanwonenden en langzaam verkeer. Voor deze wegen geldt een maximum-snelheid van 30 km/uur.

5. *Wegverkeer*

De bestemming wegverkeer geldt voor de wegen met een doorgaande functie in het plangebied: de Kennemerstraatweg, de Vennewatersweg en de Ypesteinerlaan.

6. *Railverkeer*

De spoorlijn heeft de bestemming railverkeer. Het aantal spoorbanen en spoorwegovergangen mag niet worden vergroot. Ten behoeve van een eventuele vergroting van het aantal sporen zal te zijner tijd een aparte procedure moeten worden gevolgd, waarbij ook de akoestische gevolgen voor bestaande woningen in het gebied zal moeten worden onderzocht.

De eventuele realisatie van geluidsschermen is toegestaan tot een hoogte van 5 m ten opzichte van het dijklichaam waarop de spoorlijn loopt (zie ook par. 5.2).

7. *Nutsdoeleinden*

In het plangebied komt een trafo voor; deze heeft een eigen bestemming nutsdoeleinden gekregen.

De watertransportleiding, die door het westelijke gebied loopt, heeft een aanduiding op de plankaart gekregen. Om te kunnen bouwen in de nabijheid van deze leiding dient een aanlegvergunning te worden aangevraagd. Deze aanlegvergunning is voor de relevante bestemmingen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied.

8.1.2 Uit te werken bestemmingen

Zoals in paragraaf 7.5 aangegeven, kunnen er in Zandzoom negen ontwikkelingsgebieden worden onderscheiden, elk met eigen

kenmerken. In de voorschriften en de plankaart komt dit tot uitdrukking in negen uitwerkingsgebieden:

- voor de woongebieden: UW 1 tot en met UW 6;
- voor het overwegend groene gebied in het oostelijk deel van de Westflank UWGR (uit te werken bestemming groene rand);
- voor de groene buffer: UWGB (uit te werken bestemming groene buffer);
- voor het gebied aan de westrand van het plangebied: UWG (uit te werken bestemming groen).

In algemene zin wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande bedrijfswoningen. Bij de bedrijfswoningen die op de plankaart als “karakteristiek” zijn gekwalificeerd is ook voorgeschreven dat deze in de huidige bouwvorm moeten worden gehandhaafd. Daarbij gaat het om goot- en bouwhoogte, dakhelling en dakvorm. Bij de uitwerking van het voorliggende plan zullen deze woningen worden geïntegreerd in de nieuw in te richten gebieden.

De kenmerken die in de voorschriften per uitwerkingsgebied zijn aangegeven, zijn samengevat in navolgende tabel.

.....

Kenmerken van de uitwerkingsgebieden, die zijn vastgelegd in de voorschriften

A. deelgebieden UW 1 - 4

	UW 1	UW 2	UW 3	UW 4
Typering	Woongebied	Woongebied	Woongebied	Woongebied
Functies	Wonen, ev. detailhandel maatschappelijke voorzieningen	Wonen, maatschappelijke voorzieningen	Wonen	Wonen en groene maatschappelijke functies
Aantal nieuwe woningen	188-236	246-308	179-269	10-15
Type woningen	Overwegend eengezins, vrijstaand, dubbel, rijen, gestapeld	Overwegend eengezins, vrij-staand, dubbel, rijen, gestapeld	Overwegend eengezins, vrijstaand, dubbel, rijen, beperkt gestapeld	Vrijstaande woningen
Max. aantal gestapeld	120	150	135	-
Max. goothoogte (m) woningen	6	6	6	3,5
Max. bouwhoogte (m) woningen	9 meter; gestapeld: 10	9 meter; gestapeld: 10	9 meter; gestapeld: 10	8
Dichtheid (woningen per hectare)	20-25	20-25	10-15	5-7
Max. bebouwd oppervlak, zorgvoorziening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen	Maatschappelijke voorzieningen: max. 10.000 m². Zorgvoorziening als onderdeel appartementengebouw: max. 200 m² Detailhandel: max. 1.500 m²	Maatschappelijke voorzieningen: max. 10.000 m² Zorgvoorziening als onderdeel appartementengebouw: max. 200 m²	Zorgvoorziening als onderdeel appartementengebouw: max. 200 m²	Maatschappelijke voorzieningen maximaal 200 m² per voorziening

.....

B. Deelgebieden UW 5, UW 6, UWGR, UWGB en UWG

	UW 5	UW 6	UWGR	UWGB	UWG
Typering	Woongebied	Woongebied	Groene zone met bos en grasland; landgoederen/ buitenplaatsen op basis van ruimte voor ruimte	Groene buffer, wonen op buitenplaatsen	Groene zone, overwegend open karakter; alleen bestaand wonen
Functies	Wonen	Wonen	Groen en wonen, groene maatschappelijke functies	Groen en wonen	Groen en groene maatschappelijke functies
Aantal nieuwe woningen	28-42	72-108	73-150	Max. 100	-
Type woningen	Overwegend eengezins, vrijstaand, dubbel, rijen, beperkt gestapeld	Overwegend eengezins, vrijstaand, dubbel, rijen, beperkt gestapeld	Landgoed, buitenplaats, vrijstaand	Landgoed, buitenplaats	-
Max. aantal gestapeld	20	55	75	-	-
Max. goothoogte (m) woningen	6	6	6	6	3,5
Max. bouwhoogte (m) woningen	9 meter; gestapeld: 10	9 meter; gestapeld: 10	9 meter; gestapeld: 10	9 meter	8
Dichtheid (woningen per hectare)	10-15	10-15	3-7	3-5	-
Max. bebouwd oppervlak detailhandel, maatschappelijke voorzieningen	Zorgvoorziening als onderdeel appartementen-gebouw: max. 200 m ²	Zorgvoorziening als onderdeel appartementen-gebouw: max. 200 m ²	Zorgvoorziening als onderdeel appartementen-gebouw: max. 200 m ² ; maatschappelijke voorzieningen maximaal 200 m ² per voorziening	Zorgvoorziening als onderdeel appartementen-gebouw: max. 200 m ² , maatschappelijke voorzieningen maximaal 200 m ² per voorziening	T.b.v. volkstuinen max. 100 m ²

Voor het buurtwinkelcentrum wordt uitgegaan van een supermarkt, eventueel met enkele aanvullende buurtverzorgende voorzieningen (bakker, snackbar, kapsalon). Als er een buurtwinkelcentrum in Zuiderloo komt, zal er geen buurtwinkelcentrum in het plangebied mogen worden gerealiseerd.

De woningcapaciteit van het plan en de woningdichtheden staan aangegeven in navolgend schema.

Aantal woningen per hectare in de verschillende uitwerkingsgebieden

Gebied	Aantal hectares	Aantal woningen	Woningen per hectare
UW 1	9,4	188-236	20-25
UW 2	12,3	246-308	20-25
UW 3	18,0	179-269	10-15
UW 4	2,2	10-15	5-7
UW 5	2,8	28-42	10-15
UW 6	7,2	72-108	10-15
Totaal woongebieden	52,1	723-978	11-22
UWGR	24,4	73-150	3-7
UWGB	27,2	81-136	3-5

De maximale woningcapaciteit is iets groter dan oorspronkelijk voor Zuiderloo en Zandzoom was voorzien (1400). Als in een lagere dichtheid wordt gebouwd, resulteert echter een aanzienlijk kleiner aantal woningen.

De ruime marges per gebied bieden de vrijheid om in hogere en lagere dichtheden te bouwen. Indien in het ene deelgebied meer gestapeld wordt gebouwd, kan een ander deelgebied in een lagere dichtheid worden gebouwd. En als de zone langs de Vennewatersweg geen invulling zou krijgen met kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen, kunnen hier woningen worden gebouwd.

Om aan te sluiten bij het beoogde groene karakter van het woongebied is wel in voorschriften bepaald dat het totaal aantal te realiseren woningen in het gebied niet meer mag bedragen dan 1100.

Doordat de woningdichtheid afneemt in westelijke en oostelijke richting is de gemiddelde woningdichtheid in het hele gebied lager dan de circa 25 per hectare die in het Structuurplan werd aangegeven.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan de in het voorgaande geformuleerde voorwaarden. Zo zal rekening moeten worden gehouden met:

- optredende geluidsniveaus als gevolg van weg- en railverkeer;
- eventuele hinder en normen wat betreft externe veiligheid ten aanzien van aanwezige en te vestigen bedrijven;
- bodemvervuiling;
- nader onderzoek naar archeologische waarden in de gebieden die op kaart 2 zijn aangegeven.

Het gebied tussen de Lagelaan en de zuidelijke gemeentegrens heeft de bestemming "Uit te werken groene buffer". Door dit gebied komt mogelijk het tracé van de verbinding tussen Kennemerstraatweg en de A9 te lopen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

8.2 Indeling van de voorschriften

De indeling van de bestemmingsplanvoorschriften ziet er als volgt uit:

I Inleidende bepalingen

Dit onderdeel bestaat uit de begripsbepalingen, de wijze van meten en de algemene beschrijving in hoofdlijnen. Als eerste worden de begripsbepalingen en wijze van meten opgenomen. Daarna volgt de beschrijving in hoofdlijnen omdat dit als samenbindend element voor het hele plan geldt.

II Bestemmingsplanbepalingen

In het bestemmingsplan worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als: doeleindenomschrijving, bebouwing en ander gebruik, e.d. gekoppeld.

III Algemene bepalingen

Hierin krijgen regelingen als de algemene vrijstellingsbevoegdheid, overgangsbepalingen e.d. hun plaats.

Indeling bij gedetailleerde bestemmingen

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

- Doeleindenomschrijving;
- Beschrijving in hoofdlijnen;
- Bebouwingsbepalingen;
- Nadere eisen;
- Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen;
- Gebruiksbeepalingen;
- Vrijstelling van de gebruiksbeepalingen;
- Strafbepaling.

Hieronder volgt per onderscheiden onderdeel een nadere toelichting.

Doeleindenomschrijving

In de doeleindenomschrijving 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. Indien nodig kunnen in een doeleindenomschrijving ook aanwijzingen worden

opgenomen ten aanzien van de onderlinge verhouding (rangorde) van de doeleinden.

Beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen is een instrument om de beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan weer te geven en te versterken.

Over het algemeen worden er aan de beschrijving in hoofdlijnen een drietal functies toegekend:

- *Toetsingsfunctie:*
Deze functie kan de rol van het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwvergunningen en flexibiliteitsbepalingen versterken vanuit een kwalitatieve invalshoek. Tevens vormt het een relatie tussen bestemmings- en doeleindenomschrijving enerzijds en de bepalingen over inrichting en beheer anderzijds.
- *Uitvoeringsfunctie:*
Deze functie kan aangeven met welke middelen het gemeentebestuur aan de integrale doelstellingen van het bestemmingsplan uitvoering geeft.
- *Afstemmingsfunctie:*
Deze functie kan de interne samenhang vergroten en kan verduidelijken welke rol sectorale instrumenten kunnen spelen bij de realisering van plandoeleinden.

Bebouwingsbepalingen

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

De bebouwingsvoorschriften worden onderscheiden in voorschriften met betrekking tot de plaats van de bouwwerken en voorschriften 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.

De afmetingseisen van bouwwerken zijn op de plankaart aangegeven.

Nadere eisen

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

■
Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Hier kan worden aangegeven of en in hoeverre vrijstelling kan worden verleend van de bebouwingsvoorschriften. Bij het verlenen van vrijstelling zijn de in de algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen criteria van toepassing.

De beschrijving in hoofdlijnen bij de desbetreffende bestemming kan dan meer specifieke toetsingscriteria bevatten.

Gebruiksbeperkingen

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.

Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Hierbij kan aangegeven worden in hoeverre voor specifieke vormen van gebruik vrijstelling kan worden verleend van het verbod tot gebruik in strijd met de bestemming. Ook hier wordt, voor een kwalitatieve toetsing, een relatie gelegd met de beschrijving in hoofdlijnen.

Handhaving

Bij de formulering van de bestemming, beschrijving in hoofdlijnen en de voorschriften omtrent de bebouwing zal vanaf het begin rekening gehouden moeten worden met de handhaafbaarheid.

Bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan wordt in de praktijk niet afgedwongen door regels in het bestemmingsplan, maar door middel van het vereiste van een bouwvergunning. De regel die wordt gehandhaafd is dan niet die uit het bestemmingsplan, maar de regel dat niet mag worden gebouwd zonder vergunning. Dit is volgens artikel 40 van de Woningwet.

Hetzelfde geldt voor bestuursdwang en strafvervolgung. Dit gebeurt ook niet rechtstreeks via het bestemmingsplan, maar via de Woningwet.

Voor de pure gebruiksbeperkingen kan wel vervolging worden ingesteld rechtstreeks op basis van het bestemmingsplan, mits dit blijkt uit de bepalingen in het plan. Om deze reden is een strafbepaling opgenomen bij elke bestemmingsbepaling (artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten).

Indeling bij de uit te werken bestemmingen

Voor de uit werken bestemmingen geldt bij benadering dezelfde indeling als voor de gedetailleerde bestemmingen. In afwijking daarop wordt de beschrijving in hoofdlijnen aangevuld met een artikel met uitwerkingsregels. De bouwvoorschriften hebben een meer globaal karakter en geven de grenzen aan waarbinnen de uitwerking plaats moet vinden. Bij de uit te werken bestemmingen is een bouwverbod opgenomen, waardoor de bestaande situatie min of meer wordt bevroren tot er een plan van uitwerking is.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planconcept Wonen in het Groen Heiloo/Limmen is op haalbaarheid gezien door de provincie Noord-Holland, de gemeente Castricum en de gemeente Heiloo. De daartoe opgestelde financiële verkenning laat zien dat de hoge ambitie die in het project is neergelegd, ook waar te maken is. De hoge ambitie bestaat hieruit dat de drie deelexploitaties (Zuiderloo, Zandzoom en Limmen) bijdragen dienen te leveren in een aansluiting op de A9 en de herinrichting van het landelijk gebied, dit naast een kwalitatief hoogwaardige invulling van de gebieden zelf. Ook meer gedetailleerde grondexploitaties, zoals die in navolging van de financiële verkenning en ter begeleiding van het bestemmingsplan afzonderlijk door de gemeente Heiloo zijn vervaardigd (ter verdieping en concretisering), laten zien dat het plan financieel gezond is.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Zandzoom heeft de procedure van inspraak en vooroverleg ex artikel 10 Bro, 1985 doorlopen.

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 juni 2004 t/m 8 juli 2004 ter inzage gelegen. Een aantal inwoners van Heiloo en Limmen heeft, naar aanleiding van de terinzagelegging, een schriftelijke reactie ingediend.

Daarnaast heeft op 22 juni 2004 een zogenoemde inloopavond plaatsgevonden. De schriftelijk ingediende vragen op deze avond zijn als reactie in het kader van de inspraak aangemerkt.

Deze inspraakreacties en het antwoord van de gemeente zijn samengevat in het document *Voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom, verslag inspraak en vooroverleg* d.d. 4 januari 2005. Gehonoreerde voorstellen zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Overleg ex artikel 10

Door verscheidene vooroverleginstanties is gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Van de 40 aangeschreven instanties hebben er 18 gereageerd. De vooroverlegreacties zijn eveneens verwerkt in het *Voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom, verslag inspraak en vooroverleg* d.d. 4 januari 2005.

■

Bijlagen

..... .

Bijlage 1 Indicatieve geluidsberekeningen plangebied Zandzoom

Om een indruk te krijgen van de mogelijke geluidbelasting aan de gevels van de woningen in plangebied Zuiderloo hebben indicatieve geluidsberekeningen plaatsgevonden op basis van de uitkomsten van de nota VerkeersPrestatie op Locatie (HDV, juni 2000). Daarbij zijn verschillende varianten doorgerekend op hun effecten voor de verkeersintensiteiten in Heiloo en Limmen. In het navolgende is uitgegaan van de verkeersintensiteiten die optreden bij de volgende uitgangspunten:

- er komt een aansluiting vanaf de Kennemerstraatweg naar de A9;
- de verkeersafwikkeling vindt in hoofdzaak plaats via de Kennemerstraatweg en de Vennewatersweg;
- er komt dus geen nieuwe westelijke randweg en de Kapellaan, de Oosterzijweg en de Westerweg krijgen geen doorgaande functie voor gemotoriseerd verkeer.

In de navolgende berekening is uitgegaan van de maximaal optredende verkeersbelastingen bij deze uitgangspunten. Dit betekent dat voor de aansluiting naar de A9 is uitgegaan van variant 2 en bij de overige wegen van variant 4.

Voor het plangebied zijn de verkeersintensiteiten van belang op de Vennewatersweg, de Kennemerstraatweg, de Ypesteinerlaan en de nieuwe ontsluiting naar de A9 ter hoogte van het plangebied. Volgens de berekeningen van DHV zijn de verkeersbelastingen hier tijdens de avondspits in 2010 (in motorvoertuigen per uur):

	Heen	Terug
- Vennewatersweg tussen Kennemerstraatweg en nieuwe aansluiting Zuiderloo/Zandzoom	250-500	250-500
- Vennewatersweg tussen nieuwe aansluiting en westelijke plangrens	250-500	0-250
- Kennemerstraatweg tussen Vennewatersweg en nieuwe aansluiting A9	500-1000	500-1000
- Kennemerstraatweg ten zuiden van nieuwe aansluiting A9	500-1000	500-1000
- Ypesteinerlaan	250-500	0-250
- Nieuwe aansluiting naar A9	500-1000	250-500



Op basis hiervan kan een indruk worden verkregen van de hoogte van de verkeersintensiteiten gedurende het etmaal. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- uitgegaan wordt van de hoogst optredende verkeersbelastingen in een klasse (bij 0-250 motorvoertuigen wordt uitgegaan van 250; bij 250-500 van 500); dit met uitzondering voor het deel van de Kennemerstraatweg tussen Vennewatersweg en de nieuwe aansluiting naar de A9; op basis van het kaartbeeld is hier uitgegaan van een spitsuurintensiteit van 700 motorvoertuigen;
- aangenomen wordt dat de verkeersintensiteiten gedurende de avondspits 10% bedragen van de etmaalintensiteiten;
- de berekeningen vinden plaats voor het jaar 2015, waarbij wordt uitgegaan van een groei van de verkeersintensiteiten van 3% per jaar in de periode 2010 – 2015;
- het wegdek bestaat uit “gewoon” glad asfalt;
- de maximumsnelheid bedraagt ter hoogte van het plangebied overal 50 km per uur;
- het percentage vrachtverkeer bedraagt op de Kennemerstraatweg 15% en de aansluiting naar de A9 15% en op de overige wegen 10%.

Deze uitgangspunten zijn relatief negatief. Mogelijk geven de berekeningen daarmee een te ongunstig beeld.

De resulterende geluidsbelastingen bedragen:

	50 dB(A)-contour ligt op:	Geluidsniveau op 20 meter van de wegas*
- Vennewatersweg tussen Kennemerstraatweg en nieuwe aansluiting Zuiderloo/Zandzoom	62 meter	58 dB(A)
- Vennewatersweg tussen nieuwe aansluiting en westelijke plangrens	52 meter	57 dB(A)
- Kennemerstraatweg tussen Vennewatersweg en nieuwe aansluiting A9	110 meter	62 dB(A)
- Kennemerstraatweg ten zuiden van nieuwe aansluiting A9	135 meter	64 dB(A)
- Ypesteinerlaan	52 meter	57 dB(A)
- Nieuwe aansluiting naar A9	110 meter	59 dB(A)

* minimale afstand waarbinnen bebouwing plaatsvindt

Uit deze berekeningen blijkt dat het geluidsniveau aan de gevel van woningen ook bij ongunstig gekozen uitgangspunten de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 65 dB(A) niet overschrijdt. In werkelijkheid zal sprake zijn van lagere geluidsniveaus, ook omdat sprake zal zijn van afscherming door bestaande en nieuwe gebouwen.





Door de toepassing van ZOAB en andere vormen van geluidarm
asfalt kan het geluidsniveau verder worden teruggedrongen.



.....

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

Gemeente:	Heiloo				
Bestemmingsplan	Heiloo-Zandzoom				
Situatie:	Vennewatersweg	West		Vennewatersweg-Midden, Ypesteinerlaan	
Waarneempunten		50 dB(A)	20 meter	50 dB(A)	20 meter
Rijlijnummer		1	1	1	1
Dag/nacht		D	D	D	D
Etmaal int.	Qetm	8.695	8.695	11.593	11.593
	Qlv	547,8	547,8	730,4	730,4
Gemiddelde	Qmv	30,4	30,4	40,6	40,6
Uur -	Qzv	30,4	30,4	40,6	40,6
Intensiteit	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0
	Qtot	608,7	608,7	811,5	811,5
	Vlv	50	50	50	50
Snelheid	Vmv	50	50	50	50
	Vzv	50	50	50	50
	Vmr	50	50	50	50
Waarneemhoogte	Hw	4,5	4,5	4,5	4,5
Wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	0,0	0,0
Objectfractie	Fobj	0,5	0,5	0,5	0,5
Wegdekverharding		DAB	DAB	DAB	DAB
Afstand obstakel		0,0	0,0	0,0	0,0
Afstand-kruising	A	0,0	0,0	0,0	0,0
Bodemfactor	B	0,75	0,42	0,79	0,42
Afstand (schuin)	R	52,2	20,5	62,2	20,5
Afstand (hor.)	D	52,0	20,0	62,0	20,0

Emissie	Elv	74,16	74,16	75,41	75,41
	Emv	68,27	68,27	69,52	69,52
	Ezv	71,23	71,23	72,48	72,48
	Emr	0,00	0,00	0,00	0,00
	Etotaal	76,63	76,63	77,88	77,88
Correctie	Cwegdek				
	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cobstakel	0,00	0,00	0,00	0,00
	Creflectie	0,75	0,75	0,75	0,75
	Ctotaal	0,75	0,75	0,75	0,75
Demping	Dafstand	17,18	13,12	17,94	13,12
	Dlucht	0,35	0,15	0,41	0,15
	Dbodem	3,25	1,48	3,50	1,48
	Dmeteo	1,15	0,51	1,32	0,51
	Dtotaal	21,93	15,25	23,17	15,25

Zichthoekcorrectie		N	N	N	N
LAEq		55,46	62,13	55,46	63,38
LAEq totaal					
(sommatie over rijlijnen)					
LAEq (voor afronding)		55,46	62,13	55,46	63,38
LAEq (na afronding)		55	62	55	63
Nachtcorrectie		0	0	0	0
Aftrek artikel 103 Wgh		5	5	5	5
Etmaalwaarde		50	57	50	58

.....

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

BügelHajema

Gemeente:	Heiloo					
Bestemmingsplan	Heiloo-Zandzoom					
situatie:	Kennemerstr.weg	Midden		Zuid		
Waarneempunten		50 dB(A)	20 meter	50 dB(A)	20 meter	
Rijlijnummer		1	1	1	1	
dag/nacht		N	N	N	N	
etmaal int.	Qetm	17.389	17.389	23.185	23.185	mvt
	Qlv	147,8	147,8	197,1	197,1	mvt/u
Gemiddelde	Qmv	13,9	13,9	18,5	18,5	mvt/u
uur -	Qzv	12,2	12,2	16,2	16,2	mvt/u
Intensiteit	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	173,9	173,9	231,9	231,9	mvt/u
	Vlv	50	50	50	50	km/u
Snelheid	Vmv	50	50	50	50	km/u
	Vzv	50	50	50	50	km/u
	Vmr	50	50	50	50	km/u
Waarneemhoogte	Hw	4,5	4,5	4,5	4,5	m
Wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	0,0	0,0	m
Objectfractie	Fobj	0,5	0,5	0,5	0,5	-
Wegdekverharding		DAB	DAB	DAB	DAB	-
Afstand obstakel		0,0	0,0	0,0	0,0	
Afstand-kruising	A	0,0	0,0	0,0	0,0	m
Bodemfactor	B	0,83	0,25	0,70	0,25	-
Afstand (schuin)	R	115,1	20,5	62,2	20,5	m
Afstand (hor.)	D	115,0	20,0	62,0	20,0	m
Emissie	Elv	68,47	68,47	69,72	69,72	dB(A)
	Emv	64,87	64,87	66,12	66,12	dB(A)
	Ezv	67,25	67,25	68,50	68,50	dB(A)
	Emr	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Etotaal	71,88	71,88	73,13	73,13	dB(A)
Correctie	Cwegdek					dB(A)
	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Creflectie	0,75	0,75	0,75	0,75	dB(A)
	Ctotaal	0,75	0,75	0,75	0,75	dB(A)
Demping	Dafstand	20,61	13,12	17,94	13,12	dB(A)
	Dlucht	0,72	0,15	0,41	0,15	dB(A)
	Dbodem	3,87	0,87	3,13	0,87	dB(A)
	Dmeteo	2,04	0,51	1,32	0,51	dB(A)
	Dtotaal	27,24	14,65	22,80	14,65	dB(A)
Zichthoekcorrectie		N	N	N	N	dB(A)
Laeq		45,39	57,98	51,08	59,23	dB(A)
LAEq totaal						dB(A)
(sommatie over rijlijnen)						
LAEq (voor afronding)		45,39	57,98	51,08	59,23	dB(A)
LAEq (na afronding)		45	58	51	59	dB(A)
Nachtcorrectie		10	10	10	10	dB(A)
af trek artikel 103 Wgh		5	5	5	5	dB(A)
Etmaalwaarde		50	63	56	64	dB(A)

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

BügelHajema

gemeente: Heiloo

bestemmingsplan Heiloo-Zandzoom

situatie: Ypesteinerlaan

Aansluiting A9

		50 dB(A)	20 meter	50 dB(A)	20 meter	
waarneempunten		7	1	1	1	
rijlijnummer		D	D	N	N	
dag/nacht						
etmaal int.	Qetm	8.695	8.695	17.389	17.389	mvt
	Qlv	547,8	547,8	147,8	147,8	mvt/u
gemiddelde	Qmv	30,4	30,4	13,9	13,9	mvt/u
uur -	Qzv	30,4	30,4	12,2	12,2	mvt/u
intensiteit	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	608,7	608,7	173,9	173,9	mvt/u
	Vlv	50	50	50	50	km/u
snellheid	Vmv	50	50	50	50	km/u
	Vzv	50	50	50	50	km/u
	Vmr	50	50	50	50	km/u
waarneemhoogte	Hw	4,5	4,5	4,5	4,5	m
wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	0,0	0,0	m
objectfractie	Fobj	0,5	0,5	0,5	0,5	-
wegdekverharding		DAB	DAB	DAB	DAB	-
afstand obstakel		0,0	0,0	0,0	0,0	
afstand-kruising	A	0,0	0,0	0,0	0,0	m
bodemfactor	B	0,75	0,42	0,88	0,42	-
afstand (schuin)	R	52,2	20,5	110,1	20,5	m
afstand (hor.)	D	52,0	20,0	110,0	20,0	m
emissie	Elv	74,16	74,16	68,47	68,47	dB(A)
	Emv	68,27	68,27	64,87	64,87	dB(A)
	Ezv	71,23	71,23	67,25	67,25	dB(A)
	Emr	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Etotaal	76,63	76,63	71,88	71,88	dB(A)
correctie	Cwegdek					dB(A)
	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Creflectie	0,75	0,75	0,75	0,75	dB(A)
	Ctotaal	0,75	0,75	0,75	0,75	dB(A)
demping	Dafstand	17,18	13,12	20,42	13,12	dB(A)
	Dlucht	0,35	0,15	0,69	0,15	dB(A)
	Dbodem	3,25	1,48	4,07	1,48	dB(A)
	Dmeteo	1,15	0,51	1,99	0,51	dB(A)
	Dtotaal	21,93	15,25	27,16	15,25	dB(A)
zichthoekcorrectie		N	N	N	N	dB(A)
LAeq		55,46	62,13	45,47	57,38	dB(A)
LAeq totaal						dB(A)
(sommatie over rijlijnen)						
LAeq (voor afronding)		55,46	62,13	45,47	57,38	dB(A)
LAeq (na afronding)		55	62	45	57	dB(A)
nachtcorrectie		0	0	10	10	dB(A)
af trek artikel 103 Wgh		5	5	5	5	dB(A)
etmaalwaarde		50	57	50	62	dB(A)

■

Bijlage 2 Berekening spoorweglawaaï

.....

peiljaar	P2010-15 (v 11/04)	•	kilometer begin	41900	versie	1
traject		430	kilometer eind	58100	zone	200
kilometerstand		48006	aantal sporen	2	spoor	S

voertuigen categorie & omschr.	aantallen (bakken/uur)			snelheid door-		snelheid stop-		stopfractie	
	dag	avond	nacht	gaand (km / u)	pend (km / u)	dag	avond	dag	nacht
1 MAT64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 ICR/ICM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 SGM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 CARGO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 DE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 DH	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7 STAD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8 IRM/DDM	140,00	108,00	20,25	130,00	83,00	0,63	0,52	0,52	0,52
9 Thalys	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 ICE 3M	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed

afstand waarnemer	195,0	meter
hoogte waarnemer	5,0	meter
hoogte spoor	2,0	meter
hoogte scherm	0,0	meter
afstand scherm	4,5	meter
overzijde spoor	0,00	fr. bebouwd
bodemfactor	0,80	fr. zacht

Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)					
	emissietotaal	Lden	etmaal		
			dag	avond	
	84,6	82,0	80,3	79,6	72,3
	57,4	54,8	53,1	52,4	45,1
	57,4	54,8	53,1	52,4	45,1

peiljaar	P2010-15 (v 11/04)	•	kilometer begin	41900	versie	1
traject			kilometer eind	58100	zone	200
kilometerstand			aantal sporen	2	spoor	S

voertuigen categorie & omschr.	aantallen (bakken/uur)		nacht	snelheid door-		snelheid stop-		stopfractie	
	dag	avond		gaand (km / u)	pend (km / u)	dag	avond	dag	nacht
1 MAT64	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
2 ICR/ICM	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
3 SGM	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
4 CARGO	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
5 DE	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
6 DH	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
7 STAD	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
8 IRM/DDM	140.00	108.00	20.25	130.00		83.00	0.63	0.52	0.52
9 Thalys	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
10 ICE 3M	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00

2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed									
bovenbouwcode									
afstand waarnemer	25.0	meter							
hoogte waarnemer	5.0	meter							
hoogte spoor	2.0	meter							
hoogte scherm	0.0	meter							
afstand scherm	4.5	meter							
overzijde spoor	0.00	fr. bebouwd							
bodemfactor	0.80	fr. zacht							
			Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)						
			emissietotaal	etmaal	Lden	dag	avond	nacht	
				84.6	82.0	80.3	79.6	72.3	
			mmissie scherm	70.3	67.8	66.0	65.3	58.1	
			immissie	70.3	67.8	66.0	65.3	58.1	

Aswin Rekenblad

peiljaar	P2010-15 (v 11/04)	kilometer begin	41900	versie	1
traject		kilometer eind	58100	zone	200
kilometerstand		aantal sporen	2	spoor	S

voertuigen categorie & omschr.	aantallen (bakken/uur)		snelheid door- gaand (km / u)	snelheid stop- pend (km / u)	stopfractie	
	dag	avond			dag	nacht
1 MAT64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 ICR/ICM	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 SGM	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4 CARGO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5 DE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6 DH	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7 STAD	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8 IRM/DDM	140.00	108.00	20.25	83.00	0.63	0.52
9 Thalys	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10 ICE 3M	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed					
bovenbouwcode					
afstand waarnemer	13.0	meter			
hoogte waarnemer	5.0	meter			
hoogte spoor	2.0	meter			
hoogte scherm	4.0	meter	emissietotaal	84.6	82.0
afstand scherm	4.5	meter	mmissie scherm	57.0	54.4
overzijde spoor	0.00	fr. bebouwd	immissie	73.5	70.9
bodemfactor	0.80	fr. zacht			

Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)					
		etmaal	Lden	dag	avond
	nacht				
				80.3	79.6
				52.7	52.0
				69.2	68.5
					61.2

peiljaar	P2010-15 (v 11/04)	.	kilometer begin	41900	versie	1
traject			kilometer eind	58100	zone	200
kilometerstand			aantal sporen	2	spoor	S

voertuigen categorie & omschr.	aantallen (bakken/uur)		nacht	snelheid door- gaand (km / u)	snelheid stop- pend (km / u)	stopfractie	
	dag	avond				dag	avond
1 MAT64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 ICR/ICM	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 SGM	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4 CARGO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5 DE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6 DH	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7 STAD	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8 IRM/DDM	140.00	108.00	20.25	130.00	83.00	0.63	0.52
9 Thalys	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10 ICE 3M	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed						
bovenbouwcode						
afstand waarnemer	21.0	meter				
hoogte waarnemer	5.0	meter				
hoogte spoor	2.0	meter				
hoogte scherm	3.0	meter	emissietotaal	84.6	Lden	82.0
afstand scherm	4.5	meter	mmissie scherm	57.3		80.3
overzijde spoor	0.00	fr. bebouwd	inmissie	71.2		53.0
bodemfactor	0.80	fr. zacht				52.3
						45.0
						58.9

Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)					
etmaal	Lden	dag	avond	nacht	

peiljaar	P2010-15 (v 11/04)	·	kilometer begin	41900	versie	1
traject			kilometer eind	58100	zone	200
kilometerstand			aantal sporen	2	spoor	S

voertuigen categorie & omschr.	aantallen (bakken/uur)			snelheid door- gaand (km / u)	snelheid stop- pend (km / u)		stopfractie	
	dag	avond	nacht		dag	avond	dag	avond
1 MAT64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 ICR/ICM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 SGM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 CARGO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 DE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 DH	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7 STAD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8 IRM/DDM	140,00	108,00	20,25	130,00	83,00	0,63	0,52	0,52
9 Thalys	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 ICE 3M	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

bovenbouwcode									
2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed									
afstand waarnemer	36.0	meter							
hoogte waarnemer	5.0	meter							
hoogte spoor	2.0	meter							
hoogte scherm	2.0	meter							
afstand scherm	4.5	meter							
overzijde spoor	0.00	fr. bebouwd							
bodemfactor	0.80	fr. zacht							

Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)									
			elmaal	Lden			dag	avond	nacht
			emissietotaal	84.6			82.0	80.3	79.6
			emissie scherm	57.4			54.8	53.1	52.4
			inmissie	68.5			65.9	64.2	63.5

OVERZICHT RISICO'S ZANDZOOM

NR.	RISICO	MOGELIJK DOET DIT RISICO ZICH VOOR BIJ:				BETROKKEN PARTIJEN	ACTIE	OPMERKINGEN/ AANDACHTSPUNTEN			
		Het nieuwe dat komt	A	Dat wat blijft	B	Dat wat verdwijnt	C	In relatie tot omgeving	D		
	CRIMINALITEIT EN (SOCIALE) ONVEILIGHEID										
1	Criminaliteit, zoals inbraak, diefstal, bedreiging, beroving, overval, vernieling, geweld en brandstichting	Komt bij concrete planvorming aan de orde: Advies Regiebureau Veiligheid Politie in het kader van Politiekeurmerk Veilig Wonen en Veilige woonomgeving		Aandachtspunt: Doodlopend stuk Spaarzaamslaan (sociale onveiligheid)		- Risico vandalisme en brandstichting van leegstaande panden tijdens inrichting gebied. - Rekening houden met en maatregelen nemen ten aanzien van asbestdaken op bedrijfsgebouwen - Bodemonderzoek (vervuilde bodem)		Jeugd uit Ypestein trekt naar bouwterrein met risico van brandstichting en vandalisme (zie C)	Gemeente Heiloo Politie Brandweer Eigenaren bedrijven Bewoners Wijkver. Ypestein Jeugdorganisaties	- Tijdelijke verhuur/ Zo snel mogelijk slopen - Voorzieningen voor jeugd in Ypestein	
2	Hinder, overlast en verfloeding	- Parkeeroverlast - Overbelasting verkeer Kennemerstraatweg, zowel in bouw/ase (vrachtwagen) als daarna (toename personenverkeer) - Verloeding bij leegstand in nieuwbouw		Wegengestuurde zonder verkeersregels ten behoeve van uitrukken hulpverleningsinstanties				- Geluids- en trillingshinder spoorlijn en doorgaande wegen - Risico spoorongeluk: Geen woningbouw direct aan spoorlijn (aanleg sportvelden/ begraafplaats) - Verkeersveiligheid: Aanleg voetgangers en fietsersviaduct over spoorlijn/ Kennemerstraatweg	Gemeente Heiloo Politie Brandweer GHOR NS Woningstichting Projectontwikkelaar	Reconstructie Kennemerstraatweg niet tegelijk plannen met bouw Zuiderloo	Doelgroepen bewoners in beeld brengen: - Inbraakgevoeligheid is groter als alleen lagere inkomensgroepen gehuisvest worden - Dwarsverbanden leggen (houdt politiekeurmerk rekening met deze aspecten?) - Ervaring gebruiken van recent gebouwde nieuwbouwwijken: alert zijn op voldoende ruimte voor sportvoorzieningen/ jeugd/ scholen
3	Onveiligheidsgevoel bij bezoekers, werknemers, bewoners, waardoor zij de locatie vermijden									Komt aan de orde bij de inrichting van het plan	

NR.	RISICO	MOGELIJK DOET DIT RISICO ZICH VOOR BIJ:				BETROKKEN PARTIJEN	ACTIE	OPMERKINGEN/ AANDACHTSPUNTEN
		Het nieuwe dat komt A	Dat wat blijft B	Dat wat verdwijnt C	In relatie tot omgeving D			
	Brand, rampen en externe veiligheid							
4	Brand			Bollenschuren: asbest-daken en opslag gevaarlijke stoffen	Brandgevaar: Loods naast Texaco tankstation wordt gebruikt als opslagplaats voor olie: 1 pg-tank levert risico op Brand-/ ontplofingsgevaar: Vervoer gevaarlijke stoffen over weg en spoor	Gemeente Heiloo Brandweer NS Eigenaar tankstation Eigenaren bollenbedrijven		- Beschikbaarheid van een risicoinventarisatie is wettelijk voor inzicht in risico's in Heiloo (capaciteit MRA) - Verplaatsing BP-tankstation naar atakking A9?
5	Blootstelling aan gifgassen of rook				Melknie (ammoniak); risico geldt voor heel Heiloo			Zie boven: risicoinventarisatie
6	Explosie door onder andere terrorisme, gaslek of kortsluiting				Terroristische aanslag op Bedevaartsoord Maria Ter Nood			Politie is bezig met inventarisatie van terrorismegevoelige locaties
7	Verstorings Openbare Orde							(Nog) niet van toepassing
8	Natuurgeweld	Zorgen voor goede afwatering van oppervlaktewater						
9	Verkeers- en transportongevallen op toelidende routes of binnen het project							Aandachtspunt tijdens bouw en daarna