

Nota beantwoording vooroverlegreacties voorontwerp-bestemmingsplan Zuiderloo.

<i>Reactie vooroverleg</i>	<i>Commentaar op reactie</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Bevelandseweg 1 Heerhugowaard (I 15-002633, ingekomen 18-3-15)</p>			
<p>Het Hoogheemraadschap acht het van belang, dat er bij de verdere uitwerking van ruimtelijke ontwerpen ook een afwaterings- en infiltratieplan wordt opgesteld om de waterafvoer en infiltratie in de toekomst te borgen.</p>	<p>Bij de uitwerking van de plannen wordt per fase een afwatering- en infiltratieplan opgesteld. Dit afwatering- en infiltratieplan maakt onderdeel uit van de te zijner tijd aan te vragen watervergunning. De afwatering- en infiltratieplannen worden gebaseerd op het 'Masterplan Water Zuiderloo en Zandzoom' van Wareco d.d. 20 maart 2008. Dit Masterplan is in samenspraak met het Hoogheemraadschap opgesteld. Dit Masterplan wordt op basis van het stedenbouwkundige plan herzien.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.</p>	
<p>Een onderzoek naar ondergrondse waterafvoer/-berging wordt</p>	<p>Zie antwoord op vorige reactie.</p>		

<i>Reactie vooroverleg</i>	<i>Commentaar op reactie</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
toegejuicht. Adressant wil graag geïnformeerd worden over de resultaten van dit onderzoek.			
Op het structuurbeeld op blz. 12 van de toelichting is niet duidelijk zichtbaar op welke wijze de waterhuishoudkundige aspecten worden geborgd. Verzoek is om de toelichting op dit punt uit te breiden.	Zie antwoord op vorige reactie.		
Voor een duurzaam en veerkrachtig watersysteem is het van belang dat het (hemel)water in eerste instantie wordt vastgehouden en geïnfiltreerd binnen het plangebied. Wanneer de infiltratiecapaciteit niet toereikend blijkt, zijn er andere mogelijkheden om het water te bergen en vertraagd tot afstroming/afvoer te laten komen. Het Hoogheemraadschap wil bij de verdere uitwerking hiervan graag betrokken worden.	Het Hoogheemraadschap wordt betrokken bij de herziening van het Masterplan.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.	
Het plangebied kent twee verschillende peilgebieden. Mochten er als gevolg van verhardingen, compenserende maatregelen nodig zijn dan dient die compensatie plaats te vinden binnen hetzelfde peilgebied als waar de toename van verharding plaatsvindt.	Bij het opstellen van een afwatering- en infiltratieplan wordt er rekening mee gehouden dat de compenserende maatregelen binnen het betreffende peilgebied worden gerealiseerd.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.	
Onder verwijzing naar de onwenselijke situatie aan de Spanjaardslaan wordt er voor gepleit dat eigendom en onderhoudsplicht	De greppels en afwateringsloten komen in beginsel in eigendom van de gemeente.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.	

<i>Reactie vooroverleg</i>	<i>Commentaar op reactie</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
van afwateringssloten en –greppels niet in particulier eigendom zijn dan wel blijven.			
Voor de bereikbaarheid is de combinatie van afwateringssloten en –greppels langs openbare wegen of wandel-/fietspaden of een (groen)onderhoudspad van 5 meter hierlangs noodzakelijk.	Om de greppel te onderhouden, wordt er de voorkeur aan gegeven dat de greppel langs openbaar terrein ligt (bijv een weg). Als de greppel aan beide zijden grenst aan particulier terrein, dan wordt een onderhoudsstrook van 3 meter gehanteerd aan één zijde van de greppel, zodat de gemeente vanaf particulier terrein de greppel kan onderhouden. De onderhoudsstrook is particulier terrein waarop een recht van overpad wordt gevestigd ten gunste van de gemeente. De eigenaren van de onderhoudsstrook moeten de strook vrijhouden.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.	
2. Provincie Noord-Holland Sector interbestuurlijk toezicht Directie Subsidies, Vergunningen en Toezicht Postbus 3007 2001 DA Haarlem (I 15 003589, ingekomen 7-4-15 en op 16-3-15 al bij emailbericht ingekomen)			
Hoewel Zuiderloo is opgenomen in het RAP (Regionaal Actieprogramma) betekent dit niet automatisch dat	Voor het inpassen van de ruimtebehoefte voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur	De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast.	Toelichting aanpassen.

<i>Reactie vooroverleg</i>	<i>Commentaar op reactie</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>daarmee ook nut en noodzaak is aangetoond. De ladder van Duurzame Verstedelijking zal ook doorlopen moeten worden overeenkomstig de gelijknamige handreiking.</p>	<p>heeft de Sociaal Economische Raad (SER) een getrappt model voor zorgvuldig ruimtegebruik opgesteld. Met deze Ladder voor duurzame verstedelijking moeten gemeenten nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De onderhavige woningbouwlocatie Zuiderloo is nadrukkelijk opgenomen in het Regionaal Actie Programma (RAP); Heiloo heeft deze locatie nodig om aan de verwachte behoefte aan woningen te voldoen. In het kader van de afspraken in het RAP heeft een regionale afstemming plaatsgevonden. Overigens wordt de toelichting op het bestemmingsplan op dit aspect aangepast.</p>		
<p>Het plan beschrijft een woningbouwproject van ongeveer 550 woningen. Niet is beschreven hoeveel woningen daarvan buiten het bestaand bebouwd gebied zijn geprojecteerd.</p>	<p>Op dit moment is al sprake van een bestaand geldend bestemmingsplan Zuiderloo 2005 als (voorgenomen) uitleggegebied voor woningbouw. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening is op grond daarvan sprake van bestaand bebouwd gebied. Dit bestemmingsplan wordt thans geactualiseerd; de plangrenzen</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Reactie vooroverleg</i>	<i>Commentaar op reactie</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	blijven daarbij ongewijzigd. Ook is de nieuwe woningbouw in overeenstemming met het vastgestelde RAP.		
In de toelichting op het bestemmingsplan is niet beschreven dat er binnen de regionale samenwerking afspraken zijn gemaakt over concrete invulling van tijd, woonmilieus, woontypen, aantallen en fasering.	Zie het commentaar op het eerste onderdeel van de vooroverlegreactie.		
In het voorontwerp wordt ten onrechte verwezen naar 'Wonen in het Groen'. Begin 2014 is namelijk een overeenkomst ondertekend onder de noemer 'Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS)'.	In de toelichting op het bestemmingsplan (blz.19) wordt samenvattend onder andere een beschrijving gegeven van het provinciaal beleid in de structuurvisie Noord-Holland 2040. In die structuurvisie wordt aangegeven, dat het plangebied Zuiderloo valt binnen het project 'Integrale gebiedsontwikkeling Wonen in het Groen' als samenwerkingsproject van de provincie en een drietal gemeenten. Het is inderdaad juist dat naderhand begin 2014 een samenwerkingsovereenkomst is ondertekend met een gewijzigde benaming 'Overeenkomst Nieuwe Strandwal –ONS-'. Het gaat om hetzelfde project (inclusief Zuiderloo) met een gewijzigde benaming. De toelichting op het	De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld.	Toelichting aanvullen.

<i>Reactie vooroverleg</i>	<i>Commentaar op reactie</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	bestemmingsplan wordt aangevuld.		
3. Stichting Adviescommissie Wonen Heiloo p/a Middelhof 19 1851 BV Heiloo (115-002838, ingekomen 23-3-15)			
De Stichting heeft het voorontwerp nauwkeurig doorgenomen en komt tot een aantal vragen/opmerkingen en tekstuele aanpassingen in toelichting en regels.	In de toelichting en regels heeft inderdaad een aantal verschrijvingen plaatsgevonden. Met dank aan de Stichting vinden op dit punt de nodige tekstuele aanpassingen plaats. De vragen en opmerkingen zijn doorgenomen in een overleg met de Stichting op maandag 20 april 2015.	De geconstateerde tekstuele onjuistheden in de toelichting en in de regels zijn gecorrigeerd. Ook hebben enkele inhoudelijke wijzigingen/aanvullingen plaatsgevonden.	Toelichting en regels op onderdelen aanpassen.
4. Gemeente Alkmaar (emailbericht 24-3-15)			
De gemeente Alkmaar geeft aan geen opmerkingen te hebben over het voorontwerp-bestemmingsplan.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.		
5. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord Postbus 416 1800 AK Alkmaar (115-003296, ingekomen 31-3-15)			
Voor wat betreft het plaatsgebonden risico is in het extern veiligheidsrapport van 10 juli 2014 geadviseerd om op de verbeelding een veiligheidszone op te nemen van	De veiligheidszone van 20 meter rondom de vier parkeerplaatsen voor de stalling van tankwagens reikt niet tot het woongebied Zuiderloo. Overeenkomstig het advies van het	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.	

<i>Reactie vooroverleg</i>	<i>Commentaar op reactie</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>20 meter rondom de vier parkeerplaatsen voor de stalling van de tankwagens bij het LPG-tankstation aan de Vennewatersweg. Deze verbeelding komt echter niet terug in het voorontwerp bestemmingsplan.</p>	<p>extern adviesbureau is wel op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen een (blauw gearceerde) 'veiligheidszone – LPG' met een (grootste) afstand van ongeveer 35 meter van het bedrijfsperceel van BOHA. Dit betreft een zone rond de opstelplaats/vulpunt/lospunt van de benzinetankwagens. In artikel 20 (algemene aanduidingsregels) is beschreven, dat binnen deze zone geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden.</p>		
<p>Overeenkomstig het genoemde externe veiligheidsrapport wordt geadviseerd om de in dat rapport genoemde branchemaatregelen vast te leggen in de omgevingsvergunning van de LPG-inrichting. Met deze maatregelen blijft het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde.</p>	<p>De branchemaatregelen bestaande uit alleen het lossen van LPG vanuit LPG-tankwagens met een hittewerende bekleding en met een verbeterde vulslang zijn feitelijk al getroffen maar nog niet juridisch vastgelegd in een nieuwe omgevingsvergunning van de inrichting. Dit zal alsnog, in overleg met de inrichtinghouder, gebeuren. Met de al getroffen LPG-branchemaatregelen achten wij de toename van het groepsrisico, maar ruim blijvend onder de oriëntatiewaarde, verantwoord. Dit afgewogen tegen belangen als de behoefte aan woningbouw voor de</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Reactie vooroverleg</i>	<i>Commentaar op reactie</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	lokale en regionale behoefte.		
Voor de benodigde capaciteit van primaire en secundaire bluswatervoorzieningen voor het plangebied wordt verwezen naar de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland, uitgave november 2012.	Toepassing van de genoemde handleiding is bekend bij de Brandweer.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.	
Er wordt op gewezen, dat de infrastructuur van het plangebied zodanig dient te zijn ingericht dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn.	De infrastructuur zal voldoende vluchtmogelijkheden bieden in noordelijke richting van de bron af.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.	
Met het externe veiligheidsrapport, zijnde de risicoanalyse van Prevent Adviesgroep BV d.d. 10 juli 2014 is het groepsrisico van het LPG-tankstation voldoende verantwoord. Daarmee is voldaan aan een extern veiligheidsadvies ten aanzien van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het voorontwerp aan te brengen.	