

■ Gemeente Heiloo

■ Bestemmingsplan “*Boekelermeer Heiloo*”

■ Vastgesteld

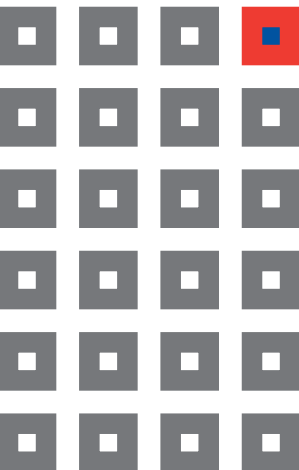


3 februari 2014

Gemeente Heiloo

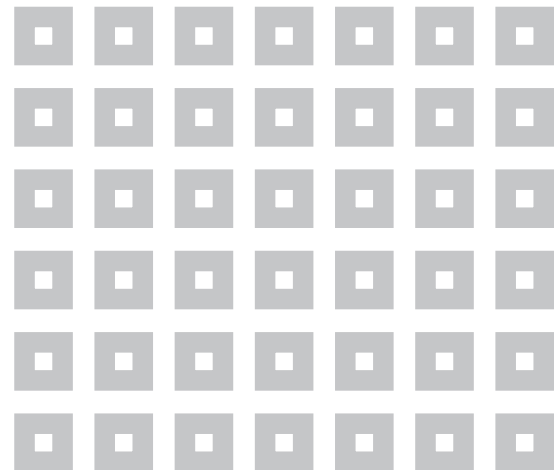
Bestemmingsplan “*Boekelermeer Heiloo*”

Vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 202.601.00

datum: 3 februari 2014

bestand: J:\202\601\00\3.projectresultaat\d. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	27 november 2012
Voorontwerp	11 februari 2013
<i>Inspiraak</i>	14 februari t/m 27 maart 2013
<i>Vooroverleg</i>	februari/maart 2013
Ontwerp	14 augustus 2013
Vaststelling	3 februari 2014

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



GEMEENTE HEILOO

Bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo'

Vastgesteld

Werknummer: 202.601.00

Datum: 3 februari 2014

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Gemeente Heiloo

	datum	Opmerkingen
Concept voorontwerp	26-04-2012	1 ^e concept
	29-10-2012	2 ^e concept
	27-11-2012	3 ^e concept
Voorontwerp	11-02-2013	Voorontwerpbestemmingsplan
Ontwerp	14 augustus 2013	Ontwerpbestemmingsplan
Vaststelling	3 februari 2014	Vastgesteld bestemmingsplan

Inhoudsopgave toelichting

1.	INLEIDING	1
1.1.	Plangebied	1
1.2.	Aanleiding en doel	1
1.3.	Vigerende plannen	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	PLANBESCHRIJVING	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Ontwikkelingen	5
2.3.	Planmethodiek	9
2.4.	Toelichting op de planregels	10
3.	RUIMTELIJKE ORDENING.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie	17
4.	CULTUURHISTORIE.....	18
4.1.	Ontstaan en ontwikkeling	18
4.2.	Archeologie	19
4.3.	Historisch-geografische waarden.....	20
4.4.	Monumentale waarden	21
5.	MILIEU	23
5.1.	Geluid	23
5.2.	Luchtkwaliteit.....	24
5.3.	Bodemkwaliteit	24
5.4.	Externe veiligheid.....	25
5.5.	Kabels en leidingen.....	27
5.6.	Bedrijven en milieuzonering	27
5.7.	Duurzaamheid.....	27
6.	WATER	33
6.1.	Kader.....	33
6.2.	Onderzoek.....	33
7.	ECOLOGIE	35
7.1.	Kader.....	35
7.2.	Onderzoek.....	36
7.3.	Conclusie	37
8.	UITVOERBAARHEID	39
8.1.	Financiële uitvoerbaarheid.....	39
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.3.	Procedure.....	40

Afzonderlijke bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Boekelermeer Heiloo, Gemeente Heiloo, 4 april 2011
2. Toetsing externe veiligheidsaspecten – Bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo, Prevent adviesgroep, Projectnummer: 108 P5, d.d. 1 februari 2012
3. Monitoring beschermde soorten Boekelermeer, Opname situatie 2010, bureau Waardenburg BV, Projectnummer 10-096, d.d. 8 maart 2011
4. Markttechnische ontwikkelrichting Boekelermeer Heiloo, Stec Groep, kenmerk 12.046, juli 2012
5. Akoestisch onderzoeksrapport windturbine, Pondera Services, d.d. 25 mei 2012
6. Advies Milieudienst Regio Alkmaar over het onder punt 5 genoemde rapport, d.d. 2 november 2012
7. Vormvrije m.e.r.-beoordeling windturbine Boekelermeer Heiloo, Milieudienst Regio Alkmaar, juni 2013
8. Eindverslag van vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo



Afbeelding 1a en 1b: de ligging van het gebied in groter verband en globale begrenzing van het plan

1. INLEIDING

1.1. Plangebied

Het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo is gelegen in de gemeente Heiloo en maakt deel uit van het grotere bedrijventerrein Boekelermeer dat voor het grootste deel op grondgebied van de gemeente Alkmaar ligt. Het bedrijventerrein op het grondgebied van de gemeente Heiloo wordt als volgt begrensd:

- aan de westzijde door de Ringsloot;
- aan de noordzijde door de gemeentegrens met de gemeente Alkmaar;
- aan de oostzijde door bedrijventerrein 'Boekel' tevens grens met de gemeente Castricum;
- en aan de zuidzijde door de Kanaalweg;

De globale ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.

1.2. Aanleiding en doel

Aanleiding

In 2011 is een start gemaakt met de actualisatie van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo. De directe aanleiding is het hebben van een actueel bestemmingsplan per 1 juli 2013. Daarbij is, nu het bedrijventerrein tot ontwikkeling komt in een veranderde (en nog steeds veranderende) markt een discussie ontstaan over de functies die op het bedrijventerrein wenselijk zijn. Ook het op 4 april 2011 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan geeft aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen te herzien.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is gebleken dat het in de huidige marktomstandigheden lastig is om te anticiperen op mogelijke gewenste ontwikkelingen. Uitgangspunt is daarom zoveel mogelijk behoud van de bestaande, vigerende situatie. Tegelijkertijd wordt in het bestemmingsplan ruimte geboden aan uitbreiding van bedrijvigheid binnen de opgestelde ruimtelijke visie. Op basis van dit uitgangspunt dient het bestemmingsplan, naast de actualisatiedoelstelling, richting te geven aan mogelijke ontwikkelingen in het plangebied. De gemeente gaat zelf geen initiatieven nemen tot verandering maar wel ruimte bieden aan particuliere initiatieven, mits passend in het beeld zoals geschetst in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan.

Doel

Met het opstellen van het bestemmingsplan worden de volgende doeleinden nagestreefd:

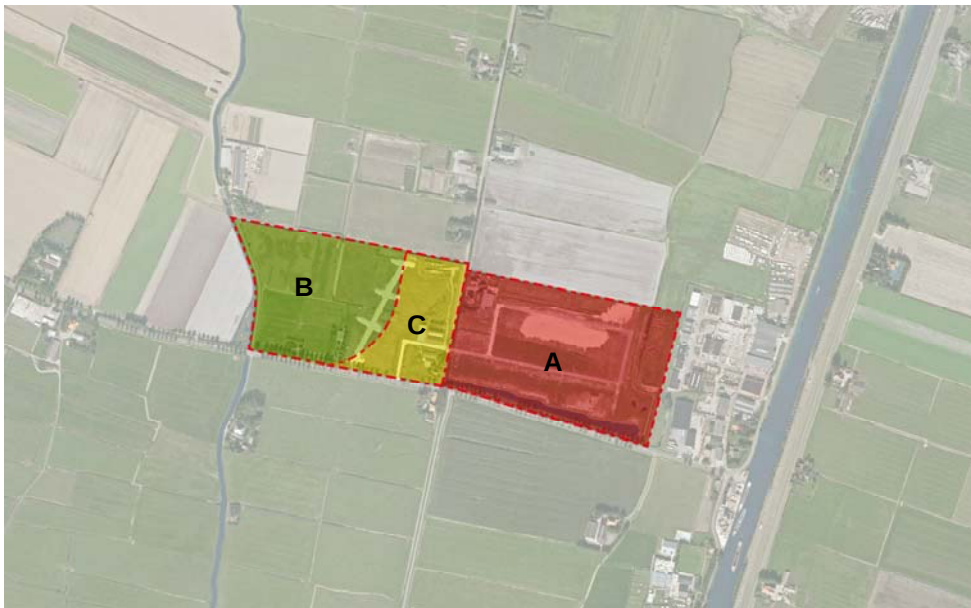
1. Actualiseren (de onderstaande plannen worden herzien), met ingang van 1 januari 2010 dienen op grond van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) alle plannen ouder dan 10 jaar verplicht te worden herzien en er dient een eenheid in bestemmingsregelingen gemaakt te worden;
2. Voorzien in de behoefte aan een flexibel en duurzaam bedrijventerrein;
3. Beheer van (de bestaande situatie) bedrijven- en kantoorvoorzieningen;
4. Behoud en waar mogelijk versterking van het stedenbouwkundige hoogwaardige karakter van het bedrijventerrein;
5. Ruimte bieden aan initiatieven die leiden tot versterking van de functionele structuur en naast meer bedrijvigheid ook de mogelijkheid voor andere passende functies toestaan.

6. Signaleren van knelpunten bij mogelijke ontwikkeling: het bestemmingsplan zal mede gebruikt worden om ruimtelijke belemmeringen op het gebied van archeologie, milieu, geluid, ecologie en water in kaart te brengen;
7. Afstemming met andere beleidsterreinen zoals welzijn, verkeer en groen.

Fasering

Het voorliggende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo bestaat feitelijk uit twee delen, waarbij het westelijk deel in twee fases kan worden verdeeld. Deel 1 omvat het oostelijk deel van het plangebied en is thans in uitvoering en wordt aangeduid als fase A.

Deel 2 vormt het westelijk gedeelte van het plangebied en is nog niet bouwrijp gemaakt. Binnen deel 2 is fase B gesitueerd tussen de geprojecteerde hoofdontsluitingsweg en de ringsloot. Fase C bevindt zich aan de oostzijde van deze hoofdontsluitingsweg.



Afbeelding 2: de globale ligging van de verschillende fasen

Voor de oostelijke en de westelijke zijde van het plangebied zijn verschillende uitgangspunten opgesteld. Voor beide plandelen is de actualisatie van het geldende bestemmingsplan Boekelermeer Zuid 3 het vertrekpunt. Voor het oostelijk deel zijn aan de planregels enkele bepalingen toegevoegd die voortvloeien uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan. Voor het westelijk deel is grotendeels de vigerende situatie overgenomen. Hoewel het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor dit deel een ingrijpende wijziging voorziet is in het bestemmingsplan alleen de ligging van de nieuwe hoofdontsluitingsweg, de Middenweg, opgenomen. Voor het overige deel van de gronden is aangesloten op geldende regeling. Wel is voor het westelijk van de Boekelermeerweg gelegen gebied een brede algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan worden ingespeeld op mogelijke toekomstige vraaggerichte maar wel passende functiewijzigingen in het gebied.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de verschillende plandelen en de daaraan gekoppelde bestemmingsregels.

1.3. Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo vervangt het bestemmingsplan 'Boekelermeer-Zuid 3' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2003 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juli 2003. Nieuwe ontwikkelingen en andere inzichten leiden tot dit nieuwe bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is vervat in:

- *de verbeelding* waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- *de planregels*, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat tevens vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Tot slot worden de resultaten van inspraak en overleg in de toelichting opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

Zoals eerder beschreven is het plangebied gelegen in de gemeente Heiloo en maakt het deel uit van bedrijventerrein Boekelermeer, dat voor een groot deel in de gemeente Alkmaar is gelegen. Voorheen maakte het plangebied deel uit van de Boekelermeerpolder. Hieronder wordt achtereenvolgens de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling beschreven.

2.1. Bestaande situatie

Het bedrijventerrein is gelegen aan de zuidzijde van bedrijventerrein Boekelermeer Alkmaar. Het bedrijventerrein is onder te verdelen in drie fases, te weten: fase A, B en C (afbeelding 2). Hieronder wordt per fase ingegaan op de bestaande situatie.

Fase A

Deze fase – de grootste van de drie fasen - is in het oosten van het plangebied gelegen. In het westen wordt deze fase begrensd door de Boekelermeerweg. De interne ontsluiting van deze fase bestaat uit De Droogmakerij. In deze fase is reeds een aantal bedrijven gevestigd, die met de voorzijde zijn georiënteerd op De Droogmakerij. Naast de reeds gevestigde bedrijven, worden momenteel enkele kavels ontwikkeld.

Fase B

In het westen van het plangebied – grenzend aan de Ringsloot – ligt fase B. De interne ontsluiting wordt gevormd door Het Gemaal en het gebied kent een vergelijkbare opzet als fase A. Deze fase is nog braakliggend en wordt aan de oostzijde begrensd door de toekomstige hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo.

Fase C

De laatste fase is centraal gelegen in het plangebied. Ook dit terrein is nog braakliggend en grenst aan de westzijde aan de toekomstige (hoofd)aansluiting naar het bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo en aan de oostzijde door de Boekelermeerweg. Het terrein wordt diagonaal doorsneden (van noordoost naar zuidwest) door een aanwezige watertransportleiding.

Voor het gehele plangebied is feitelijk sprake van een beheersituatie. Het vigerende bestemmingsplan dient als uitgangspunt.

2.2. Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in

1. een beheerregeling voor fase A op basis van de vigerende regeling en geactualiseerd op basis van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan van 4 april 2011;
2. de aanleg van een nieuwe hoofdontsluitingsweg: de Middenweg inclusief enkele bepalingen voor de aangrenzende percelen;
3. een beheerregeling voor fase B en C op basis van de vigerende regeling;
4. een wijzigingsbevoegdheid om in fase B en C in te kunnen spelen op mogelijke functiewijzigingen in de toekomst.

Hieronder wordt per fase aangegeven welke ontwikkelingen zijn voorzien.

2.2.1. Fase A (ad 1)

Voor het oostelijk deel wordt vastgehouden aan de opzet van het vigerende bestemmingsplan. Daarbij worden de mogelijkheden voor bedrijfsgebonden kantoren verruimd van maximaal 20% tot maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 1000 m²; Bovendien worden enkele regels gesteld aan de situering van de bebouwing. Hiermee worden de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan met betrekking tot de representatieve uitstraling van de bebouwing in het plan verankerd. Ook is in de regeling een bepaling opgenomen waarmee meer speling ontstaat in de toelaatbaarheid van grote en kleine kavels en is vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw toegestaan. Tot slot is een bepaling opgenomen waarmee de situering van vlaggenmasten is geregeld.

Windmolen

De vrijstelling die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen voor de bouw van een windmolen in de uiterste zuidoosthoek van het plangebied, is in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen als afwijking. Met betrekking tot de realisatie van de windmolen is een notitie opgesteld waarin onderzoek is gedaan naar de milieuaspecten. Deze notitie en de onderbouwing waarom de windmolen op deze plek gewenst is wordt in paragraaf 2.2.5 nader beschreven.

2.2.2. Middenweg (ad. 2)

In het op 4 april 2011 vastgestelde 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Boekelermeer Heiloo' is een nieuw tracé van de hoofdontsluitingsweg geïntroduceerd. De 'Middenweg' sluit daarin vloeiender aan op de Kanaalweg en wordt daarmee in de toekomst een duidelijke ontsluiting van de totale Boekelermeer vanaf de A9. Daarbij kan de Middenweg op termijn worden doorgetrokken richting het deel van het Alkmaarse bedrijventerrein.

Aansluitend op de nieuwe Middenweg is in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor deelgebied C een gewijzigde opzet geïntroduceerd, waarbij mede gelet op de ligging aan de hoofdontsluiting van het gebied en de beperkte bouw mogelijkheden rond de waterleiding, een invulling met kantoorobjecten in een groene setting is voorzien. Inmiddels blijkt uit nader marktonderzoek dat een op maat toegesneden bestemming voor kantoren in de huidige marktomstandigheden te weinig realisatiekansen heeft. Voor Fase C wordt daarom voorlopig teruggeslagen op de situatie uit het vigerende bestemmingsplan. Anderzorgelijke ontwikkelingen kunnen van daaruit met een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. (zie 2.2.4). Wel is voor de hoek Middenweg-Kanaalweg nog steeds een stedenbouwkundig accent gewenst. In paragraaf 2.2.6. wordt hier nader op ingegaan.

2.2.3. Fase B en C (ad. 3)

Voor Fase B en C wordt in principe de bestaande, vigerende situatie uit het bestemmingsplan Boekelermeer Zuid 3 (2003) overgenomen. Primaire doel is het voldoen aan de actualisatieplicht per 1 juli 2013. Het overnemen van de vigerende rechten biedt naar mogelijke toekomstige gebruikers, belanghebbenden en de verschillende overheden toe de meeste rechtszekerheid.

De voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan zijn geactualiseerd. Een belangrijke wijziging ten opzichte van de oude regeling is het toevoegen van een bepaling waarmee de bebouwing langs de nieuwe hoofdontsluitingsweg (zie 2.2.2) een verplichte vaste dakrandhoogte heeft gekregen. Hiermee begeleidt de bebouwing de hoofdontsluitingsweg en ontstaat een wand met een vaste hoogte van 10 meter.

2.2.4. Wijzigingsbevoegdheid (ad. 4)

Naar alle waarschijnlijkheid zal de uiteindelijke invulling van het gebied wijzigen, mede naar aanleiding van de veranderende marktomstandigheden. Omdat op dit moment nog niet concreet kan worden ingespeeld

op mogelijke nieuwe ontwikkelingen is een brede wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan het gehele gebied, inclusief de groene randen en de ontsluitingsstructuur, onder voorwaarden gewijzigd worden ten behoeve van een andere stedenbouwkundige opzet met bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, leisure (cultuur en ontspanning), horeca, perifere en/of grootschalige detailhandel. Deze functies kunnen de realisatiekansen van het terrein vergroten en er toe bijdragen dat (de entree van) Boekelermeer zowel ruimtelijk als functioneel aantrekkelijker wordt. Op deze manier kan op een flexibele manier worden ingespeeld op het stedenbouwkundige wensbeeld uit het beeldkwaliteitplan.

Functiewijziging is niet zonder meer toegestaan. Naast voorwaarden aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet, dient aangetoond te worden dat de nieuwe functie past binnen de functionele opzet van Boekelermeer en, indien relevant, de rest van de gemeente Heiloo of de regio. Voor ieder perceel en locatie zal een zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden of de nieuwe ontwikkeling haalbaar is. In veel gevallen betekent dit dat eerst een wijzigingsbesluit van burgemeester en wethouders nodig is alvorens medewerking wordt verleend aan ontwikkelingen.

2.2.5 *Windmolens in de Boekelermeer: de reeks afmaken.*

Windmolens van de voorgestelde hoogte, met een mast van 85 meter, hebben een uitgesproken effect op het ruimtelijke beeld van het open landschap in Noord-Holland. Tegelijkertijd leveren ze op zichtbare wijze duurzame energie, en uiteraard ligt daarin hun bestaansrecht. Maar als secundair effect, en onder stringente voorwaarden, ontstaan er ook ruimtelijk-visuele mogelijkheden.

Door hun onmiskenbare aanwezigheid creëren windmolens een kans om een articulatie in het landschap te vormen; om een bepaalde samenhang te tonen. Hun plaatsing moet dan wel een “betekenis” hebben. De “ad-hoc” plaatsing op boerenerven of in het landschap moet worden vermeden. Karakteristiek voor het Noord-Hollandse landschap is –behalve de vlakheid– ook de aard van de menselijke interventies; deze zijn vaak lijnvormig. Denk hierbij aan kanalen, wegen, spoorlijnen, dijken etc., maar het kunnen ook grenzen zijn van bijvoorbeeld een stedelijke ontwikkeling. Het ligt daarom voor de hand windmolens ook in een lijn te zetten:

1. Om aan te sluiten bij de genoemde landschappelijke structuren en om deze zo mogelijk manifest te maken;
2. Om “rust” in het landschappelijke beeld te krijgen. Daarvoor is het nodig dat er een reeks ontstaat die ononderbroken is, uit identieke elementen bestaat en voldoende elementen omvat om zich als reeks te doen gelden.

Milieufederatie Noord-Holland heeft voor de zoekgebieden voor lijnopstellingen een “wensbeeld” geformuleerd: “Concentratie van windmolens waar het landschap al “gemaakt” en modern is. Waar menselijke activiteit duidelijk de boventoon voert. Plaatsing rond industrie en in grootschalige agrarische gebieden. Windmolenopstellingen worden vanuit landschappelijk perspectief ontworpen. Maar ook worden er grote gebieden gevrijwaard van windmolens”.

De Boekelermeer voldoet ruimschoots aan deze criteria. Het Noord-Hollands kanaal is het historische, lijnvorige element dat met de plaatsing van een rij windmolens wordt benadrukt. De menselijke activiteit van het bedrijventerrein wordt ook aan elkaar “geregen” en krijgt daardoor een steviger samenhang. Op het moment van schrijven zijn er al drie van de geprojecteerde vijf windmolens geplaatst. In de directe omgeving zijn geen andere windmolens geplaatst of gepland.

Cruciaal is het afmaken van de reeks. Als dat niet gebeurt, wordt de samenhang niet gerealiseerd en ontstaat nu juist het beeld van de ad-hoc-plaatsing die het begin van het moderne windmolentijdperk karakteriseerde. Hoe het beleid voor windmolens op land zich ook gaat ontwikkelen: deels uitgevoerde reeksen moeten worden gecompleteerd.



ad-hoc geplaatste windmolens



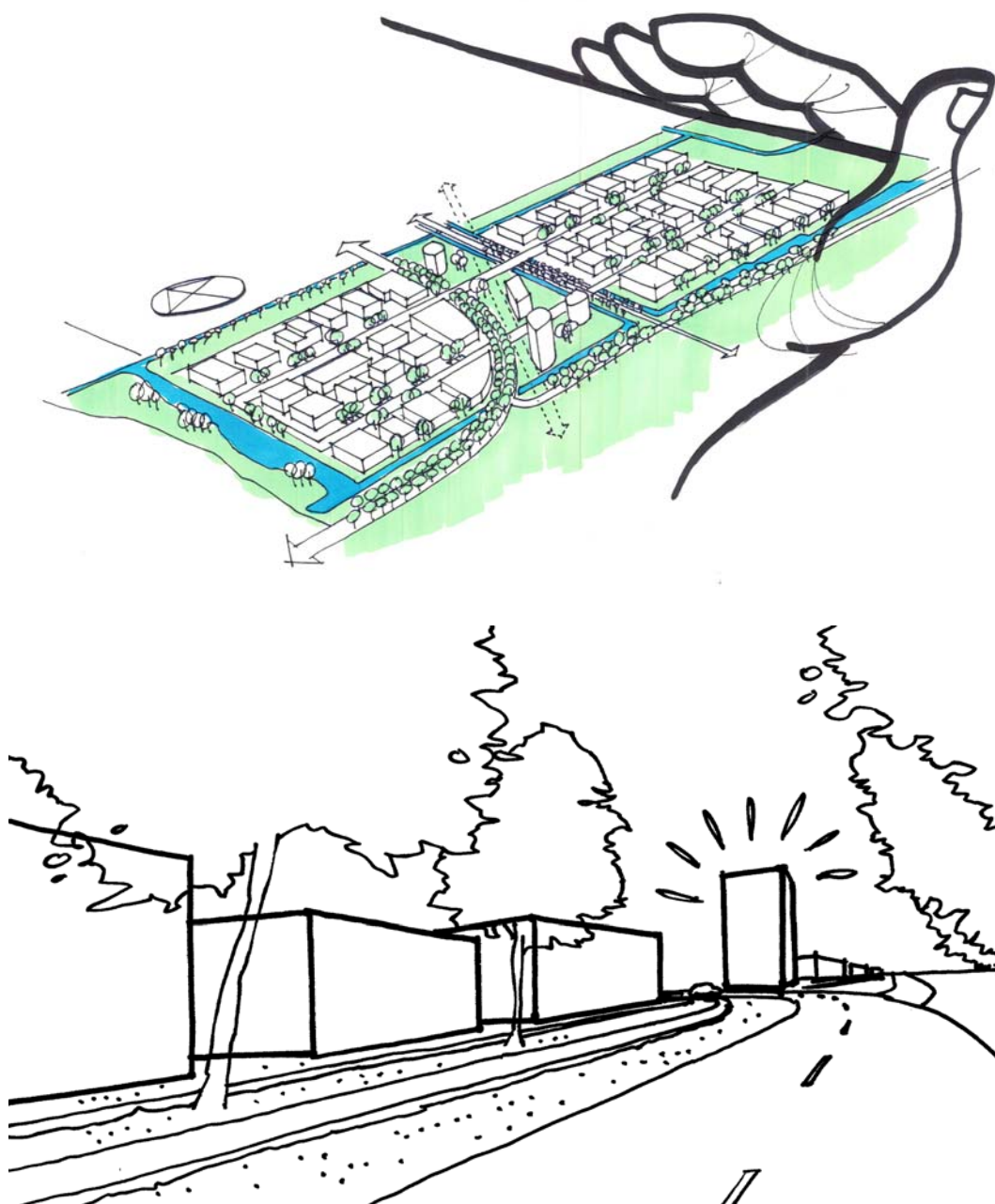
gewenst totaalbeeld

Onderzoeksaspecten

Een belangrijk aandachtspunt voor de realisatie van de windmolen is het aspect externe veiligheid. Tussen de 10^{-6} -contour en 10^{-5} -contour mogen zich in ieder geval geen kwetsbare objecten vestigen. Beperkt-kwetsbare objecten mogen wel. Of een bestemming als een beperkt-kwetsbaar, dan wel als kwetsbaar object geldt, is onder meer afhankelijk van het aantal personen dat er verblijft, de gemiddelde tijd per dag dat de personen aanwezig zijn en de zelfredzaamheid bij een ongeval. Beperkt-kwetsbare objecten zijn onder andere kantoren met een oppervlakte kleiner dan 1.500 m² (daarboven geldt het als kwetsbaar object) en bedrijfsgebouwen voor zover geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Jurisprudentie geeft aan dat een bedrijfsverzamelgebouw in beginsel ook een beperkt-kwetsbaar object is. Het is wenselijk om in het bestemmingsplan op te nemen dat een kantoor binnen de geprojecteerde 10^{-6} contour maximaal 1500 m² mag zijn. Hiermee worden de nodige ruimtelijke complicaties in de toekomst voorkomen.

2.2.6 De zuidelijke beëindiging van de Boekelermeer: een merkpunt.

De totale Boekelermeer strekt zich in noord-zuidrichting uit over een lengte van ca. 3 kilometer, en wordt aan de noordzijde op zeer manifeste wijze ontsloten bij het AFAS-stadion. Het bedrijventerrein sluit daar aan bij de stedelijke bebouwing van Alkmaar. De ontsluiting aan de zuidkant vanaf de A9, zal uiteindelijk functioneel net zo belangrijk zijn, maar is heel anders van karakter: hier ontmoet het bedrijventerrein het landelijk gebied. De aftakking van de A9 draait via de Kanaalweg in een monumentale bocht naar het noorden, het bedrijventerrein in, en loopt van daaruit door naar het Alkmaarder deel. Precies bij deze zuidelijke entree van de gehele Boekelermeer, wordt een merkpunt voorgesteld; een hoger gebouw of gebouwdeel dat als een "gastheer" de bezoekers verwelkomt en van afstand de bocht inleidt.



2.2.7 Internetwinkels

Op steeds meer bedrijventerreinen vestigen zich bedrijven die hun producten verkopen op internet. Een groot deel van die bedrijven zijn vergelijkbaar met iedere ander willekeurig bedrijf en te beschouwen als een logistiek bedrijf met opslag van goederen. Vaak bieden deze bedrijven echter de mogelijkheid aan klanten om hun product af te halen. Die service kan er toe leiden dat het bedrijf zich ontwikkelt in de richting van een internetwinkel waarbij niet alleen producten kunnen worden afgehaald, maar tevens een showroom en directe verkoop van goederen ontstaat. In dat geval is geen sprake meer van internethandel, maar van detailhandel. Op een bedrijventerreinen als Boekelermeer is detailhandel niet gewenst.

In de planregels zijn internetbedrijven toegestaan. Voorwaarde hierbij is echter dat geen sprake mag zijn van een showroom en slechts sprake is van het afhalen en eventueel afrekenen van op internet bestelde goederen.

2.3. Planmethodiek

Het nieuwe bestemmingsplan borduurt verder op het vigerende bestemmingsplan. Door het actualiseren van de verbeelding en planregels en door het bieden van planologische mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen, ontstaat een bestemmingsplan dat richting geeft aan de gewenste stedenbouwkundige opzet en architectonische uitstraling.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde planopzet. Uitgangspunt voor de nieuwe bestemmingsregeling is dat zoveel mogelijk zal worden aangesloten op bestaande rechten, tenzij de geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden in de huidige omstandigheden ongewenst zijn. Aanvullend zijn eisen gesteld met betrekking tot bouwhoogtes, bebouwingspercentages en gevellijnen.

2.4. Toelichting op de planregels

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel 'Wijze van meten' bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Bedrijf - 1

Voor het westelijke deel van bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo (Fase B en C) is de vigerende bestemmingsregeling van bestemmingsplan Boekelermeer- Zuid 3 uit 2003 als uitgangspunt gebruikt. Deze bestemming is vertaald in een nieuwe regel die aansluit op de SVBP. Inhoudelijk zijn slechts enkele wijzigingen opgenomen. De belangrijkste wijziging bestaat uit de aanduiding voor 'vaste dakrandhoogte' langs de nieuwe ontsluitingsroute, waar de bebouwing een vaste bouwhoogte van 10 meter heeft. Daarnaast is een hoogteaccent mogelijk gemaakt op de hoek van de Middenweg en Kanaalweg.

Bedrijf - 2

Voor het oostelijke deel is de bedrijvenbestemming uit het vigerende bestemmingsplan uitgebreid. In aanvulling op de bestemming 'Bedrijf - 1' is hier onder andere een verruiming van het percentage bedrijfsgebonden kantoren van 20 naar 50% opgenomen. Ook worden hier bedrijfsverzamelgebouwen en kavels kleiner dan 1.000 m² toegestaan. De bestemming bevat een aanduiding om in de twee noordelijke velden een bedrijven tot en met categorie 4 mogelijk te maken.

Groen

Al het bestaande en nog te ontwikkelen structurele groen is bestemd tot Groen. In de bestemmingsomschrijving is voorts bepaald dat de gronden met de bestemming Groen mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, fiets- en wandelpaden en perceelontsluitingswegen of uitwegen. Ter plaatse van de aanduiding 'natuur' zijn de gronden bedoeld voor een plas-drasgebied dat is te gebruiken als infiltratiesysteem. Ter plaatse staat het behoud en herstel van ecologische waarden voorop. Met een afwijking is het toegestaan een windmolen te bouwen.

Verkeer

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan, evenals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, bermen, bermsloten, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Water

De bestemming Water is toegepast bij de structurele waterlopen in het gebied die ook als zodanig behouden dienen te blijven. Andere ondergeschikte watergangen zijn niet specifiek bestemd. Deze maken deel uit van de bestemming Groen of Verkeer.

Leiding – Water

Ter bescherming van de aanwezige drinkwaterhoofdtransportleiding is een dubbelbestemming "Leiding - Water" opgenomen. Alvorens hier ontwikkelingen mogen plaatsvinden wordt advies gevraagd aan de leidingbeheerder.

In het hoofdstuk 'Algemene Regels' worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld. Het gaat hier om de volgende regels:

- **Anti-dubbeltelregel:**
Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.
- **Algemene gebruiksregels**
Hoewel in de Wet ruimtelijke ordening al is bepaald dat strijdig gebruik verboden is, is in het bestemmingsplan toch een artikel 'Algemene gebruiksregels' opgenomen. Hierin wordt een aantal voorbeelden gegeven van gevallen die worden aangemerkt als strijdig gebruik.
- **Algemene aanduidingsregels:**
In dit artikel is geregeld dat binnen de aanduidingen 'veiligheidszone - windturbine - 1' of 'veiligheidszone - windturbine - 2', geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Tevens is een afwijking opgenomen en is een wijziging opgenomen om de zones te wijzigen indien aangetoond wordt dat er geen beperking geldt, of om de zones op te heffen als de afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van een windmolen uit het plan wordt geschrapt.

- **Algemene afwijkingsregels:**
In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen een aantal algemene afwijkingen opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken alsmede een regeling die de bouw van openbare nutsgebouwtjes en antennemasten mogelijk maakt.
- **Algemene wijzigingsregels:**
In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen en het artikel 'Algemene afwijkingsregels', een aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft de oprichting van wat grotere nutsvoorzieningen, een enigszins andere situering en/of begrenzing van in het plan opgenomen grenzen. Voor het westelijk deel van het plangebied is een wro-wijzigingszone opgenomen. Hiermee is het mogelijk in te spelen op mogelijke vestiging van verschillende functies die niet bij recht mogelijk zijn. Tevens is aan de wijziging een toetsingskader gekoppeld waarmee de haalbaarheid van de nieuwe functies aangetoond moet worden alvorens de bestemming kan worden gewijzigd. In de bijlage bij de regels zijn artikelen opgenomen waarvan bij wijziging gebruik gemaakt kan worden.
- **Algemene procedureregels:**
Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregel. Bij afwijkingen is de periode van ter inzage legging gesteld op twee weken.

In het laatste hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotbepaling is de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

3. RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

De realisatie van dit bedrijventerrein is in een eerdere procedure al afgewogen. Dit bestemmingsplan betreft een actualisering met waar nodig een enkele aanvulling voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling en beeldkwaliteit. Hierdoor wordt het bestemmingsplan haalbaar geacht.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn

aangepast. In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met andere ruimtelijke nationale belangen. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

Het plangebied kent geen nationaal ruimtelijke belang dat moet worden doorvertaald naar dit bestemmingsplan. Een afweging hoeft daarom niet plaats te vinden. Het bestemmingsplan wordt hiermee passend geacht binnen het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie

De structuurvisie "Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" is op 16 februari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 21 juni vastgesteld door Provinciale Staten. De structuurvisie legt het ruimtelijk beleid voor de provincie vast tot 2040. Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (oktober 2004) is door de Provincie Noord-Holland opgesteld vooruitlopend op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening met het bijbehorende motto van die wet "lokaal wat kan, centraal wat moet". De sturingsfilosofie uit het streekplan Noord-Holland Noord van vrijheid-kwaliteit-samenwerking en de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en inzichten zijn opgenomen in de structuurvisie. Het plangebied is gelegen in het op de structuurvisiekaart aangegeven Bestaand Bebouwd Gebied.

Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de dorpen ook plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten.

Het plangebied is in de Provinciale Structuurvisie aangewezen als een vastgesteld of bestaand bedrijventerrein of kantoorlocatie. Het bestemmingsplan sluit hier op aan.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De Prvs is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten om hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen. Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De verordening geldt alleen voor plannen en besluiten die na 1 november 2010 worden ingediend.

Het bedrijventerrein kan gerealiseerd worden, mits dit in overeenstemming is met de geldende planningsopgave van de provincie. Omdat het bestemmingsplan wordt geactualiseerd - en omdat in het vigerende bestemmingsplan het bedrijventerrein al mogelijk wordt gemaakt - wordt ook dit bestemmingsplan haalbaar geacht binnen de verordening. Detailhandel wordt conform de verordening niet mogelijk gemaakt.

De verordening levert gezien het bovenstaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Provinciaal locatiebeleid

Met de beleidsnota “Een goede plek voor ieder bedrijf, Naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland”, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 26 april 2005, heeft de provincie Noord-Holland ingezet op een flexibel locatiebeleid dat samen te vatten is als *‘het bieden van een geschikte vestigingsplaats voor iedere activiteit met economische gevolgen, te weten bedrijvigheid (in ruime zin) en grootschalige voorzieningen’*. Het voordeel van het locatiebeleid is dat bedrijven en voorzieningen in het voor hun geschikte vestigingsmilieu zowel economisch als vanuit het oogpunt van bereikbaarheid optimaal kunnen functioneren. Daardoor draagt het locatiebeleid bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland als geheel en brengt het de beginselen van een goede ruimtelijke ordening in de praktijk. Het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo biedt in lijn met dit locatiebeleid de mogelijkheid om binnen een hoogwaardig bedrijventerrein in te spelen op mogelijke vestiging van verschillende bedrijven en andere voorzieningen, waarmee het de visie “een goede plek voor ieder bedrijf” ondersteunt.

Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur 2012-2016

De provincie heeft circa 250 km vaarwegen, circa 625 km wegen en circa 35 km vrijliggende OV-banen in eigendom. Langs een groot deel van deze N-wegen liggen fietspaden (circa 390 km) die ook eigendom van de provincie zijn.

Naast het beheer en onderhoud van deze infrastructuur heeft de provincie een groot aantal projecten in voorbereiding en uitvoering om de provinciale infrastructuur te verbeteren en uit te breiden. Al deze projecten zijn opgenomen in het Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur (PMI). Het PMI is een voortschrijdend vijfjarenprogramma dat jaarlijks wordt herzien.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Heiloo 2005 -2015

Met de Strategische Visie uit oktober 2005 beoogt de gemeente Heiloo structuur en richting te geven aan onder andere het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. De missie die daarbij nagestreefd wordt, is dat Heiloo een zelfstandige gemeente blijft, met de kernwoorden groen, kwaliteit, betrouwbaarheid en vraaggericht.

Speerpunten binnen het ruimtelijk beleid met betrekking tot bedrijventerrein zijn de volgende:

1. Voorkomen van geluidsoverlast.
2. Bedrijven worden zodanig gevestigd dat geen milieuhinder optreedt; bedrijven voornamelijk concentreren in de Boekelermeer.
3. De gemeente vervult een voorbeeldfunctie en zal inwoners meer bewust maken van de milieueffecten van hun handelen.

Zowel aan punt één als punt twee van de speerpunten is voldaan. Het bedrijventerrein is gelegen op een ruime afstand van de kern Heiloo. Punt drie is met betrekking tot het bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo niet van toepassing.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Boekelermeer Heiloo

Door de veranderende markt zijn de ontwikkelingskansen van het plangebied veranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit 2003. Voor het plangebied is daarom een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit document – dat is vastgesteld op 4 april 2011 – gaat in op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en bijbehorende beeldkwaliteitsrichtlijnen. Deze stedenbouwkundige richtlijnen en beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn opgenomen als onderdeel van de Welstandsnota en zijn – daar waar mogelijk – doorvertaald naar dit bestemmingsplan. De belangrijkste aspecten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit 2003 zijn:

1. Er wordt wat meer mogelijk gemaakt. Het wordt mogelijk om in een bedrijfsgebouw 50% in plaats van 20% kantoorruimte te ontwikkelen. Verder kunnen er – binnen duidelijke randvoorwaarden – bedrijfsgebouwen voor meerdere gebruikers worden ontwikkeld en zijn showrooms toegestaan.
2. Een tweede reden voor aanpassing komt voort uit het technische onderzoek dat is verricht naar de randvoorwaarden voor het aanleggen van wegen over de aanwezige WRK-hoofdwaterleiding van het PWN, die diagonaal door het plangebied loopt. Aanvankelijk is gekozen voor omlegging van de leiding. Daardoor zou het aantal kruisingen met wegen en de daarvoor benodigde versterkingen beperkt kunnen worden en het uitgeefbare grondoppervlak zou kunnen worden vergroot. Uiteindelijk is het probleem met een “confrontatievermijdende beweging” opgelost: de geplande centrale ontsluitingsweg zal afbuigen vóór het WRK tracé. Deze beslissing bleek verrassend structurerend uit te pakken! De vestiging van Taqa in Boekelermeer-Alkmaar heeft in het kader van externe veiligheid een beperkt effect op het stedenbouwkundige plan. De Boekelermeerweg zal moeten kunnen dienen als vluchtweg.
3. De laatste reden voor aanpassing komt voort uit voortschrijdend inzicht in de beeldkwaliteit en de planvorming bij de aanvragers. Eén van de redenen waarom de hoogwaardige uitstraling van veel bedrijventerreinen veelal niet gerealiseerd wordt, ligt in de prominente wijze waarop de individuele gebouwen zich manifesteren. In het vastgestelde, in dit document samengevatte beeldkwaliteitplan komt de nadruk meer te liggen op de samenhang.

Verkeer en Parkeren

Bereikbaarheid en ontsluiting

Boekelermeer Heiloo is bereikbaar vanaf de Kanaalweg die vanuit het centrum van Heiloo naar het Kanaal bij Boekel loopt. Vanaf de Kanaalweg wordt een nieuwe hoofdontsluitingsweg, De Middenweg aangelegd die het bedrijventerrein ontsluit. In de toekomst, wanneer een mogelijke directe aansluiting van de Kanaalweg op de A9 wordt gerealiseerd, kan De Middenweg worden doorgetrokken richting Alkmaar.

De bedrijfskavels worden ontsloten door middel van een ringvormige wegenstructuur, gevormd door De Droogmakerij en Het Gemaal. Beide wegen sluiten aan op de toekomstige hoofdontsluitingsweg.

Parkeerbeleidsplan Gemeente Heiloo

In de gemeente Heiloo is een parkeerbeleidsplan van kracht. In dit bestemmingsplan zijn onderstaande speerpunten uit het parkeerbeleidsplan in ogenschouw genomen:

- de gemeente Heiloo voert een sturend parkeerbeleid;
- bij nieuwbouw, herbouw of uitbreidingsplannen dienen de normen voor ‘overige voorzieningen’ uit het ASVV (1996) te worden gehanteerd.

Markttechnische ontwikkelrichting Boekelermeer Heiloo - Stec Groep

De uitgifte van kavels op het bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo loopt achter bij de verwachtingen. In april 2011 zijn de plannen herzien met de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit-

plan Boekelermeer Heiloo. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor vestiging van bedrijven op het bedrijven-terrein Boekelermeer Heiloo verruimd. Om een goed beeld te krijgen voor de komende jaren van het marktpotentieel, de grondwaardes en het afzettempo, heeft de Stec Groep medio maart 2012 opdracht gekregen hier onderzoek naar te doen. Hierbij is ook gevraagd naar concrete, realistische ontwikkelscenario's voor Boekelermeer Heiloo. In het rapport 'Markttechnische Ontwikkelrichting Boekelermeer Heiloo' van juli 2012 heeft de Stec Groep adviezen over het uitgiftetempo en marktconforme grondprijzen geformuleerd.

De Stec Groep adviseert voor Boekelermeer Heiloo voor 85-90% in te zetten op 'klein maar fijn' en dit aan te vullen voor 10-15% met ruimte voor het thema 'leisure' of 'breed zakelijk'. De combinatie van deze thema's biedt de beste marktkansen en beperkt het tekort.

Voor de ruimtelijke invulling wordt geadviseerd te kiezen voor een flexibele opzet van kavelmaten met een flexibel bebouwingspercentage en met bijbehorende flexibele bestemmingsvoorschriften.

De analyses en de uitgewerkte adviezen van de Stec Groep komen uitgebreid aan de orde in het door hen opgestelde rapport 'Markttechnische ontwikkelrichting Boekelermeer Heiloo', wat als bijlage 4 toegevoegd is aan dit voorstel.

In het voorliggende bestemmingsplan is voor fase A een bestemmingsregeling op basis van het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Boekelermeer Heiloo opgenomen. Voor fase B en C is de huidige bestemming gehandhaafd conform het vigerende bestemmingsplan Boekelermeer Zuid 3, waarbij wel de aanpassing van De Middenweg zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Boekelermeer Heiloo wordt opgenomen. Om op termijn in te kunnen spelen op de marktvraag en mogelijkheden te bieden voor deelontwikkelingen conform de scenario's 'leisure' of 'breed zakelijk' is voor fase B en fase C een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen, waarmee kan worden gewijzigd naar een breed aanbod aan functies.

3.4 Conclusie

De beleidsthema's, zoals bovenstaand beschreven, op verschillende schaalniveaus, zijn - voor zover mogelijk en van toepassing – vertaald in het juridisch kader van dit bestemmingsplan.

4. CULTUURHISTORIE

4.1. Algemeen

Landschappelijk gezien ligt de Boekelermeerpolder in de strandvlakte tussen de strandwallen van Heiloo en Akersloot-Boekel. In oostelijke richting grenst het bestemmingsplangebied aan de flank van de strandwal Akersloot-Boekel. In westelijke richting tegen de ringsloot van de Boekelermeerpolder.

Het gedeelte van het bestemmingsplan dat op de oude Boekelergeest ligt, is op dit moment een ecologische zone. Het gebied is eigendom van de gemeente Heiloo. Behalve de bouw van een windmolen zijn er geen plannen om bodemverstoringen te plegen. De gemeente Heiloo zal de archeologie ter plekke in situ houden; mocht hiervan worden afgeweken, dan wordt in ieder geval archeologisch onderzoek verricht. Vanwege de grote kans op diepere archeologische sporen zal voorafgaand aan de bouw van de windmolen in ieder geval in opdracht van de gemeente archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.2. Ontstaan en ontwikkeling

Ontstaansgeschiedenis:

In een ver verleden was ter plekke van de huidige Boekelermeer een waddegebied, dat verbonden was met de zee en dat bij hoog water onderliep en bij laag water droog viel. In de loop van eeuwen is er op deze gronden een dikke veenlaag ontstaan, die rond het jaar 1100 werd ontgonnen. Echter door cultivatie en daarmee gepaard gaande ontwatering, verdween het veen grotendeels en klonk de grond in. Er ontstond in het laag gelegen gebied een meer, de Boekelermeer, genaamd naar het nabij gelegen gehucht Boekel, dat op de oudste van de drie aanwezige strandwal lag. Door overstromingen van het meer ontstonden oeverwallen, die op natuurlijke wijze opgebouwd zijn doordat de bij overstroming opgeworpen materialen zich ophoopten langs de rand van het meer. Ten westen van de ringsloot is een veenpakket met een dikte van 0,20 en 0,50 meter bewaard gebleven.

Het Boekelermeer werd vanaf 1567 ingepolderd. In dat jaar kregen Jarigh van Tjepma en Jacob Reyersz. een octrooi of concessie om het Boekelermeer te mogen inpolderen. Tjepma kwam uit Friesland en was rentmeester van de bezittingen van keizer Karel V bij Alkmaar. Jacob Reyersz. was een Alkmaarse porter. De Boekelermeer viel in 1569 droog. Helaas verdween het nieuwe land vier jaar later alweer onder water omdat in de strijd tegen de Spanjaarden Alkmaar de polder toen weer onderwater werd gezet om de vijand bij de stad weg te houden.

In 1711 begon Gerard van Egmond van de Nijenburg, die net het landhuis Nijenburg had gebouwd, weer met de droogmaking. Daarbij werden de bestaande oeverwallen tot lage dijkes getransformeerd. Gerard van de Nijenburg stierf in de eerste helft van de 18e eeuw en de gronden kwamen in handen van de familie van Foreest. Omdat zij de enige eigenaar was, was er dan ook geen reden om een polderbestuur op te richten.

Pas in 1910, toen er nieuwe eigenaren kwamen, werd de polder onderdeel van een waterschap. In 1977 werd de polder opgeheven en gingen de taken over naar Waterschap Het Lange Rond.

De polder werd bemalen aan de zuidzijde, waar nu nog een molen staat, waarbij overigens later een elektrisch gemaal werd geplaatst.

4.2. Archeologie

Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Beoordeling plangebied

Archeologische waarnemingen in het verleden

In het plangebied, tussen de Boekelermeerweg en het Noord-Hollandskanaal, zijn vijf archeologische waarnemingen gedaan, die betrekking hebben op de middeleeuwse bewoning op de geest. Bovendien ligt aan de noordkant een terrein met hoge archeologische waarde. Dit deel behoort tot de Boekelergeestgronden. Ter hoogte van waarneming 46934 blijkt deze strandwal geërodeerd, mogelijk als gevolg van een overstroming in 1570.

Boekelergeest

Onderzoek naar de gelaagdheid van het landschap en aangetroffen archeologische waarden hebben aangetoond dat de Boekelergeest (strandwal) een hoge archeologische verwachting kent. Hoewel dus een deel van de strandwal is geërodeerd tijdens de overstroming in 1570, heeft recent onderzoek aangetoond dat een deel van de oude (middeleeuwse) cultuurlaag bewaard is gebleven¹.

Langs de ecologische zone in het oosten verloopt een sloot die vroeger recht door in zuidelijke richting verliep. Nu buigt deze waterloop af in oostelijke richting naar de Kanaalweg. De waterloop begrenst het oude land van de Boekelergeest aan de westkant². De aangetroffen waterloop fungeerde mogelijk als een natuurlijke scheiding tussen het oude land (ten oosten van de waterloop) en de jongere komafzettingen ten westen ervan.

Oeverwallen ringsloot

De hogere oeverwallen van de ringsloot kunnen mogelijk archeologische waarden bevatten, aan weerskanten (+/- 20 m ten opzichte van de oever), omdat er in het verleden menselijke activiteit heeft plaatsgevonden.

In het gebied waar de oeverwallen zijn verdwenen is de kans op archeologische sporen geringer en zou kunnen worden volstaan met een archeologische begeleiding bij eventuele werkzaamheden.

¹ Lange 2011, *Landschapsarcheologisch onderzoek in de Boekelermeerpolder*, gemeente Heiloo

² De waterloop liep door in noordoostelijke richting waar nu het industrieterrein Smit&Smit International BV is gevestigd.

Archeologische monumentenzorg

Samengevat zijn twee delen aan te wijzen waar archeologische waarden worden verwacht. In het meest oostelijke deel – achter de sloot - blijken nog restanten van een oude cultuurlaag bewaard te zijn gebleven. Deze cultuurlaag is mogelijk middeleeuws. Het is aannemelijk dat de cultuurlaag verband houdt met de (vroeg)middeleeuwse nederzetting op de Boekeler Geest, het Oude land. Archeologische sporen en vondsten kunnen in de ondergrond bewaard zijn gebleven. Archeologische waarden liggen in de genoemde delen direct onder het maaiveld en zijn daarom kwetsbaar.

Aan weerskanten van de ringsloot zijn - mogelijk Romeinse of (vroeg)middeleeuwse - sporen van landgebruik bewaard gebleven. Vraagstellingen voor toekomstig onderzoek is de ouderdom van de aanwezige sporen en de contextuele relatie tot bewoning op de (rand) van de strandwal van Boekel of/en Heiloo.

Geen archeologische waarden in plangebied, wel aan weerskanten ervan

Tussen de sloot aan de oostkant en de oeverwal van de ringsloot heeft het Boekelermeer gelegen. Hier zijn geen archeologische waarden te verwachten. Voor dit gebied heeft dan ook geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen.

Conclusie

Er resteren twee gebieden waar mogelijk archeologische waarden kunnen optreden en dat zijn de Boekelergeest en de oeverwallen van de ringsloot. Hieronder wordt nader ingegaan op de wijze waarop deze waarden beschermd worden.

Het gedeelte van het bestemmingsplan dat op de oude Boekelergeest is gelegen, is op dit moment een ecologische zone. Het gebied is eigendom van de gemeente Heiloo. Behalve de bouw van een windmolen zijn er geen plannen om bodemverstoringen te plegen. De gemeente Heiloo zal de archeologie ter plekke in situ houden; mocht hiervan worden afgeweken, dan wordt in ieder geval archeologisch onderzoek verricht. Vanwege de grote kans op diepere archeologische sporen zal voorafgaand aan de bouw van de windmolen in ieder geval in opdracht van de gemeente archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het gebied waar de oeverwallen liggen is voor een klein deel bestemd als “uit te geven gebied”. Bestuurd wordt of voorafgaand aan dit bestemmingsplan een archeologisch onderzoek kan plaatsvinden om informatie te krijgen over archeologische informatie die ter plekke in de bodem zit. Omdat de kans van archeologische sporen hier geringer is, zou kunnen worden volstaan met een begeleiding bij eventuele werkzaamheden.

4.3. Historisch-geografische waarden

Beoordeling plangebied: Er is sprake van historisch-geografische waarden bij de ringsloot van de Boekelermeer met haar oeverwallen en de historische perceelsindeling aan weerszijden van de Boekelermeerweg. In het plangebied zijn met betrekking tot genoemde onderdelen geen ingrepen te verwachten.

4.4. Monumentale waarden

Kader

Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het 'wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen' van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

Beoordeling plangebied

Binnen het plangebied zijn geen (Rijks-)monumenten aanwezig.

5. MILIEU

5.1. Geluid

Kader

Wegverkeerslawaaï

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

Daarnaast is in het Bouwbesluit 2003 aangegeven wat de karakteristieke geluidwering dient te zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van 33 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

Onderzoek

Het bestemmingsplan kent enkel objecten die niet geluidgevoelig zijn. Akoestisch onderzoek is hiermee niet benodigd.

Eind 2011 heeft de gemeente ingestemd met het uitbreiden van de geluidzones rond het bedrijventerrein Boekelermeer, om te zorgen dat beschikbare geluidruimte voor de bedrijven op het bedrijventerrein ook in de toekomst toereikend is. Omdat het nieuwe bestemmingsplan geen zwaardere bedrijfscategorieën mogelijk maakt dan in het vigerend plan zijn toegestaan en zowel de oude als nieuwe geluidzone buiten de planbegrenzing liggen, heeft de uitbreiding van de geluidzone voor dit bestemmingsplan geen concrete gevolgen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

5.2. Luchtkwaliteit

Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Onderzoek

Het bestemmingsplan bevat geen (grote) wijzigingen ten aanzien van het bestemmingsplan Boekelermeer – Zuid 3, waardoor de toename aan verkeersbewegingen beperkt blijft. Grote ontwikkelingen die kunnen leiden tot een toename aan verkeersbewegingen kunnen mogelijk worden gemaakt door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Wanneer een dergelijke ontwikkeling en wijziging aan de orde is kan en moet een nadere afweging ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit worden gemaakt. Gezien het bovenstaande hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voldoet. Het aspect lucht vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3. Bodemkwaliteit

Kader

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.15 Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bodemonderzoek

Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan uit 2003 is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. De bodem is daarbij geschikt bevonden voor de realisatie van een bedrijventerrein. In de tussenliggende jaren hebben geen bodemvervuilende activiteiten voorgedaan.

Conclusie

Ten opzichte van het vigerende plan zijn geen wijzigingen opgetreden in de gesteldheid van de bodem. De bodemkwaliteit wordt daarmee niet als belemmering gezien voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4. Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi); het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Binnen de 10^{-6} contour, welke wettelijk als harde norm fungeert, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. In het besluit en de circulaire is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze plicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

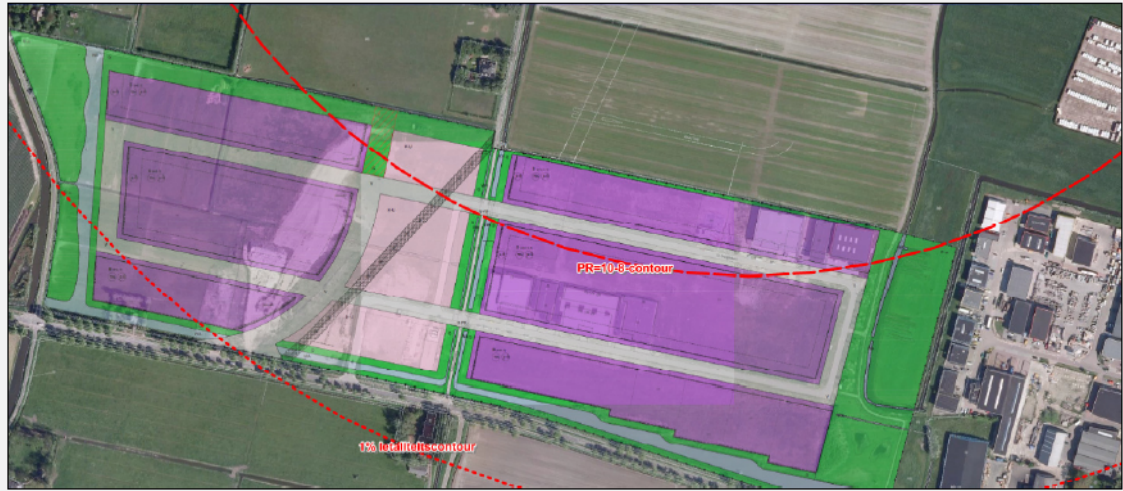
Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek³ verricht naar het aspect externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder nader beschreven. In bijlage 2 is de rapportage opgenomen.

Op basis van het Rijksinpassingsplan wordt op bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 2 in Alkmaar de bouw van een gasbehandelings- en compressie installatie door TAQA mogelijk gemaakt. In de toekomst betreft dit een Bevi-inrichting. In een QRA (augustus 2010) is het invloedsgebied en groepsrisico berekend van deze inrichting. Voor het overige bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving.

Uit de rapportage blijkt dat het plangebied uit oogpunt van de inrichting vrijwel geheel binnen het invloedsgebied van de toekomstige gasbehandelings- en compressie installatie is gelegen. Op grond van artikel 13 van het Bevi dient voor nieuwe bestemmingsplannen een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar bijlage 2. In deze verantwoording is tevens het advies van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord d.d. 10 juni 2010 meegenomen. Dit advies uit 2010 is in grote lijnen aanvullend nog steeds bruikbaar voor de huidige situatie.

³ Prevent adviesgroep, *Toetsing externe veiligheidsaspecten – Bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo*, Projectnummer: 108 P5, d.d. 1 februari 2012



Afbeelding: Ligging plangebied, PR 10^{-8} contour en invloedsgebied (1% letaliteitscontour) vanuit inrichting

Gezien vanuit de ondergrondse hogedruk aardgasleidingen ter plaatse van TAQA ligt het plangebied net binnen het invloedsgebied, maar zal het plan geen bijdrage leveren aan het groepsrisico gezien de grote afstand. Voor de leidingen is een groepsrisico berekend van maximaal 0,11 x de oriëntatiewaarde. Een verdere verantwoording is op grond van het Bevb niet noodzakelijk.

De inrichting TAQA zal tevens een transportbeweging met gevaarlijke stoffen op gang brengen. Naar schatting gaat het om 104 transporten met zeer licht ontvlambare vloeistoffen (LF2). Geconcludeerd kan worden dat een toekomstig transport van aardgascondensaat niet zal leiden tot een plaatsgebonden risico en niet zal leiden tot een groepsrisico. Een verdere verantwoording op grond van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is niet noodzakelijk.

Geadviseerd wordt om bij de uitgifte van gronden binnen het plangebied te monitoren dat de personen-dichtheid in het plangebied beneden de 40 personen/hectare blijft, met name binnen de PR= 10^{-8} -contour. Ten aanzien van bouwkundige maatregelen bij gebouwen binnen het plangebied Boekelermeer Heiloo kan worden gesteld dat de noordelijke bebouwingsstrook zodanig is gesitueerd dat de voorzijde van de bedrijfsgebouwen (met de kantoren en glasgevels) zijn gelegen aan de zuidzijde. Hierdoor is de achterzijde aan de noordzijde gelegen. Deze zijde zal over het algemeen uit een dichte gevel bestaan zonder raampartijen en geeft daarmee een zekere mate van bescherming aan de personen in deze gebouwen. Ten aanzien van de meest noordelijk gelegen gronden wordt geadviseerd om bij een eventuele wijziging van het plan, waarbij (beperkt) kwetsbare objecten worden toegevoegd, rekening te houden dat de toegangszijde gelegen is aan de zuidzijde en dat de raampartijen aan de noordzijde zo beperkt mogelijk worden gehouden. Dit zal te zijner tijd verder moeten worden uitgewerkt in de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Verder wordt geadviseerd om bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor overige kantoor/bedrijfsgebouwen aandacht te besteden aan bouwkundige maatregelen vanwege warmtestraling, met name binnen de PR 10^{-8} -contour.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt dit bestemmingsplan - op het aspect externe veiligheid - haalbaar geacht.

5.5. Kabels en leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het geval van dit bestemmingsplan is sprake van een belemmerende leiding in de vorm van een WRK-leiding (waterleiding). Deze waterleiding heeft beschermde zone van 7,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze zone mogen geen werkzaamheden plaatsvinden en geen bouwwerken of gebouwen worden gerealiseerd. De waterleiding is ter bescherming op de planverbeelding en -regels opgenomen als dubbelbestemming.

5.6. Bedrijven en milieuzonering

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe gevoelige functies toe. Wel kan sprake zijn van vestiging van bedrijven die hinder veroorzaken richting de bestaande woonkavels aan de Kanaalweg. Om te voorkomen dat deze woningen hinder ondervinden van de te vestigen bedrijven is de maximaal toegestane bedrijfs-categorie in het meest zuidelijke deel van de Boekelermeer beperkt tot categorie 1, 2 en 3. Hiermee wordt voldoende afstand behouden tot de genoemde woningen.

Wijzigingsbevoegdheid

Middels een wijzigingsbevoegdheid is het in het westelijke deel van het plangebied toegestaan om de bestemming te wijzigen en andere, zwaardere functies toe te staan. Om te voorkomen dat negatieve effecten ontstaan op de woningen aan de Kanaalweg, dient voorafgaand aan de wijziging aangetoond te worden dat bij functiewijziging rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen voor deze woningen.

5.7. Duurzaamheid

Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland was de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Provinciaal klimaatbeleid

Binnen het bestemmingsplan Boekelermeer-Zuid 3 uit 2003 is het mogelijk een windmolen te realiseren. Dit recht was gebaseerd op het toen geldende beleid van de provincie Noord-Holland dat lange tijd de totstandkoming van windenergieprojecten in de provincie heeft ondersteund.

In de in 2010 vastgestelde Structuurvisie 2040 was beschreven, dat de provincie er voor zorgt, dat in 2012 430 MW aan windenergie op land is gerealiseerd onder voorwaarde van handhaving van ruimtelijke kwaliteit.

Als antwoord op vermindering van het maatschappelijk draagvlak voor windenergie komt de provincie thans tot een restrictief windbeleid. In het coalitieakkoord 2011-2015 is opgenomen dat geen uitbreiding (meer) plaatsvindt van het aantal windturbines op land met uitzondering van het windplan Wieringermeer. Dit heeft geleid tot vaststelling van een dergelijk beperkend beleid door Provinciale Staten op 17 december 2012 en dit als 3e wijziging ook op te nemen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

In artikel 32 van deze Verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan niet voorziet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines mogelijk maken. Zolang een bestemmingsplan niet in die zin is aangepast, is het verboden om een of meer windturbines te bouwen of op te schalen, tenzij er sprake is van vervanging of, voor zover wordt voldaan aan de in de verordening genoemde voorwaarden, dat een dergelijke windturbine al planologisch is vastgelegd.

In artikel 34 van de verordening is nog een ontheffingsmogelijkheid voor Gedeputeerde Staten opgenomen voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. In dat geval wordt er gebruik gemaakt van deze 'hardheidsclausule'.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Heiloo heeft de ambitie om zich op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde wijze te ontwikkelen. Deze ambitie is vastgelegd in de strategische visie 2005-2015. In verschillende beleidsstukken, zoals klimaatbeleid, duurzaam bouwen beleid en duurzaamheidsagenda, zijn deze ambities verder vormgegeven.

Doelstelling van de gemeente is om toe te groeien naar een klimaatneutrale gemeente. Dat wil zeggen een gemeente die qua energiegebruik geen negatief effect heeft op het klimaat, door CO₂ te voorkomen dan wel te compenseren. In de voor dit doel opgestelde Energievisie zijn de verwachte ontwikkeling van het energieverbruik en de mogelijkheden voor de productie van duurzame energie binnen de gemeente in kaart gebracht.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Windmolen

In het bestemmingsplan Boekelermeer-Zuid 3, vastgesteld op 6 januari 2003, is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de plaatsing van een windmolen in de oostelijke groenzone van het bestemmingsplan. De basis daarvoor is geweest de structuurvisie Windenergie Boekelermeer van oktober 2002. Deze structuurvisie is opgesteld voor de gemeente Alkmaar en Heiloo die samen bevoegd gezag zijn op de Boekelermeer. Dit rapport heeft geleid tot een (voorgenomen) plaatsing van 5 grote windmolens in één lijn, op gelijke afstand, waarvan 4 in Alkmaar en 1 in Heiloo. De molens hebben 3 wieken, een rotordiameter van 60-70 meter, een ashoogte van 78-85 m en een vermogen van 1.75-1.8/2.0 MW.

In het kader van het energie- en duurzaamheidsbeleid van Heiloo – dat zich onder andere richt op CO₂-reductie door het vergroten van de opwekking van duurzame energie - wordt in dit bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo het beleid tot plaatsing van 1 windmolen in lijn met die van Alkmaar voortgezet en ook als zodanig als mogelijkheid opgenomen. In juni 2013 is door de Milieudienst Regio Alkmaar een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Het rapport met daarin de beoordeling is bijgevoegd als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan.

Hieronder worden de verschillende onderzoeksaspecten nader toegelicht.

Ecologie

Bij windenergieprojecten speelt wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna een belangrijke rol. Daarom is in de eerder vermelde structuurvisie ruim aandacht besteed aan dit aspect. In de Boekelermeer zijn enkele strikt beschermde planten en dieren aanwezig. Voor deze en andere soorten is ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend. Bij deze ontheffing is als voorwaarde gesteld dat er een aantal mitigerende en compenserende maatregelen voor de rugstreeppad moet worden uitgevoerd. Daarnaast monitoren de betrokken gemeenten, conform het daarvoor opgestelde project- en compensatieplan, deze en andere beschermde diersoorten. Op die manier wordt zichtbaar gemaakt hoe de beschermde diersoorten reageren op de ingrepen in het terrein. Bovendien kunnen indien nodig suggesties worden gedaan om verbeteringen aan te brengen in de maatregelen ten behoeve van beschermde soorten. De monitoring van beschermde soorten is gericht op de instandhoudingsdoelstelling en optimalisatie van het beheer van de compensatiegebieden. Voor het aspect flora- en fauna wordt dan ook verwezen naar de eerder vermelde structuurvisie Windenergie Boekelermeer en de beschreven actuele situatie flora- en fauna uit de jaarrapportages 'Monitoring beschermde soorten Boekelermeer-Zuid' van Bureau Waardenburg.

Slagschaduw

Door de lijnopstelling van noord naar zuid zou mogelijk op bepaalde gedeelten van de dag slagschaduw kunnen optreden. Dergelijke schaduweffecten van een draaiende windturbine kunnen hinder veroorzaken bij mensen. In het Activiteitenbesluit zijn in artikel 3.14 regels voor slagschaduw en lichtschittering op de molenwieken opgenomen.

Eén van die voorschriften is dat een windturbine moet worden voorzien van een automatische stilstandvoorziening die de windturbine uitschakelt indien slagschaduw optreedt ter plaatse van gevoelige objecten. Deze maatregel hoeft alleen genomen te worden indien de afstand tussen de turbine en de woning minder bedraagt dan twaalf maal de rotordiameter en gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten slagschaduw kan optreden. Gelet op de situering van de windturbine en de ligging van de wat verder gelegen woningen wordt verwacht dat met een automatische stilstandvoorziening kan worden volstaan. Initiatiefnemer zal dit moeten aantonen. Artikel 3.13 van de Regeling schrijft bovendien ter voorkoming van slagschaduw en lichtschittering de toepassing van niet reflecterende materialen of coatinglagen voor.

Geluid

Sinds 1 januari 2011 vallen de windturbines onder de algemene geluidregelgeving voor windturbines van het Activiteitenbesluit. Er geldt één norm voor het windturbinegeluid voor alle windsnelheden in Nederland. Het jaargemiddelde geluidniveau L_{den} ⁴ als gevolg van een windturbine mag bij een woning van derden niet meer bedragen dan 47 dB. Daarnaast geldt een ten hoogste toelaatbare waarde voor het jaargemiddelde geluidniveau in de nachtperiode van 41 dB. Voor de huidige typen windturbines geldt in het algemeen dat deze laatste norm minder relevant is. Als aan de L_{den} van 47 dB wordt voldaan dan wordt 'automatisch' ook aan de L_{night} ⁵ van 41 dB voldaan. Deze geluidsnorm geldt op de gevel van geluidgevoelige gebouwen en bij gevoelige terreinen op de grens van het terrein, tengevolge van de blootstelling van geluid van één enkele windturbine of van een combinatie van windturbines.

'Uit akoestische berekeningen uit een akoestisch onderzoeksrapport van Pondera Services d.d. 25 mei 2012, ondersteund door het advies van de Milieudienst Regio Alkmaar d.d. 2 november 2012 blijkt, dat ter plaatse van de nabijgelegen woningen van derden, wordt voldaan aan bovengenoemde geluidsgrenswaarden'.

Bij de melding op grond van het Activiteitenbesluit is bij de huidige wet- en regelgeving altijd een akoestisch onderzoek vereist. Het onderzoek moet voldoen aan de eisen die daarvoor worden gesteld in de Ministeriële regeling die bij het Activiteitenbesluit hoort.

Externe veiligheid

Bij de plaatsing van windturbines staat de veiligheid voor de omgeving voorop. De kans dat er een ongeval als gevolg van het falen van een windturbine plaatsvindt, is zeer gering. Windturbines moeten immers aan strenge veiligheidseisen voldoen. Mogelijke risico's zijn mastbreuk, het afbreken van een wiek of een 'ijs-worp', het winterdag afglijden van ijs van de wieken.

Daarom is er ook de verplichting een onderzoek te doen (risico-analyse) naar de veiligheidsaspecten van windturbines op basis van het Handboek Risicozonering Windturbines.

Op basis van artikel 3.15a van het Activiteitenbesluit geldt voor veiligheid:

- Het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten (zoals woningen en kantoren van meer dan 1500 m²) die niet behoren tot de inrichting mag niet hoger dan 10^{-6} zijn.
- Het plaatsgebonden risico voor beperkt-kwetsbare objecten (zoals een bedrijfswoning, restaurant, kantoor tot 1500 m²) die niet behoren tot de inrichting mag niet hoger dan 10^{-5} zijn.
- In de Ministeriële regeling die bij het Activiteitenbesluit hoort kunnen als uitwerking van deze normen minimale afstanden worden opgenomen. In dat geval gelden de minimale afstanden.

In genoemde Handboek risicozonering windturbines, zijn vuistregels opgenomen voor de afstand van de PR 10^{-6} contour en de PR 10^{-5} contour in meters tot de turbine.

Dit zijn voor de geplande type molen:

- 10^{-6} -contour: 150 meter, zijnde de ashoogte (85 m) + halve rotordiameter (36 m) + maximale werpafstand bij nominaal rotortoerental (29 m)
- 10^{-5} -contour: 36 meter, zijnde een halve rotordiameter;

⁴ L_{den} staat voor Level-day-evening-night. Het is een maat om de geluidbelasting door omgevingslawaai uit te drukken.

⁵ L_{night} : het over alle nachtperiodes van een jaar gemiddelde geluidniveau dat wordt gehanteerd als een indicator voor slaapverstoring.

De genoemde 10^{-6} contour, zijnde ongeveer 150 meter, strekt zich voor een behoorlijk gedeelte uit over de bedrijvenbestemming van Boekelermeer Heiloo. Dit geeft beperkingen in het gebruik van dit deel van het bedrijventerrein. Zoals geconstateerd mogen tussen de 10^{-6} -contour en 10^{-5} -contour zich in ieder geval geen kwetsbare objecten vestigen. Beperkt-kwetsbare objecten mogen wel. Of een bestemming als een beperkt-kwetsbaar, dan wel als kwetsbaar object geldt, is onder meer afhankelijk van het aantal personen dat er verblijft, de gemiddelde tijd per dag dat de personen aanwezig zijn en de zelfredzaamheid bij een ongeval. Beperkt-kwetsbare objecten zijn onder andere kantoren met een oppervlakte kleiner dan 1.500 m² (daarboven geldt het als kwetsbaar object) en bedrijfsgebouwen voor zover geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Jurisprudentie geeft aan dat een bedrijfsverzamelgebouw in beginsel ook een beperkt-kwetsbaar object is. In het bestemmingsplan is opgenomen dat een kantoor binnen de geprojecteerde 10^{-6} contour maximaal 1500 m² mag zijn. Hiermee worden de nodige ruimtelijke complicaties in de toekomst voorkomen.

Tot slot moet rekening gehouden worden met de faalkans van risicobronnen in de omgeving van de windturbine. Nieuwe vestiging van Bevi-inrichtingen wordt daarom niet rechtstreeks toegestaan voor de bestemming van bedrijven.

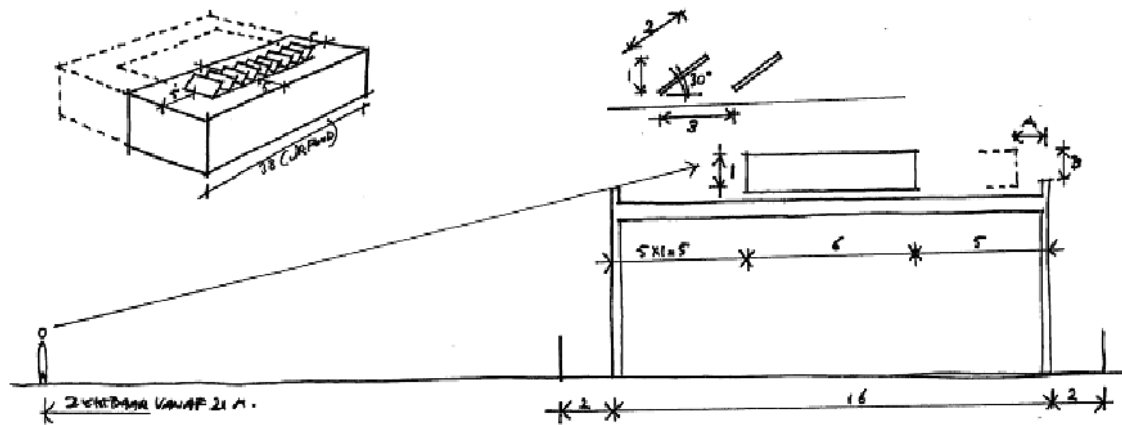
Zonnepanelen

Naast de mogelijkheid tot het realiseren van een windmolen, is de gemeente ook voorstander van het gebruik van zonnepanelen. Voor het plaatsen van zonnepanelen dienen de onderstaande overwegingen in acht te worden genomen:

- De platte daken van de bedrijfsgebouwen geven uitstekende mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen. Aansluitend op de energievisie van de gemeente moet dit gefaciliteerd en aangemoedigd worden. Of dit ook nadrukkelijk zichtbaar gemaakt moet worden hangt af van de nette uitvoering.
- Aan de andere kant is het verzorgde uiterlijk van het bedrijventerrein ook een aspect van duurzaamheid. Gezocht dient te worden naar een goede compromis.

Daarnaast gelden ook onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarbij afbeelding 3 een voorbeeld geeft van een dergelijk uitvoering:

- Als een paneel 1 meter boven de dakrand uitkomt, dan dient een zonnepaneel bij voorkeur 5x1meter terug te worden gelegd (paneel wordt dan vanaf ca. 20 meter afstand zichtbaar);
- Bij een helling van 30° kan het paneel dan 2 meter hoog worden en 6 meter breed;
- Bij plaatsing om de 3 meter kunnen er 9 panelen worden geplaatst: $9 \times 2 \times 6 = 108\text{m}^2$ paneel; goed voor 4320 kWU/jaar.



Afbeelding 3: een stedenbouwkundige uitwerking van het plaatsen van zonnepanelen op platte daken

Het voorgaande is een wens. Om op dit moment een zonnecollector of zonnepaneel vergunningvrij te mogen plaatsen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. De zonnecollector of het zonnepaneel moet op een dak worden geplaatst;
2. De collector of het paneel moet een geheel vormen met de installatie voor het opslaan van het water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Als dat niet het geval is, dan moet die installatie binnen in het betreffende gebouw worden geplaatst;
3. Komt de zonnecollector of het zonnepaneel op een plat dak, dan geldt dat de collector of het paneel ten minste net zo ver verwijderd moet blijven van de dakrand als de collector of het paneel hoog is. Is het hoogste punt van de collector bijvoorbeeld 50 centimeter, dan moet de afstand tot de dakrand(en) ook minimaal 50 centimeter zijn.

6. WATER

6.1. Kader

Inleiding

In het Nationaal Bestuursakkoord Water uit 2003 is samen met provincies, waterschappen en gemeenten het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van 'droge voeten'. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het bestuursakkoord is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat onder meer overleg en overeenstemming met de waterbeheerder en de opname van een waterparagraaf. De voorliggende paragraaf is de in het kader van de wet verplichte waterparagraaf.

Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is aangegeven dat bij verstedelijking optimaal moet worden aangesloten op het watersysteem. Door bij ruimtelijke plannen rekening te houden met waterbeleid kunnen provincies en gemeenten bij de inrichting van stedelijke gebieden nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater voorkomen. Dit is als verplichting opgenomen in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (watertoets). De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is, met betrekking tot de waterkwantiteit:

- het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;

Leidraad met betrekking tot de waterkwaliteit:

- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

6.2. Onderzoek

Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is een afweging gemaakt met betrekking tot het aspect water. Deze afweging is ter controle aan het Waterschap voorgelegd. In dit bestemmingsplan vindt geen toename aan verharding plaats. Hiermee worden geen problemen voorzien met betrekking tot het aspect water.

Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan voor Boekelermeer (4 april 2011) gaat uit van een groenere invulling van het middelste gedeelte van het plan. Hoewel dit niet concreet in voorliggend bestemmings-

plan is vertaald, is de verwachting dat de hoeveelheid bebouwing in de uiteindelijke situatie zal afnemen. De verwachting is dat voor het westelijk deel van het bedrijventerrein toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. In deze wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat de totale hoeveelheid water niet mag afnemen, zonder vooraf advies in te winnen bij het waterschap. Hiermee is de waterhuishouding ook bij een wijziging van het plan gewaarborgd.

6.3. Conclusie

Gezien het bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

7. ECOLOGIE

7.1. Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State⁶.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State⁷ geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de

⁶ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

⁷ zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

7.2. Onderzoek

Bij het opstellen van bestemmingsplan Boekelermeer Zuid 3 in 2003 is een natuurtoets uitgevoerd voor het totale gebied Boekelermeer. In dit gebied komen enkele strikt beschermde planten en dieren voor, waaronder de rugstreeppad. Voor deze en andere soorten is ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend. Bij deze ontheffing is als voorwaarde gesteld: het uitvoeren van een aantal mitigerende en compenserende maatregelen voor de rugstreeppad en het monitoren van deze en andere beschermde diersoorten conform het project- en compensatieplan dat door Bureau Waardenburg is opgesteld.

Gemeente Alkmaar en Gemeente Heiloo hebben Bureau Waardenburg gevraagd om de rugstreeppad en andere strikte beschermde soorten binnen de Boekelermeer te monitoren. Op die manier kan zichtbaar gemaakt worden hoe de beschermde diersoorten reageren op de ingrepen in het terrein. Bovendien kunnen indien nodig suggesties worden gedaan om verbeteringen aan te brengen in de maatregelen ten behoeve van beschermde soorten.

Op 8 maart 2011 is door bureau Waardenburg een conceptrapportage opgesteld, waarin ten aanzien van het plangebied aan aanbeveling wordt gedaan. Op korte termijn vraagt de situatie in de zuidelijke Boekelermeer (gemeente Heiloo) aandacht voor het landhabitat en het voortplantingshabitat van de rugstreeppad. Dit gebied is klein en gaat in kwaliteit achteruit, terwijl hier een relatief groot deel van de populatie voorkomt.

7.3. Conclusie

In het rapport "Monitoring beschermde soorten Boekelermeer, Opname situatie 2010" van bureau Waardenburg BV (projectnummer 10-096, d.d. 8 maart 2011) is een beschrijving gegeven van de ecologische situatie. Ten aanzien van het leefgebied van de rugstreeppad worden enkele aanbevelingen gedaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wanneer aan de voorwaarden van de verleende ontheffing wordt voldaan vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

8. UITVOERBAARHEID

8.1. Financiële uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is ten tijde van het opstellen van het vorige bestemmingsplan al afgewogen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Heiloo. De kosten die gemaakt worden voor dit bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de gemeente. Een exploitatieplan is hiermee niet verplicht.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan haalbaar geacht.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van het bestemmingsplan uit 2003. Dat betekent dat destijds de afweging is gemaakt of het bedrijventerrein wel of niet wenselijk was. Destijds heeft ook vooroverleg plaatsgevonden en is ruimte geboden voor zienswijzen. Op basis hiervan werd het bestemmingsplan maatschappelijk haalbaar geacht. Ook mede gezien het feit dat het bedrijventerrein aansluit bij het bedrijventerrein Boekelermeer te Alkmaar.

In afwijking van het bestemmingsplan uit 2003 mogen op de bedrijfsbestemming ten oosten van de Boekelermeerweg bedrijfsgebouwen maximaal 50% een kantoorfunctie hebben. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte aan meer ondersteunende kantoorruimte bij bedrijven en worden bredere ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Voor het gedeelte van het bedrijventerrein ten westen van de Boekelermeerweg is een brede wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan in de toekomst, onder voorwaarden, worden ingespeeld op een veranderende vraag vanuit de markt en kunnen andere bedrijven of niet-bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan haalbaar geacht.

8.3. Procedure

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn, van 14 februari tot en met 27 maart 2013, is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Gedurende de periode zijn 4 inspraakreacties binnengekomen. Enkele reacties hebben geleid tot een aanpassing van het plan. Een verslag van de inspraakreacties en beantwoording is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd (bijlage 8 - Eindverslag van vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo).

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan een aantal belanghebbende instanties en/of organisaties. Gedurende de periode zijn 8 overlegreacties binnengekomen. Enkele reacties hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

Een verslag van de vooroverlegreacties en beantwoording is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd (bijlage 8 - Eindverslag van vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo).

Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Zienswijze provincie Noord-Holland

Gedurende de inzagetermijn is een zienswijze ingebracht door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij brief van 7 oktober 2013. Deze zienswijze is gericht tegen de planologische mogelijkheid tot plaatsing van een windmolen in het plangebied.

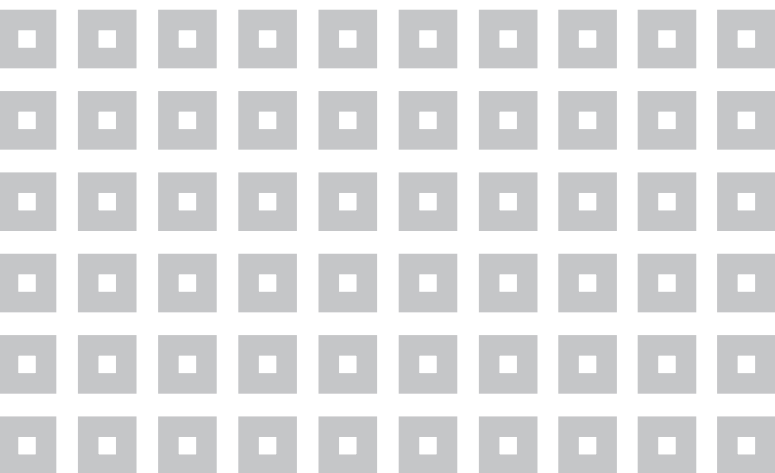
De provincie Noord-Holland is van oordeel dat het mogelijk maken van de bouw van een windmolen (met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid) in strijd is met artikel 32 van de PVRS. Op grond van deze provinciale verordening mag een bestemmingsplan niet voorzien in bestemmingen en regels die het bouw van één of meerdere windturbines mogelijk maakt. De provincie verzocht daarom het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen. Tenslotte meldt het provinciaal bestuur dat, indien het vast te stellen bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de verordening, zij een reactieve aanwijzing conform artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening zullen overwegen.

Beantwoording zienswijze

Voorgesteld wordt om de planologische reservering voor een windmolen te handhaven. Dit betekent dat binnen de bestemming 'Groen' het college op grond van artikel 5.3.1 met een omgevingsvergunning kan afwijken van de bouwregels ten behoeve van de bouw van een windmolen. Vanuit stedenbouwkundige/ruimtelijke overwegingen is het afmaken van een reeks van in totaal vijf windmolens (waaronder die in Heiloo) van belang voor het verkrijgen van een stevigere samenhang van het totale bedrijventerrein Boekelermeer in Alkmaar en Heiloo. Ook wordt het Noordhollands Kanaal als historisch en lijnvormig element met de plaatsing van een vijftal windmolens benadrukt. Als de reeks van vijf windmolens niet wordt afge maakt dan wordt deze samenhang niet gerealiseerd en ontstaat juist dan het beeld van een ad-hoc plaatsing. Het spreekt voor zich dat de windmolen in Heiloo aansluit op de verschijningsvorm van de windmolens in één lijn in Alkmaar. De zienswijze van de provincie leidt derhalve niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. Zoals gezegd. Zal dit wellicht leiden tot een provinciale aanwijzing op grond van artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij alsnog door Gedeputeerde Staten, na heroverweging in verband met ons ingediende bezwaarschrift d.d. 12 september 2013, ontheffing wordt verleend aan de PRVS.

Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

