



# Gemeente Heiloo

bestemmingsplan

“Middengebied”



Vastgesteld

202.300.00

1 maart 2010



**GEMEENTE HEILOO**

**Bestemmingsplan "Middengebied"**

---

Vastgesteld

Werknummer: 202.300.00

Datum: 1 maart 2010

Bestand: J:\202.300.00\3.projectresultaat\c.vaststelling

KuiperCompagnons  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam

Gemeente Heiloo

**Procedureoverzicht**

|                     | Datum            | Opmerkingen           |
|---------------------|------------------|-----------------------|
| Concept voorontwerp | 17 juli 2008     |                       |
| Voorontwerp         | 3 september 2008 |                       |
| Ontwerp             | 1 december 2009  |                       |
| Vaststelling        | 1 maart 2010     | Gewijzigd vastgesteld |



**TOELICHTING**



## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| DEEL A: INLEIDING.....                   | 1  |
| 1 INLEIDING .....                        | 1  |
| 1.1 Plangebied .....                     | 1  |
| 1.2 Doel.....                            | 1  |
| 1.3 Vigerende plannen.....               | 1  |
| 1.4 Voorgeschiedenis .....               | 1  |
| 1.5 Leeswijzer .....                     | 2  |
| DEEL B: PLANBESCHRIJVING.....            | 5  |
| 2 PLANBESCHRIJVING .....                 | 5  |
| 2.1 Bestaande situatie .....             | 5  |
| 2.2 Ontwikkelingen.....                  | 7  |
| 2.3 Planmethodiek .....                  | 7  |
| 2.4 Toelichting op de planregels.....    | 8  |
| DEEL C: VERANTWOORDING .....             | 13 |
| 3. RUIMTELIJKE ORDENING .....            | 13 |
| 3.1 Rijksbeleid.....                     | 13 |
| 3.2 Provinciaal beleid.....              | 13 |
| 3.3 Regionaal beleid .....               | 13 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....            | 13 |
| 3.5 Conclusie .....                      | 17 |
| 4. CULTUURHISTORIE.....                  | 19 |
| 4.1 Ontstaan en ontwikkeling.....        | 19 |
| 4.2 Archeologie .....                    | 21 |
| 4.3 Historisch-geografische waarden..... | 22 |
| 4.4 Monumentale waarden .....            | 22 |
| 5. MILIEU .....                          | 23 |
| 5.1 Geluid.....                          | 23 |
| 5.2 Luchtkwaliteit.....                  | 24 |
| 5.3 Bodemkwaliteit.....                  | 25 |
| 5.4 Externe veiligheid.....              | 25 |
| 5.5 Kabels en leidingen.....             | 26 |
| 5.6 Bedrijven en milieuzonering.....     | 26 |
| 6. WATER.....                            | 27 |
| 6.1 Kader.....                           | 27 |
| 6.3 Conclusie .....                      | 27 |
| 7. ECOLOGIE .....                        | 30 |
| 7.1 Kader.....                           | 30 |



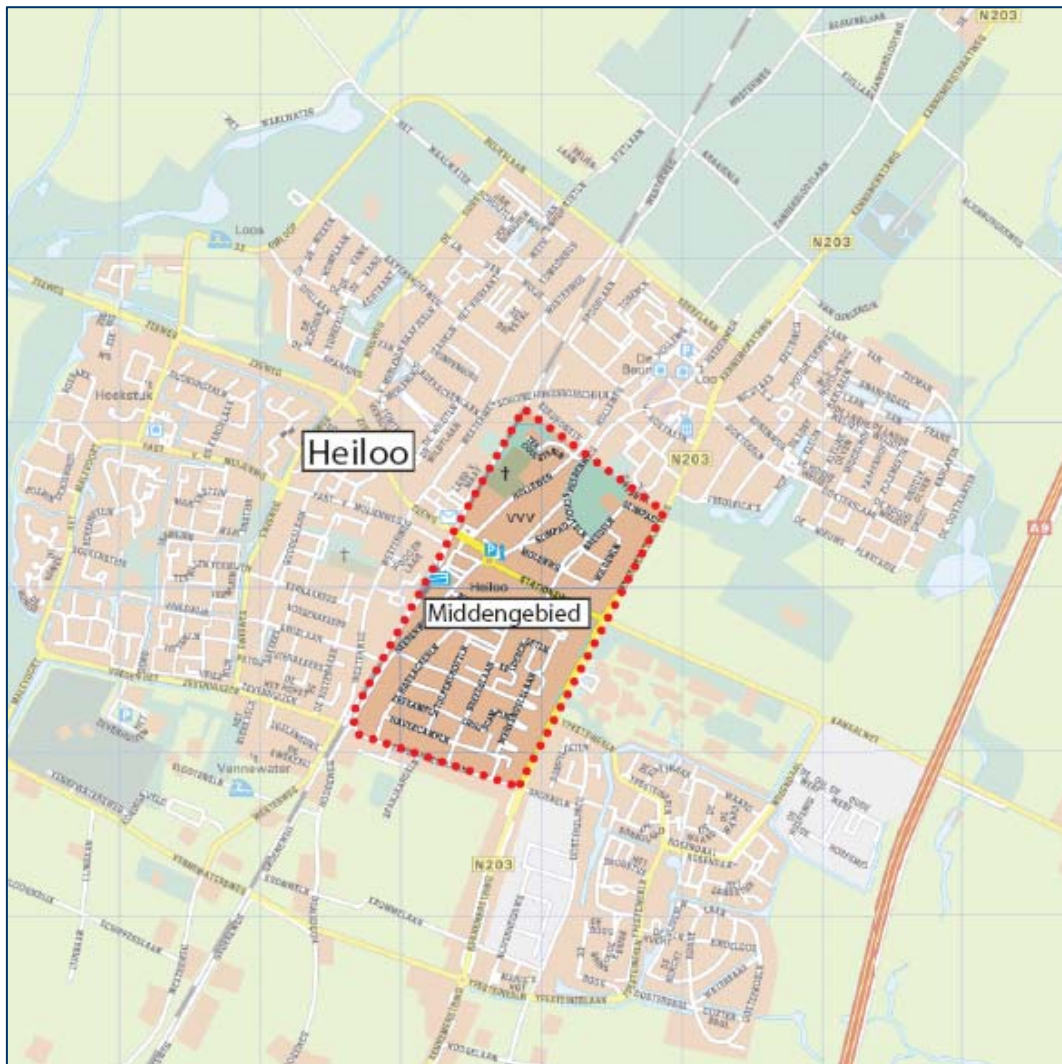
|     |                                        |    |
|-----|----------------------------------------|----|
| 7.2 | Onderzoek.....                         | 30 |
| 7.3 | Conclusie .....                        | 31 |
| 8.  | UITVOERBAARHEID .....                  | 32 |
| 8.1 | Financiële uitvoerbaarheid.....        | 32 |
| 8.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 32 |

### **Bijlage bij de toelichting**

Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Middengebied"



**Deel A: INLEIDING**



Afbeelding 1: ligging plangebied binnen Heiloo



Afbeelding 2: contouren plangebied

## 1 INLEIDING

### 1.1 Plangebied

Het bestemmingsplan Middengebied heeft betrekking op het deel van de bebouwde kom van Heiloo dat direct ten oosten van de spoorlijn ligt. Het gebied wordt als volgt begrensd:

- aan de westzijde door het spoor;
- aan de noordzijde door de achtergrens van de woningen aan de Bergenstraat, de Ter Coulsterlaan en het verlengde daarvan in oostelijke richting tot aan de Kennemerstraatweg;
- aan de oostzijde door de Kennemerstraatweg;
- en aan de zuidzijde door de Zevenhuizerlaan.

Deze plangrenzen zijn weergegeven in de afbeeldingen 1 en 2 en zijn bepaald in samenhang met de nieuwe bestemmingsplannen Zuidwest, Noordwest, Noordoost en Zuidoost.

### 1.2 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is tweeledig. Enerzijds vormt het de actualisatie van een drietal verouderde bestemmingsplannen die momenteel in het gebied vigeren. Anderzijds geeft het bestemmingsplan een ruimtelijk - juridische vertaling van de onlangs gerealiseerde Stationsomgeving en enkele andere ontwikkelingen.

Met het nieuwe bestemmingsplan Middengebied kan de gemeente Heiloo haar ruimtelijke beleid op basis van actuele informatie op een adequate manier sturen.

### 1.3 Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Middengebied vervangt de drie verouderde bestemmingsplannen in het gebied (zie tabel 1; eerste drie rijen). Gebleken is, dat de plannen op zich een goede systematiek hanteren, maar dat de plannen door de tijd zijn ingehaald en daardoor niet meer actueel genoeg zijn.

| Tabel 1: vigerende en overige relevante bestemmingsplannen |                   |                       |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
|                                                            | Vaststelling raad | Goedkeuring GS        |
| 1. Zuid                                                    | 27 augustus 1981  | 10 augustus 1982      |
| 2. Omgeving gemeentebos                                    | 27 augustus 1981  | 28 september 1982     |
| 3. Stationsomgeving                                        | 23 oktober 1995   | 13 juni 1996          |
| 4. Stationsomgeving 2004                                   | 9 november 2004   | Goedkeuring onthouden |

Het bestemmingsplan vervangt (delen van) de bestemmingsplannen "Zuid", "Omgeving gemeentebos" en "Stationsomgeving".

Naast deze vigerende bestemmingsplannen is het in dit kader van belang om melding te maken van het bestemmingsplan "Stationsomgeving 2004", dat op 9 november 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad.

### 1.4 Voorgeschiedenis

Binnen de gemeente Heiloo vindt momenteel een actualisering van het bestemmingsplannenareaal plaats. Doel daarvan is, om te voldoen aan de wettelijke plicht om plannen ouder dan 10 jaar, te actualiseren en tegelijkertijd alle in de tussentijd gerealiseerde ontwikkelingen vast te leggen in een actueel juridisch kader. Eén van deze ontwikkelingen betreft de stationsomgeving. In 1998 is voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De stationsomgeving is daarna vervat in het bestemmingsplan "Stationsomgeving 2004" dat op 9 november 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad van Heiloo. Het plan heeft als voorontwerp het inspraak- en overlegtraject doorlopen en heeft daarna als ontwerp ter inzage gelegen. De

*Toelichting bestemmingsplan "Middengebied"*  
*vastgesteld 1 maart 2010*

zienswijzen die zijn ingediend zijn meegenomen bij de vaststelling van het plan. Uiteindelijk is door gedeputeerde staten goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan op het aspect luchtkwaliteit. Voor de stationsomgeving geldt dan ook nog het plan uit 1995. Aangezien het aspect luchtkwaliteit op dit moment in Heiloo geen belemmering vormt, wordt in dit nieuwe plan voor de stationsomgeving uitgegaan van de regeling zoals opgenomen in het bovengenoemde plan.

## **1.5 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 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.

**Deel B: PLANBESCHRIJVING**



Afbeelding 3: hoofdbebouwing



Afbeelding 4: hoofdgroenstructuur

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

#### Algemeen

Op de huidige topografische kaart en de luchtfoto van Noord-Kennemerland is duidelijk te zien dat het landschappelijke systeem van strandwallen en –vlaktes de basis heeft gevormd voor ruimtelijke ontwikkelingen. Limmen, Heiloo en het westelijke deel van Alkmaar hebben zich ontwikkeld op de strandwal en de tussen deze stedenrij en de zeeduinen gelegen strandvlakte is nog steeds een vrij open gebied aanwezig.

In de overgangsgebieden tussen strandwal en strandvlakte zijn in de vorige eeuw planmatige woongebieden gerealiseerd. Deze “nieuwbouwwijken” met een uniform karakter liggen achter de ontsluitingslinten en zijn veelal herkenbaar door de opzet en architectuur van de periode waarin ze gebouwd zijn. Karakteristiek voor deze woongebieden in Heiloo is de groene en ruime opzet van het openbaar gebied.

Het middengebied is anno 2008 te typeren als een karakteristiek stukje Heiloo. Naast de hoofdontsluitingsstructuur van Heiloo, gevormd door de Kennemerstraatweg en Stationsweg wordt de structuur gekenmerkt door de traditionele noord-zuid gerichte bebouwingslinten, welke in het gebied als eerste bebouwd waren, en achterliggende woongebieden. Afbeelding 3 geeft de hoofdbebouwingsstructuur weer. Naast bovengenoemde bebouwingslinten en achterliggende woongebieden is er een derde gebied aan te wijzen met een eigen karakter. Het betreft de in ontwikkeling zijnde stationsomgeving. Met de in gang gezette ontwikkeling van dit gebied krijgt Heiloo een tweede centrum (naast het winkel- en voorzieningencentrum rond ‘t Loo).

#### Openbaar groen en hoofdgroenstructuur

Een deel van het plangebied bestaat uit (openbaar) groen. Dat is ten dele te danken aan het feit dat de seriematige woonbebouwing, die stamt uit de jaren '70 van de vorige eeuw, in een zeer ruime setting is opgebouwd waardoor er langs weerszijden van de rijbaan brede groenstroken aanwezig zijn. Binnen deze groenstroken is vaak karakteristieke laanbeplanting aanwezig, zoals bijvoorbeeld langs de Stationsweg. Een aantal groengebieden is aan te wijzen als hoofdgroenstructuur (zie afbeelding 4). Het gemeentebosje aan de noordzijde van het plangebied komt voort uit de voortzetting van de as die vanuit de buitenplaats Ter Coulster loopt. Het gemeentebos is in het verleden aangekocht om een gemeentehuis te bouwen, wat echter nooit is gerealiseerd.

De op afbeelding 4 weergegeven groengebieden zijn zeer karakteristiek en kenmerkend voor het middengebied. Uitgangspunt is hier het behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van de hoofdgroenstructuur.

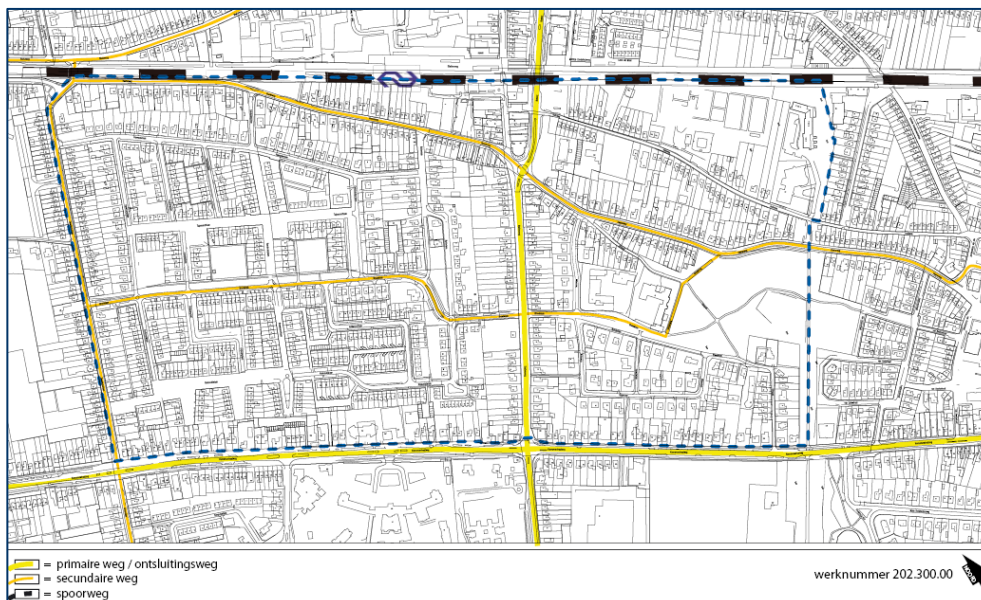
De feitelijke inrichting van groengebieden wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar kan op de gebruikelijke wijze door de gemeente worden bepaald.

#### Verkeersstructuur

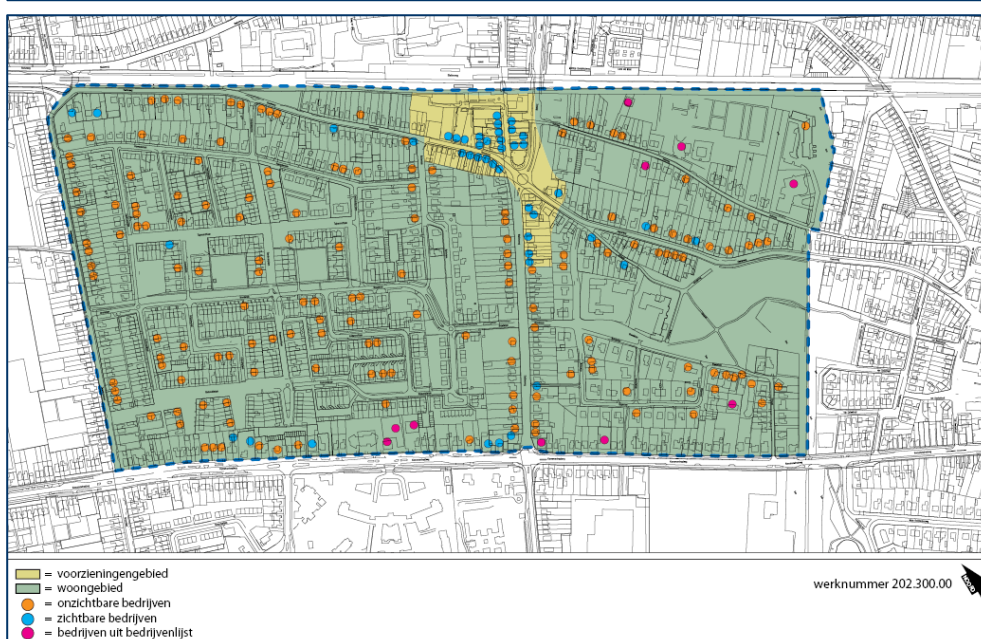
De belangrijkste verkeersaders in en nabij het plangebied zijn de Kennemerstraatweg, de Stationsweg en de Heerenweg. Verder is er een aantal secundaire routes. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het spoor. Op afbeelding 5 is de verkeersstructuur binnen het plangebied weergegeven.

#### Functionele structuur

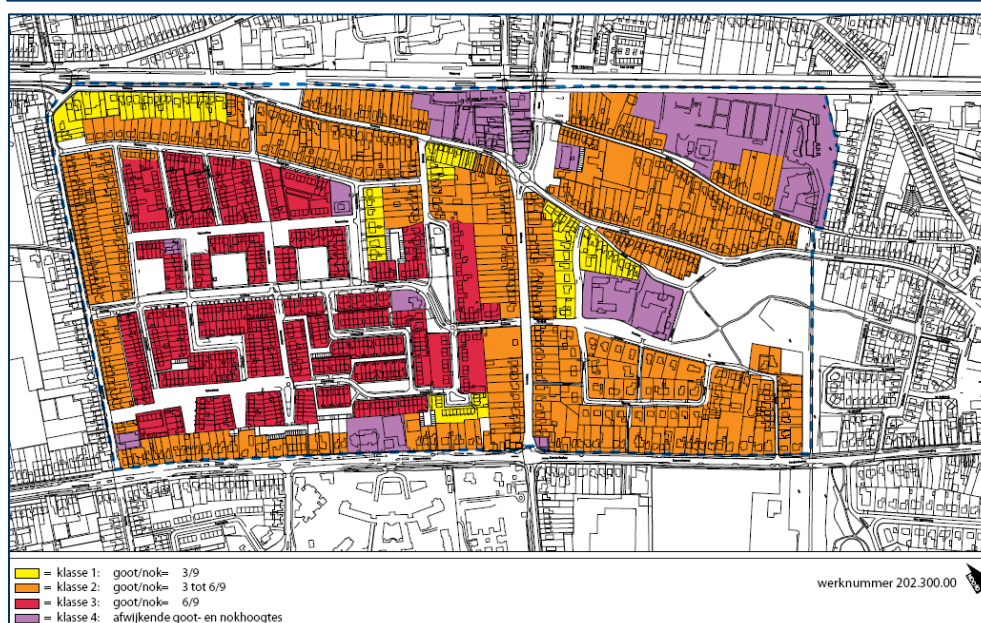
De linten in het plangebied zijn te typeren als gemengd gebied, de achterliggende woongebieden kennen overwegend een woonfunctie. De stationsomgeving, met als uitloop de Stationsstraat, is te bezien als centrumgebied. Verder is er een groot aantal bedrijven en voorzieningen binnen de woongebieden aanwezig; met name aan de Kennemerstraatweg maar ook her en der verspreid in het gebied. Te denken valt hierbij aan de begraafplaats, maatschappelijke voorzieningen als zorginstellingen en scholen en een groot aantal (zichtbare ofwel onzichtbare) bedrijven. Afbeelding 6 geeft één en ander weer.



Afbeelding 5:  
verkeersstructuur



Afbeelding 6:  
voorzieningen  
en bedrijven



Afbeelding 7:  
bouwhoogtes

## 2.2 Ontwikkelingen

Binnen het plangebied is de Rehobothlocatie aan ontwikkeling onderhevig. De Rehobothlocatie bevindt zich aan de Holleweg, in het noordwesten van het plangebied. De school die hier stond is ongeveer 15 jaar geleden afgebroken, waarna het terrein braak heeft gelegen. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor nieuwbouw op deze locatie. Het vigerende bestemmingsplan staat een gebouw met bijzondere doeleinden toe. Teneinde toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken, geldt ter plaatse van het perceel een Wro-zone - wijzigingsgebied.

## 2.3 Planmethodiek

Het nieuwe bestemmingsplan wordt in beginsel gebaseerd op de vertrouwde systematiek van de vigerende bestemmingsplannen. Door het actualiseren van de verbeelding (plankaarten) en planregels en door het bieden van flexibele regelingen voor woninguitbreidingen en erfbouwing, ontstaat een bestemmingsplan dat voldoet aan de wensen van zowel de burger als de gemeente.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een redelijk 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. Daarnaast is de bestaande hoofdbouwstructuur (zie afbeelding 3) leidend. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie gebieden: linten, woongebieden en complexen & objecten. Ieder gebied heeft zijn eigen standaardregeling voor wat betreft de bebouwingsregels.

### ***Linten***

De bebouwing in de lintzones krijgt de bestemming "Gemengd". Naast wonen vinden hier detailhandels-, bedrijfsmatige en dienstverlenende activiteiten plaats. De woningen hebben hier, conform de vigerende plannen, een bouwstrook met een standaarddiepte van 10 meter gekregen. Wanneer de diepte van een hoofdgebouw groter is, is dit specifiek geregeld.

In de vigerende bestemmingsplannen is veelal een goothoogte van minimaal 3 en maximaal 6 meter geregeld. In onderhavig bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in twee hoogtecategorieën: bebouwing met een goothoogte van maximaal 3,5 en een bouwhoogte van maximaal 9 m, en bebouwing met een goothoogte van maximaal 6 en een bouwhoogte van maximaal 9 m. Deze hoogtes zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven en zijn gebaseerd op de huidige situatie. Afbeelding 7 geeft de bouwhoogtes in de bestaande situatie weer. Dakopbouwen die buiten de standaardregeling vallen zijn voorzien van een 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte'.

### ***Woongebieden***

In de woongebieden worden de bouwvlakken strak rond de bouwblokken getrokken met in achtname van de vigerende regeling betreffende de diepte van het blok. De hoogte is ook hier te verdelen in twee categorieën: 6 m goot en 9 m nok en 3,5 m goot en 9 m nok. Ter plaatse van bestaande dakopbouwen geldt een 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte'.

### ***Complexen & objecten***

Bij complexen en objecten (scholen, kerken, stationsgebied) is binnen een bouwvlak, de feitelijke hoogte op de verbeelding aangegeven. De volgende complexen en objecten worden onderscheiden:

#### Stationsomgeving

In de omgeving van het station hebben zich de laatste jaren grote veranderingen voorgedaan. Het doel voor dit gebied was, dat het, door middel van concentratie van winkelvoorzieningen en de realisatie van woningbouw, het tweede centrum van Heiloo zou worden. Het bestemmingsplan Stationsomgeving 2004 is vanwege onthouding van goedkeuring door de provincie, nooit verder in procedure gebracht, waarna de ontwikkelingen in delen met vrijstellingsprocedures zijn gerealiseerd.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de inmiddels gerealiseerde ontwikkelingen overgenomen en als zodanig bestemd.

#### Openbare basisschool de Springschans

De locatie van OBS De Springschans is gelegen aan de Breedelaan 6. Voor de vervangende nieuwbouw van de school is reeds een bouwvergunning afgegeven. Het nieuwe gebouw zal 10 klaslokalen kennen en voorziet tevens in buitenschoolse opvang. De nieuwbouw is in het bestemmingsplan opgenomen als zijnde een bestaande situatie.

#### Nieuw Buitenzorg

De Nieuw Buitenzorg-locatie (GGZ) bevindt zich langs de Kennemerstraatweg, naast het gebouw Egelenborgh. Het bouwplan voor deze locatie omvat 30 (zorg)appartementen. Ook deze nieuwbouw is in onderhavig bestemmingsplan als zodanig bestemd.

#### Rehobothlocatie

Ter plaatste van de Rehobothlocatie aan de Holleweg is de toekomstige, gewenste bestemming opgenomen. Het betreft de bouw van een nieuw wooncomplex, dat met een eerdere vrijstellingsprocedure al is voorzien van een toereikend juridisch-planologisch kader. De nieuwbouw is als zijnde een bestaande situatie in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

#### **Afwijkingen**

Aanwezige uitbreidingsruimten uit de vigerende bestemmingsplannen worden in principe gerespecteerd. Afwijkende situaties, die in de bestaande situatie aanwezig zijn, zijn in het nieuwe bestemmingsplan als zodanig bestemd. De panden met een afwijking hebben daartoe een aanduiding gekregen, waarmee de feitelijke situatie wordt vastgelegd, maar waarbij, bij vervangende nieuwbouw, voldaan moet worden aan de algemene bouwklasse voor het gebied.

#### **Erfbebouwing**

Het beleid omtrent erfbebouwingsmogelijkheden sluit op hoofdlijnen aan bij de mogelijkheden die de vigerende plannen bieden. Dat wil zeggen dat de bouwstroken en bouwvlakken c.q. bouwblokken (met diens standaarddieptes) worden gehandhaafd zoals deze in de vigerende plannen aanwezig zijn. De systematiek die in het middengebied is gebruikt, luidt als volgt: de bestemmingen worden bij iedere hoekwoning op een consequente manier ingevuld. De voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen wordt doorgetrokken en bepaalt samen met de zijgevellijn van de woning de grens tussen de bestemming "Wonen" en "Tuin". Waar in de bestaande situatie incidentele bebouwing buiten deze grens is gelegen, is de grens opgetrokken tot een hoogte waarop de incidentele bebouwing er binnen valt. Zo ontstaat een helder beeld. Afwijkende situaties, die in de bestaande situatie aanwezig zijn, zijn in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als zodanig.

#### **Groen**

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de hoofdgroenstructuur ("Groen - 2") en overig structurend groen ("Groen - 1"). De hoofdgroenstructuur vormt een belangrijke beeldbepalend elementen en moet zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing. Binnen deze bestemming zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden dan ook beperkt gehouden. Binnen het overig structurerend groen kunnen ook speelvoorzieningen, staatmeubilair, openbare nutsvoorzieningen en gemalen worden gerealiseerd. De niet-structurerende groengebieden (de 'snippers') zijn niet specifiek bestemd als groen, maar zijn mogelijk binnen de andere bestemmingen.

## **2.4 Toelichting op de planregels**

In het hoofdstuk "Inleidende regels" is een aantal begrippen verklaard welke 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. In paragraaf 2.3. is al ingegaan op de inhoud van diverse bestemmingen in dit hoofdstuk.

De dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2" zijn op de verbeelding over de andere bestemmingen heen gelegd. Deze dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen dient te worden alvorens de ondergelegen bestemming mag worden gerealiseerd. Concreet betekent dit voor de bestemmingen "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2" dat het belang van het eventueel aantreffen van archeologische waarden in de grond, voorop wordt gesteld. Binnen deze bestemmingen mag pas gebouwd worden als allereerst archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. In paragraaf 4.2. meer over het aspect 'archeologie' en de toekenning van beide dubbelbestemmingen.

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 bouwregels:  
In dit artikel is een aantal aanvullende regels opgenomen, dat voor meerdere bestemmingen kan gelden. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.
- Algemene ontheffingsregels:  
In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen een aantal algemene ontheffingen opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.
- Algemene wijzigingsregels:  
In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.
- Algemene procedureregels:  
Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffing- of wijzigingsregel.

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.



## Deel C: VERANTWOORDING

*Toelichting bestemmingen en "Middengebied"*



#### Verklaring :

- Bestaand stedelijk gebied
- Uitsluitingsgebieden
- Zoekgebieden

#### Aanduidingen

- Ontwikkelingsgebied voor Woonlandschappen

Afbeelding 8: uitsnede ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord inclusief ligging plangebied

### **3. RUIMTELIJKE ORDENING**

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### ***Nota Ruimte***

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd.

De nota stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van dorpen is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en waarborging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Deze bundelingstrategie die het Rijk voorstaat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren. Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden.

In onderhavig bestemmingsplan wordt veelal de bestaande situatie vastgelegd. De enkele ontwikkelingen die plaats vinden of hebben gevonden, passen binnen het beleid uit de Nota Ruimte.

#### **3.2 Provinciaal beleid**

##### ***Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord***

Het provinciale 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' bepaalt de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in Noord-Holland Noord voor de periode 2004 - 2014 met een doorkijk tot 2030.

Aangeduid wordt dat stedelijke ontwikkelingen binnen de rode contouren toegestaan zijn. Op afbeelding 8 is te zien dat het middengebied volledig binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. Van belang is hier, dat ontwikkelingen en herstructureringen op elkaar afgestemd worden en karakteristieke bebouwingspatronen in linten evenals cultuurhistorisch waardevolle patronen behouden moeten blijven. Dat wordt in onderhavig bestemmingsplan bewerkstelligd.

#### **3.3 Regionaal beleid**

##### ***Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015***

In de regio Noord-Kennemerland zijn tot 2032 ruim 15.000 nieuwe woningen nodig. In Heiloo is de plancapaciteit ruim 2000 woningen. In Heiloo ontstaat de komende jaren een sterk groeiende vraag naar woningen met zorgmogelijkheden. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om hieraan bij te dragen.

#### **3.4 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 zijn onder andere:

1. Realisering van woningbouw conform de vraag van doelgroepen ;
2. Hoogbouw wordt onder bepaalde, strikte voorwaarden niet uitgesloten;
3. Bij woningaanpassing en nieuwbouw wordt ingespeeld op de hoge kwaliteitseisen, die de woonconsumenten stellen en daarbij wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van nieuwe technologieën (duur-

- zaam, energiezuinig en milieubewust bouwen);
4. Het aanbieden van een combinatie van wonen, zorg en welzijn.

Het beleid uit de Strategische Visie is zoveel mogelijk vertaald in het bestemmingsplan voor het middengebied van Heiloo.

#### **Woonvisie Heiloo 2007 - 2012**

De vastgestelde Woonvisie Heiloo geeft een overzicht van het regionale en gemeentelijke beleid omtrent volkshuisvesting en de zorgcomponent. De belangrijkste thema's zijn het huisvesten van starters, jonge gezinnen en, gezien de vergrijzing van de bevolking, senioren. Volgend op de Strategische Visie en het collegeprogramma zijn ook de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving en de woningbouwproductie speerpunten van beleid.

De grootste opgave op het gebied van volkshuisvesting is de aankomende vergrijzing. Er moet rekening gehouden worden met een extra en specifieke vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. Ook in het kader van de extramuralisering moet geïnvesteerd worden op het gebied van wonen en zorg.

#### **Wonen welzijn zorg, gemeente Heiloo, PRIMO nh 2007**

De visie van de gemeente Heiloo op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor de periode 2007 - 2015 is neergelegd in de nota "Wonen welzijn zorg, gemeente Heiloo". Daarin geeft de gemeente aan dat zij alle burgers, ook zij die met functiebeperkingen te maken hebben, in staat wil stellen om in de eigen woning en woonomgeving zelfstandig te kunnen functioneren. Is dit niet meer mogelijk dan wil de gemeente dat binnen de gemeente zelf een voldoende en kwalitatief aanbod van woningen met passende zorg- en welzijnsdiensten beschikbaar is. Vanuit deze visie ligt er voor gemeenten en partijen in het veld een opgave op drie terreinen:

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

#### **Welstandsnota Heiloo**

De gemeentelijke Welstandsnota (november 2002) heeft als uitgangspunt gediend voor onderhavige bestemmingsregeling. De welstandsnota geeft welstandsbeleid per deelgebied en objectgerichte welstand aan.

#### Welstandsbeleid per deelgebied

Binnen het plangebied zijn drie deelgebieden te onderscheiden, waarvoor de volgende welstandscriteria gelden:

- Historische linten:
  - o Kennemerstraatweg: behoud & herstel van het gevarieerde lintkarakter;
  - o overige historische linten: behoud & herstel van het kleinschalige en gevarieerde lintkarakter.
- Woongebieden:
  - o noordoost: verwantschap met huidige patroon, kleur en materiaalgebruik nastreven;
  - o zuid: verwantschap met huidige patroon (samenhangende bebouwingsclusters en straten), kleur en materiaalgebruik nastreven.
- Stationsomgeving:
  - o behoud & herstel van het diverse ruimtelijke karakter van de lintbebouwing;
  - o stimulering van wantvorming en creëren van duidelijke ruimtes.



Afbeelding 9: Heiloër punthuizen

#### Objectgerichte welstand

Wat betreft de objectgerichte welstand geeft de welstandsnota als criterium dat het karakter van de typische Heiloër punthuizen (vrijstaand, met zadeldak loodrecht op de straat en een erker op de begane grond) behouden moet blijven en waar mogelijk hersteld dient te worden. Afbeelding 9 geeft voorbeelden van deze Heiloër punthuizen.

De welstandsnota vervult, ten opzichte van het bestemmingsplan, een zelfstandige functie. Het bestemmingsplan geeft aan wat er aan bebouwing en gebruik is toegestaan; de welstandsnota stelt eisen aan de vormgeving daarvan.

#### **Nota Cultuurhistorische Waarden Heiloo**

De gemeente streeft naar een integraal gemeentelijk beleid met aandacht voor cultuurhistorische waarden, wat zowel intern als extern uitgedragen wordt. Op verbeeldingen van bestemmingsplannen dienen bijzondere archeologische gebieden te worden opgenomen. Niet-officiële gebieden dienen zoveel mogelijk behouden te worden voor aantasting.

#### **Parkeerbeleidsplan Gemeente Heiloo**

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

- de gemeente Heiloo voert een sturend parkeerbeleid, waarbij parkeernormen worden opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- bij nieuwbouw, herbouw of uitbreidingsplannen dienen de normen voor 'overige voorzieningen' uit het ASVV (1996) te worden gehanteerd.

#### **Detailhandelstructuurvisie 2004, Gemeente Heiloo**

De detailhandel in de stationsomgeving functioneert op een hoog niveau. Om dit te optimaliseren worden er in de stationsomgeving de komende jaren nieuwe voorzieningen toegevoegd en wordt er meer mogelijk gemaakt onder andere voor standplaatshouders en horeca.

#### **Beeldkwaliteitplan Stationsomgeving Oost, Hoek Heerenweg - Stationsplein**

In het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat de wanden aan het Stationsplein afgemaakt dienen te worden. Voor een deel zijn de gaten ingevuld, maar op de hoek van de Heerenweg en het Stationsplein ontbreekt nog een deel van de pleinwand aan het Stationsplein. De in het beeldkwaliteitplan genoemde rooilijnen en bouwhoogtes zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

#### **Verkeersplan Heiloo, 2008**

In juni 2008 is het gemeentelijke Verkeersplan vastgesteld. In dit plan is aangegeven dat het verkeersbeleid een bijdrage zal moeten leveren aan de groene woonkwaliteit en recreatieve waarde van de gemeente Heiloo. Op een aantal wegvakken is de verkeersbelasting te hoog, waardoor de woonkwaliteit en de vei-

ligheid van het fietsverkeer niet optimaal zijn. In het verkeersplan staan meerdere wensen geformuleerd die worden nagestreefd binnen de gemeente Heiloo:

- kwetsbare routes ontlasten;
- de kansen van de fiets benutten;
- de groene omgeving in stand houden en benutten;
- de bereikbaarheid van winkelcentra en station garanderen;
- de nieuwe aansluiting op de A9 optimaal benutten;
- veiligheid en toegankelijkheid voor alle verkeersdeelnemers.

Het voorliggende bestemmingsplan staat het tot uitvoering brengen van deze doelen niet in de weg.

### **Parkeerbeleidsplan Heiloo, 2001**

De gemeentelijke parkeervisie, neergelegd in het Parkeerbeleidsplan 2001, houdt in dat het parkeren in harmonie moet zijn met andere functies in de bebouwde kom en onbebouwde openbare ruimte. De wijze waarop met het parkeren omgegaan wordt, dient een positieve invloed te hebben op het gebruik van alternatieve vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer. In de winkelcentra moeten kortparkeerders dichtbij de bestemming kunnen parkeren en moeten onveilige situaties of belemmeringen van de doorstroming voorkomen worden. De parkeernormen dienen in verschillende beleidsstukken en verordeningen op elkaar afgestemd te worden. In het parkeerbeleidsplan worden parkeernormen gegeven voor verschillende functies, zoals te zien in onderstaande tabel:

| Grondgebruik (functies)           | Aantal<br>parkeerplaatsen | Per                       |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vooroorlogse gezinswoning         | 0,8-1                     | woning                    |
| Naoorlogse gezinswoning           | 1,5                       | woning                    |
| Appartementen                     | 1,2                       | appartement               |
| Voor ouderen toegankelijke woning | 1,0                       | woning                    |
| Kantoren:                         |                           |                           |
| - Met baliefunctie                | 1,75                      | 100 m <sup>2</sup> b.v.o. |
| - Zonder baliefunctie             | 1,0                       | 100 m <sup>2</sup> b.v.o. |
| Praktijkruimte *                  | 2,0                       | behandelkamer             |
| Basisonderwijs                    | 0,5                       | leslokaal                 |
|                                   | 0,5                       | arbeidsplaats n.o.p.**    |
| Supermarkt                        | 4                         | 100 m <sup>2</sup> b.v.o. |

\* voor arts, tandarts, fysiotherapie of vergelijkbare praktijken

\*\* niet-onderwijzend personeel

Er wordt vanuit gegaan dat er binnen de winkelgebieden voldoende parkeerplaatsen voor winkelbezoekers aanwezig zijn. Voor de woongebieden zijn de bovenstaande normen verder uitgewerkt naar type woning. In geval van nieuwbouw, herbouw en/of uitbreiding dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen erf. De parkeernormen zijn niet vastgelegd in dit bestemmingsplan.

### **Groenstructuurplan Heiloo 1995**

In het Groenstructuurplan uit 1995 geeft de gemeente Heiloo aan, te streven naar het zo optimaal mogelijk tot zijn recht te laten komen van het groen in de woonomgeving. Om de kwaliteit van het landschap te waarborgen en zo mogelijk te verbeteren is een aantal beleidsdoelstellingen geformuleerd:

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

De belangrijkste groenstructuren krijgen in dit bestemmingsplan een passende bestemming, waarbinnen zo min mogelijk (bouw)mogelijkheden worden gegeven.

### ***Huisvestingsnota Onderwijsinstellingen***

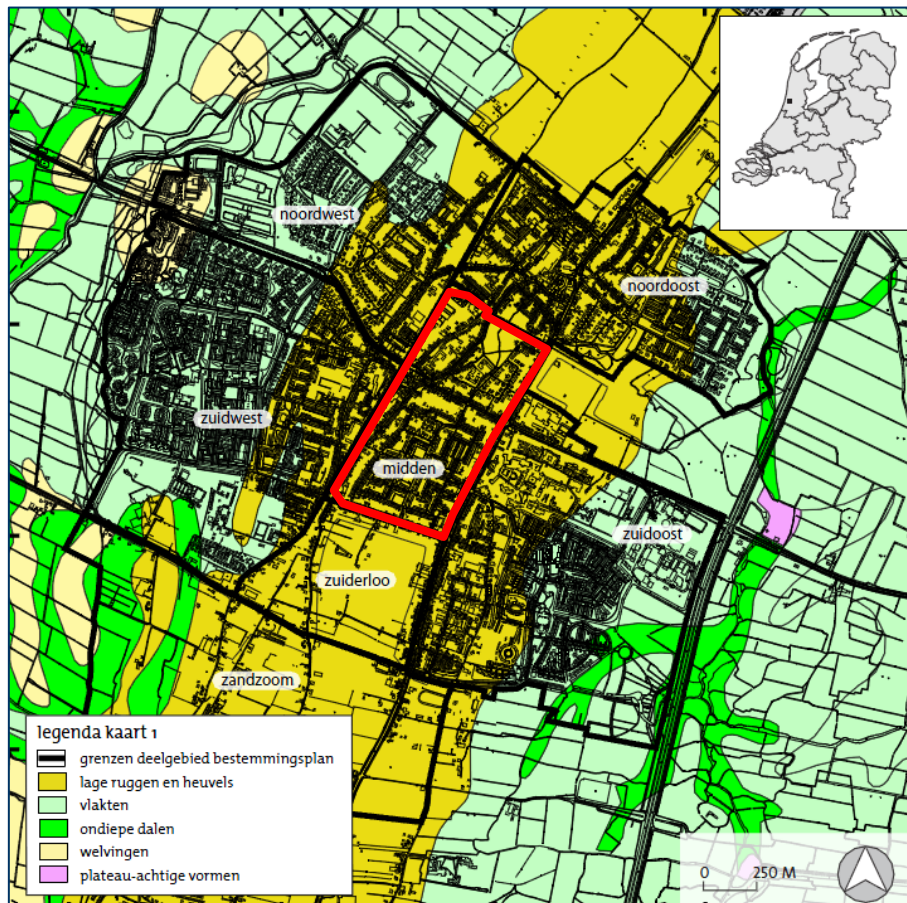
Bij het gebruik van onderwijsgebouwen stelt de gemeente zich ten doel een klimaat te creëren waar de pedagogiek en didactiek centraal staan. Dit gebeurt met de volgende uitgangspunten:

- het rendement van de gebouwen moet zo optimaal mogelijk zijn;
- de gebouwen moeten functioneel zijn;
- de bedrijfsvoering moet zo optimaal mogelijk worden georganiseerd.

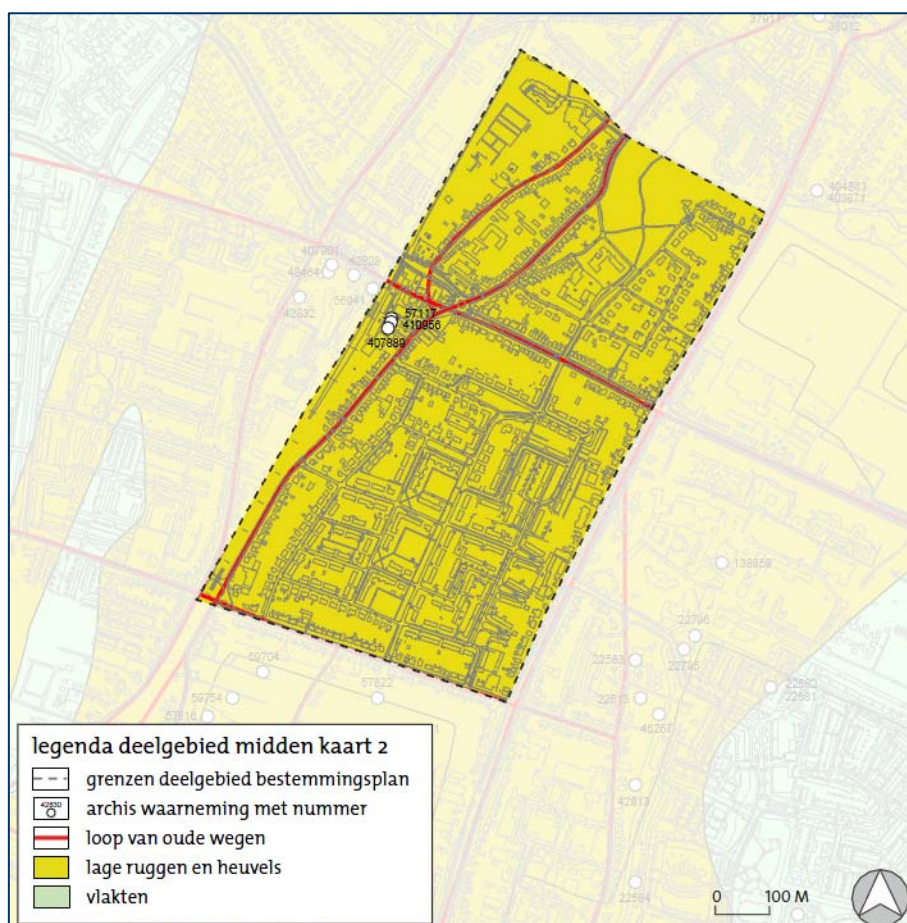
In onderhavig plangebied bevinden zich diverse onderwijsinstellingen. De bouwvlakken zijn, waar mogelijk en gewenst wat ruimer om de feitelijke bebouwing heen gelegd zodat er onderschikte aanpassingen aan de bebouwing mogelijk zijn.

### **3.5 Conclusie**

De beleidsthema's, zoals bovenstaand beschreven, op verschillende schaalniveaus, zijn - voor zover mogelijk en van toepassing - door vertaald in het juridisch kader van dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen die plaatsvinden in het bestemmingsplan, passen binnen het vigerende beleid.



Afbeelding 10: ligging plangebied ten opzichte van de geomorfologie in Heiloo



Afbeelding 11: detailoverzicht bodemkundige kaart aangevuld met het (pre-) historische wegenet en Archismeldingen

Toelichting bestemmingsplan "Middengebied"  
vastgesteld 1 maart 2010

## 4. CULTUURHISTORIE

### 4.1 Ontstaan en ontwikkeling

#### **Algemeen**

In de prehistorie waren strandwallen - waarop ook Heiloo gelegen is - goede plekken om te wonen en te jagen. Het is dus niet onlogisch dat op verschillende plekken op de strandwal en op de overgang naar de strandvlakten nog regelmatig sporen van prehistorische bewoning wordt aangetroffen. Archeologen hebben in ieder geval vondsten gedaan uit de Brons- en Midden - IJzertijd nabij de Krommelaan en de Holleweg. Ook bij de Vlooiendijk en de Oosterzijweg zijn sporen uit die periode gevonden.

Heiloo is van oorsprong een klein dorp dat rond het jaar 700 is ontstaan rondom de voorganger van het Witte Kerkje. De lager gelegen natte gronden ten westen en ten oosten van Heiloo werden tussen de tiende en twaalfde eeuw ontgonnen, waardoor het mogelijk werd akkerbouw en veeteelt uit te oefenen. Zo is er tot ongeveer 1900 sprake geweest van een rustig dorp op een hoger gelegen zandrug met een economie die vooral op de agrarische sector dreef.

Op het hoogste punt van de strandwal was als belangrijkste verbinding de Hoogeweg ontstaan, binnen de bebouwde kom Heerenweg genoemd. Maar ook de Holleweg en de Middenweg waren verbindende structuren. Met de bestrating van de Middenweg in de negentiende eeuw werd deze omgevormd tot de belangrijkste verbindingsweg in Kennemerland tussen Haarlem en Alkmaar en wordt dan ook sindsdien Kennemerstraatweg genoemd.

Door begreppeling, bemaling en de inpolderingen verbeterde het grasland in de strandvlakten, wat leidde tot een grotere hooiproductie. Door de behoefte aan meer hooiopslag ontstond in de zeventiende eeuw de Noord-Hollandse stolpboerderij. Op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte werden de grotere stolpboerderijen gebouwd. Door de stolpboerderijen met elkaar te verbinden ontstonden zo de Westerweg en de Oosterzijweg.

De ontwikkeling die Heiloo vóór 1900 doormaakte, heeft een aantal landschapselementen voortgebracht, dat de basis heeft gevormd voor hoe het dorp en de directe omgeving er nu uitzien. In 1867 werd Alkmaar door middel van een spoorlijn met Amsterdam verbonden. De spoorlijn werd voor een groot deel op de strandwal aangelegd. Omdat het station - dat in 1879 geopend werd - ook een betekenis had in relatie tot de tuinbouw ten zuiden van het dorp, werd het station iets ten zuiden van de dorpskern gesitueerd, nabij de kruising met de Breedelaan, de huidige Stationsweg.

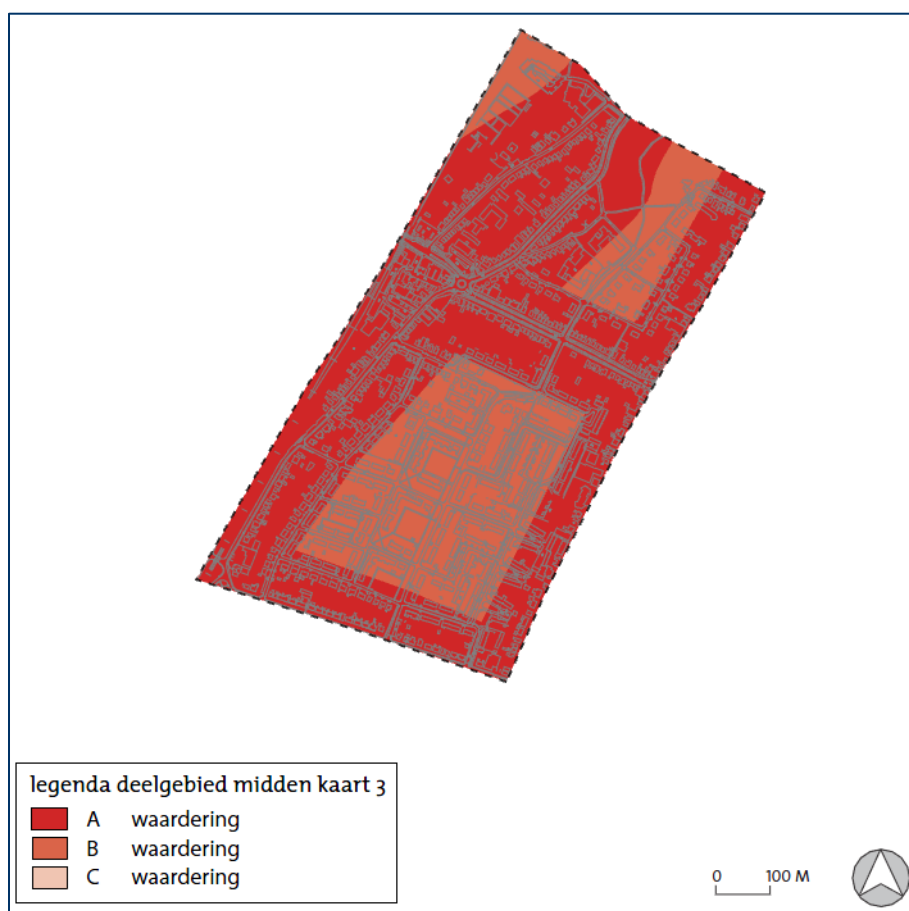
Door de bouw van het station ontstond er ook meer bebouwing ten zuiden van de dorpskern. Toen het in de negentiende eeuw ook weer mogelijk was om katholieke kerken te bouwen, werd de Willibrordskerk met pastorie gebouwd. Daaromheen ontstond het katholieke buurtschap Overigelaan.

In 1896 werd parallel aan de Kennemerstraatweg een stoomtramverbinding aangelegd tussen Alkmaar en Haarlem. De aanleg van een directe verbinding tussen de tram en het station leidde tot de aanleg en het bouwen van de representatieve Stationsweg vanaf ongeveer 1890. Zowel de spoorlijn als de tram zijn belangrijk gebleken voor het uitgroeien van Heiloo in de twintigste eeuw tot forenzenplaats.

Pas na 1900 is de basisstructuur van Heiloo steeds meer ingevuld met bebouwing. Aanvankelijk gebeurde dit langs de bestaande wegen, waarbij alle doorgaande linten tot aan de Tweede Wereldoorlog langzaam werden volgebouwd. Tegelijkertijd werd men onder invloed van de Woningwet van 1901 zich bewust van het feit dat het nodig was om planmatig uit te breiden.

#### **Middengebied**

Het middengebied bestaat voor een groot gedeelte uit de historische Heiloër linten. Na de Eerste Wereldoorlog werden op initiatief van woningbouwverenigingen arbeiderswoningen gebouwd. Onder meer aan de Kennemerstraatweg ontstonden zo kleinschalige projecten van sociale woningbouw.



Afbeelding 12: archeologische verwachting

Halverwege de jaren dertig stelde de gemeente de stedenbouwkundige J. de Ranitz aan om een plan in hoofdlijnen te maken, waarbij de landelijke kleinschaligheid van Heiloo kenmerkend moest zijn. Hij maakte een plan in hoofdlijnen, met een aantal deelplannen, dat grotendeels pas na de Tweede Wereldoorlog uitgevoerd werd.

De seriematige woningbouw in het middengebied stamt grotendeels uit die tijd. Omdat de woningnood na de oorlog nijpend was, zijn de woningen dichter op elkaar gebouwd dan voorheen en ontstonden de eerste rijenwoningen in Heiloo. Licht en lucht was in de filosofie van het Nieuwe Bouwen, dat in de jaren dertig opgang had, maar vooral na de oorlog pas werd uitgewerkt, zeer belangrijk. De architectuur bestaat uit typische doorzonwoningen met aan de voor- en achtergevel een fors raam. Ook kenmerkend is de strokenbouw: rechte rijenwoningen met flinke stukken groen ertussen.

Na de oorlog was de bouwopgave enorm. De uitbreidingsplannen werden grootschaliger, maar er werd geprobeerd om vast te houden aan een kleinschalige manier van bouwen. De wat traditionalistische vorm van bouwen is gehandhaafd en er is niet of nauwelijks overgegaan tot de bouw van portiek- of galerijflats. Doordat de uitbreidingen steeds meer in de lager gelegen gronden van de strandvlakte plaatsvonden, was een grotere waterberging nodig en worden deze wijken dan ook gekenmerkt door waterpartijen.

## 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**

Voor het deelgebied "Middengebied" zijn drie kaarten gemaakt. Kaart 1 (afbeelding 10) laat zien waar het deelgebied zich bevindt ten opzichte van de geomorfologie in het gebied. Kaart 2 (afbeelding 11) geeft een detailoverzicht van de bodemkundige kaart aangevuld met het (pre-) historische wegennet en Archismeldingen (archeologische vondstmeldingen).

Kaart 3 (afbeelding 12) geeft op basis van de Cultuurhistorische Waarden Kaart (CHW) van de provincie, de gegevens van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (via [www.kich.nl](http://www.kich.nl) en Archis) en de beleidsnota archeologie van de gemeente Heiloo een archeologische verwachting met de daarbij behorende acties.

In de navolgende tekst worden de waarderingen van kaart 3 toegelicht.

- A. Deelgebieden met een zeer hoge archeologische verwachting (vanaf 50 m<sup>2</sup> vergunningsplichtig)
- B. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting op hoge delen (vanaf 75 m<sup>2</sup> vergunningsplichtig)
- C. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting in lage delen (vanaf 100 m<sup>2</sup> vergunningsplichtig)

In het middengebied komen alleen waarderingen A en B voor. Dit komt omdat het deelgebied zich geheel op de hoge delen van het landschap bevindt. Waardering A is in de verbeelding opgenomen als dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1" en waardering B is opgenomen als "Waarde - Archeologie 2".

De aanwezigheid van historische wegen zorgt voor een gedeeltelijke A-waardering. De locatie van de bekende Archismeldingen bevestigt het vermoeden dat deze wegen in het verleden een focus van verschil-

lende activiteiten waren. En dat deze wegen oude voorlopers hebben. Het aangetroffen vondstmateriaal gaat terug tot in de prehistorie (Bronstijd).

#### **4.3 Historisch-geografische waarden**

Historische waarden in en in de nabijheid van het plangebied zijn de Heerenweg, de hoofdweg die in het midden van de strandwal ligt; de als vanuit het landgoed Ter Coulster in de vorm van het gemeentebosje, de Kennemerstraatweg, het Slimpad, het oude deel van de begraafplaats en de Protestantse kerk aan de Holleweg (1963). Behoud van deze historische elementen staat in onderhavig bestemmingsplan voorop.

#### **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 rijksmonumenten aanwezig. Wel is er een achttal gemeentelijk monumentale gebouwen aanwezig en één gemeentelijk monumentaal object (grenspalen op het Slimpad).

Voor de gemeentelijke monumenten is de monumentenverordening van toepassing. Een beschermde regeling is in het bestemmingsplan niet gewenst om dubblures met de monumentenverordening te voorkomen. Wel zijn de grenzen van de bestemmingen en bouwvlakken strak toegepast, opdat er geen mogelijkheden geboden worden voor ongewenste bouwsels die het monumentale karakter kunnen verstoren.

## 5. MILIEU

### 5.1 Geluid

#### **Kader**

Sinds 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Daarin is opgenomen dat voor geluidgevoelige functies, zoals scholen en woningen, bij nieuwe ontwikkelingen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden om de geluidbelasting te bepalen.

De wet omschrijft dat langs (spoor)wegen, met uitzondering van woonerven en 30 km/u wegen, geluidzones zijn gelegen. Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB voor spoorweglawaai en 48 dB voor wegverkeerslawaai.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Functiewijziging wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de Rehobothlocatie aan de Holleweg. Daarbij is een onderzoeksverplichting opgenomen.

#### **Onderzoek**

In het kader van onder meer onderhavig bestemmingsplan is onderzoek<sup>1</sup> gedaan naar de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten. Hieronder wordt van dit onderzoek een samenvatting weergegeven. Voor de berekeningsresultaten en uitgebreide afweging wordt verwezen naar het onderzoek zelf.

De geluidsbelasting op de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen is berekend en getoetst aan de voorkeursgrenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn opgenomen. Bij de beoordeling van de geluidbelasting is aansluiting gezocht bij de algemeen aanvaarde opvattingen over een goed akoestisch leefklimaat. Uitgangspunt voor de berekening is de referentievariant van het (ontwerp)Verkeerplan Heiloo.

Daarnaast is ook gekeken naar de gevolgen van de basisvariant. Bij de basisvariant zijn alleen de wegen met relevante afwijkingen ten opzichte van de referentie onderzocht (naar verhouding een duidelijke toename, of afname van de verkeersintensiteit).

#### *1. geluid wegverkeer*

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer is berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (Rmv 2006, bijlage III). De indicatieve afstanden van de as van de weg tot aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaai variëren van 20 m (Heerenweg) tot 92 m (Stationsweg). De geluidbelasting ter plaatse van de eerstelijns bebouwing varieert van 50 dB (Rosendaal) tot 65 dB (Stationsweg en Kerkelaan).

Bij de wegvakken waar een snelheid van 50 km/u is toegestaan is overeenkomstig artikel 101g van de Wet geluidhinder een aftrek toegepast van 5 dB. Bij de wegen waar een snelheid is toegestaan van 30 km/u is geen aftrek toegepast.

De akoestische leefkwaliteit in het plangebied kan worden afgeleid van de geluidbelasting ter plaatse van de eerstelijns bebouwing. Deze kwaliteit kan worden beoordeeld als redelijk (48-53 dB), matig (53-58 dB), zeer matig (58-63 dB) en onvoldoende (63-68 dB).

Bij de wegen waar een snelheid geldt van 30 km/u, is geen rekening gehouden met eventuele gunstige toekomstige akoestische ontwikkelingen bij het wegverkeer (zoals stillere banden en motoren).

#### *2. geluid spoorweg*

De geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg is berekend conform de rekenmethode uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (Rmv 2006, bijlage IV). De indicatieve afstanden vanaf het hart van de spoorbaan tot aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB variëren tussen 110 m (ten zuiden van spoorwegovergang zeeweg) tot 200 m (ten noorden van dezelfde spoorwegovergang). De geluidbelasting ter plaat-

---

<sup>1</sup> Milieudienst Regio Alkmaar, *Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplannen Midden, Noordoost en Zuidoost Heiloo*, kenmerk MRA HE08GELU MNOZO, 14 maart 2008

se van de eerstelijns bebouwing bedraagt 66 dB ten zuiden van de spoorwegovergang en 69 dB ten noorden hiervan. De akoestische kwaliteit ter plaatse van de eerstelijns bebouwing kan worden beoordeeld als onvoldoende (63-68 dB) en ruim onvoldoende (68-73 dB).

### **Conclusie**

De akoestische leefkwaliteit als gevolg van wegverkeer en spoorwegverkeer kan worden beoordeeld als redelijk, matig, zeer matig en onvoldoende. De matige tot onvoldoende leefkwaliteit op al deze wegen (behalve de Zevenhuizerlaan) en zones rond het spoor, betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen bij de motivatie daarvan uitgebreid stil zal moeten worden gestaan bij mogelijke maatregelen om te komen tot een aanvaardbaar leefkwaliteit. In zijn algemeenheid geldt, dat de motivatie uitgebreider zal moeten zijn naar mate de geluidbelasting hoger is. Bij de basisvariant Verkeersplan Heiloo is de leefkwaliteit bij de Kerkelaan en de Heerenweg (gedeelte Stationsweg - Zevenhuizerlaan) verbeterd, maar bij de andere onderzochte wegen, met name de Zevenhuizerlaan, slechter wordt.

## **5.2 Luchtkwaliteit**

### **Kader**

In de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) worden normen gesteld voor verschillende lucht verontreinigende stoffen. Hierbij wordt een stelsel gehanteerd van grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels. In 2010 zijn alle plandrempels en de grenswaarden gelijk.

De gemeente dient bij het uitvoeren van haar bevoegdheden de grenswaarden in acht te nemen. In nieuwe situaties dient te worden nagegaan of het aannemelijk is dat uitoefening zal leiden tot toename van de luchtverontreiniging of van het aantal mensen dat daaraan wordt blootgesteld. In bestaande situaties moeten maatregelen worden getroffen om de overschrijding of dreigende overschrijding van een grenswaarde zo spoedig te beëindigen, of zoveel mogelijk te voorkomen. De problematiek bij wegverkeer spitst zich toe op fijn stof en stikstofdioxide.

### **Onderzoek**

In het kader van onder meer onderhavig bestemmingsplan is onderzoek<sup>2</sup> gedaan naar de luchtkwaliteit. Hieronder wordt van dit onderzoek een samenvatting weergegeven. Voor de berekeningsresultaten en uitgebreide afweging wordt verwezen naar het onderzoek zelf.

Om een goed beeld te krijgen van de luchtkwaliteit is in het plangebied een aantal wegen geselecteerd op basis van een combinatie van verkeersintensiteit, verkeerssamenstelling, bomenfactor en afstand tot de as van de weg. Dit zijn de meest bepalende omstandigheden voor luchtverontreiniging. Langs deze wegen is daardoor de luchtverontreiniging het hoogst. In de andere gebieden zal de luchtverontreiniging altijd lager zijn. Voor deze relevante wegen zijn luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rekenprogramma CAR II, versie 6.1.1.

Er zijn drie momenten berekend:

- de huidige situatie (onderzocht is 2008)
- het jaar 2010 (vanaf dat moment gelden de strengste normen)
- het jaar 2020 (de planperiode ligt voorbij 2010, er is daarom een doorkijk gemaakt naar 2020)

### **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. Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden uit Bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

---

<sup>2</sup> Milieudienst Regio Alkmaar, *Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplannen Midden, Noordoost en Zuidoost Heiloo*, kenmerk MRA HE08GELU MNOZO, 14 maart 2008

### 5.3 Bodemkwaliteit

#### **Kader**

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

#### **Onderzoek**

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is derhalve niet uitgevoerd. Dit dient per eventuele toekomstige individuele ontwikkeling afzonderlijk te worden bepaald.

#### **Conclusie**

Wanneer in de toekomst individuele ontwikkelingen binnen onderhavig plangebied plaatsvinden, dient te worden aangetoond - middels een onderzoek - dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

### 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**

Ten behoeve van de ontwikkelingslocaties is onderzocht, welke externe veiligheidsaspecten aan de orde zijn. Volgens de provinciale risicokaart zijn in de gemeente Heiloo de volgende activiteiten aanwezig, die risico's met zich meebrengen:

- de spoorlijn;
- de A9 (op ruim 1100 meter vanaf de Kennemerstraatweg);
- de zuivelfabriek Campina aan de Kanaalweg.

Volgens informatie van de NS vindt er over de spoorlijn geen transport plaats van gevaarlijke stoffen en worden die in de naaste toekomst ook niet voorzien. Door de grote afstand tot aan de A9 zijn eventuele risico's die van deze route uitgaan, niet relevant. Aangezien de vestiging van Campina inmiddels haar deuren besloten heeft te sluiten, en er geen nieuwe bedrijfsactiviteiten meer zullen plaatshebben op deze locatie, is er geen risicocontour opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Ook uit andere bronnen is geen informatie bekend van risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied. Ook zijn er geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig binnen of nabij het plangebied.

#### **Conclusie**

Het aspect Externe Veiligheid geeft geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

## **5.5 Kabels en leidingen**

Uit de inventarisatie is gebleken dat er in of nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen en kabels lopen. Nadere bepalingen zijn daarom in dit bestemmingsplan niet opgenomen.

## **5.6 Bedrijven en milieuzonering**

Bij de bouw van gevoelige functies, zoals woningen, is het van belang inzichtelijk te maken of er bedrijven zijn in de omgeving die een milieucontour hebben die van invloed is op de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse. Of andersom, dat de bouw van een nieuwe woning omliggende bedrijven belemmert doordat diens milieucontour wordt ingeperkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", 2009.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van de ontwikkelingslocaties aanwezig zijn die een voor de bouwplannen relevante milieucontour hebben, aangezien mogelijk relevante bedrijven veelal op een grote afstand vanaf deze locaties zijn gelegen en er in de omgeving in de bestaande situatie reeds woningen aanwezig zijn. Voor de vestiging van Campina is besloten de deuren te sluiten en deze vestiging is derhalve niet relevant.

Dit nieuwe bestemmingsplan "Middengebied" maakt eveneens geen nieuwe bedrijfsbestemmingen mogelijk.

## **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<sup>e</sup> 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**

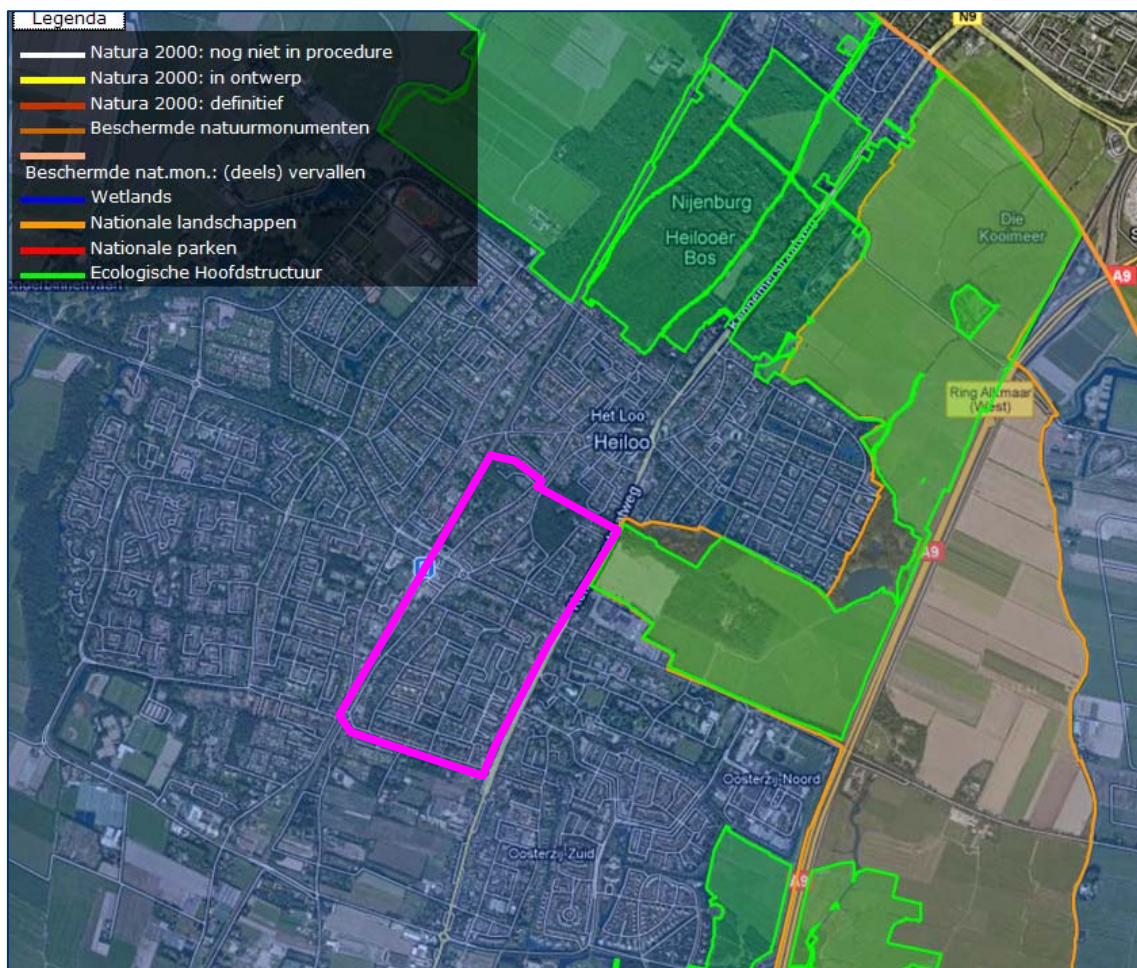
In het plangebied is in de bestaande situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Er vindt minder infiltratie plaats dan wenselijk zou zijn.

Daar het bestemmingsplan consoliderend van aard is, zullen de effecten op de waterhuishouding die uitgaan van dit bestemmingsplan, nihil zijn. Indien in de toekomst in het gebied ontwikkelingen plaatsvinden, is het van belang de waterhuishouding nader af te wegen. De waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hanteert in stedelijk gebied in principe het beleid om bij nieuwe ontwikkelingen een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Bovendien dient waar mogelijk afkoppeling van verhard oppervlak plaats te vinden.

### **6.3 Conclusie**

Indien in de toekomst in het gebied ontwikkelingen plaatsvinden, is het van belang de waterhuishouding

nader af te wegen en de plannen te conformeren aan het beleid van de waterbeheerder.



Afbeelding 13: uitsnede gebiedendatabase ministerie van LNV inclusief ligging plangebied

## 7. ECOLOGIE

### 7.1 Kader

#### **Flora- en faunawet**

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden, waarmee de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen voor Nederland nader zijn uitgewerkt. Deze wet 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 wet 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 wet 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. Voor de goedkeuring van een bestemmingsplan dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer hoeft te worden aangevraagd in geval van ruimtelijke ontwikkeling. Er geldt voor deze groep echter wel een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat beschermde dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten, bestaande uit soorten die op Bijlage IV van de habitatrichtlijn staan en een aantal andere aangewezen soorten, alsmede alle inheemse (broed)vogels waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

#### **Rode Lijst**

Ondanks passieve bescherming via de Flora- en faunawet of gebiedsbescherming via de Natuurbeschermingswet, hebben verschillende planten en dieren in ons land moeite met overleven. Voor een aantal van deze soorten zijn actieve maatregelen gewenst om ze te behouden.

Op 5 november 2004 zijn nieuwe Rode lijsten voor bedreigde dier- en plantensoorten vastgesteld. Op de Rode lijsten staan alleen soorten die zich in Nederland voortplanten.

Rode lijsten hebben een signaleringfunctie en geen juridische status. Plaatsing op de lijst betekent daarom niet automatisch dat de soort beschermd is. Daarvoor is opname van de soort onder de Flora- en faunawet nodig. De Rode lijsten helpen daarbij.

### 7.2 Onderzoek

#### **Beschrijving huidige situatie plangebied**

Het plangebied is gelegen geheel binnen de bebouwde kom van Heiloo. Een deel van het plangebied bestaat uit (openbaar) groen. Dat is ten dele te danken aan het feit dat de seriematige woonbebouwing, die stamt uit de jaren '70 van de vorige eeuw, in een zeer ruime setting is opgebouwd waardoor er langs weerszijden van de rijbaan brede groenstroken aanwezig zijn. Binnen deze groenstroken is vaak karakteristieke laanbeplanting aanwezig.

Een aantal groengebieden is aan te wijzen als hoofdgroenstructuur. Dit zijn groengebieden die zeer karakteristiek en kenmerkend zijn voor de wijk. Deze gebieden zijn bestemd als "Groen - 2". De minder karakteristieke groengebieden hebben de bestemming "Groen - 1" toebedeeld gekregen.

De begraafplaats aan de Holleweg, in het noordwesten van het plangebied, is dankzij haar groene uitstraling ook te bezien als structurerend groen en is derhalve als "Groen 2" bestemd. Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van de bestaande hoofd-groenstructuur en de daarbij behorende ecologische waarden.

Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Wel grenst het plangebied aan de noordoostzijde aan gronden die behoren tot de Ecologische Hoofd Structuur, welke gronden ook behoren tot Nationaal Landschap 'Laag Holland' (zie afbeelding 13).

Laag Holland is in het voorjaar van 2004 door het Kabinet aangewezen als Nationaal Landschap. Hoewel sommige gedeelten van het gebied, - met name de gedeelten die tegen de woonwijken van Heiloo aanliggen - zijn begroeid met hoogopgaande beplanting en volgroeide bomen, is het karakteriserende kenmerk van het Nationaal Landschap de openheid. Duizenden jaren geleden is men hier begonnen met het ontginnen van het onherbergzame moeras. Bewoners groeven sloten om het gebied te ontwateren en geschikt te maken voor de landbouw. Als gevolg daarvan daalde de bodem: het veen in de bodem droogde en zakte in. Op den duur daalde de bodem tot beneden zeeniveau en werd het nodig dijken te bouwen. Door de hoge waterstand en dijkdoorbraken ontstonden stukken land die alleen nog maar per boot bereikbaar waren. Er vormen zich ook meren, waarvan er later een aantal werden drooggemalen.

De begrenzing van het Nationaal Landschap komt nagenoeg overeen met de contouren van de Ecologische Hoofdstructuur, EHS (zie eveneens afbeelding 13). De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het Nederlandse natuurbeleid.

De ecologische hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden zijn natuurterreinen, landgoederen, bossen, grote wateren en waardevolle agrarische cultuurlandschappen die minimaal 250 hectare groot zijn. Het gebied gelegen direct tegen het Middengebied aan, behoort tot een kerngebied.

Het plangebied zal, gezien het stedelijke karakter en de ligging in het centrum van de kern van Heiloo, waarschijnlijk een lage ecologische waarde hebben. Het grootste deel van het plangebied is bebouwd of anderszins verhard. Toch valt het voorkomen van enkele (strikt) beschermde soorten op voorhand niet geheel uit te sluiten. Juist (strikt) beschermde soorten (bijvoorbeeld Huismus) vinden een habitat in bestaand stedelijk gebied; binnen kleine bosjes, grasvlakten of parkjes.

In het plangebied komen verder in de bomen, ondergroei en mogelijk ook de bebouwing waarschijnlijk verschillende soorten algemene broedvogels en vleermuizen voor. Alle inheemse vogels en vleermuizen zijn strikt beschermd door de Flora- en Faunawet. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels en de aanwezigheid van vleermuizen. Het overtreden van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet door ingrijpende en/of verstorende werkzaamheden moet worden voorkomen.

#### ***Geplande ruimtelijke ontwikkeling en invloed op flora en fauna***

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van de bestaande hoofdgroen- en waterstructuur en de daarbij behorende ecologische waarden. De nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur en het Nationaal Landschap zullen niet worden geschonden.

Wanneer in de toekomst ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor de ecologische waarden ter plaatse te worden beoordeeld.

### **7.3 Conclusie**

In het kader van dit conserverende bestemmingsplan is geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van locaties waar in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor de aanwezige ecologische waarden te worden beoordeeld.

## **8. UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Financiële uitvoerbaarheid**

Gezien de conserverende aard van het plan zijn er voor de gemeente slechts procedurele kosten aan de realisatie van dit nieuwe bestemmingsplan verbonden. Deze kosten zijn gedekt in een gemeentelijke begroting. Het bestemmingsplan wordt daarmee financieel voldoende uitvoerbaar geacht.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### ***Overleg***

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan een aantal overleginstanties. De resultaten van dit overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van inspraak- en overlegreacties is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Op 10 februari 2009 heeft een overleg plaatsgevonden met de Adviescommissie Wonen Heiloo over het voorontwerpbestemmingsplan Noordoost. Tijdens dit overleg heeft de commissie vragen gesteld over de inhoud en de procedure van het bestemmingsplan en heeft zij aanpassingspunten aangedragen. Van de kant van de gemeente is hierop een toelichting gegeven en zijn zaken nader uitgelegd. Ook is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan aangepast kan worden.”

#### ***Inspraak***

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een inspraakreactie in te dienen. De resultaten van de inspraak zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van inspraak- en overlegreacties is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

## **Bijlage bij de toelichting**

Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan “Middengebied”



## Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Middengebiet

| Overlegreactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ambtelijk advies naar aanleiding van reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>VROM-Inspectie</b></p> <p>De inspecteur van VROM-Inspectie Regio Noord-West coördineert de reactie van alle belanghebbende regionale rijksdiensten en verwoordt deze zoveel mogelijk in één rijksreactie. Het voorontwerpbestemmingsplan Middengebiet geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen over het aspect geluid.</p> <p>In § 5.1 van de toelichting wordt gesteld dat: “Bij de beoordeling van de geluidsbelasting is aansluiting gezocht bij de algemeen aanvaarde opvattingen over een goed akoestisch leefklimaat”. De onderzoeksresultaten dienen echter afgezet te worden tegen de normen uit de Wet geluidhinder. De gebruikte terminologie sluit niet aan bij die van de wet. De locaties, waar zich uit oogpunt van de Wet geluidhinder problemen zouden kunnen voordoen, zijn niet exact aangegeven. Een beoordeling van het bestemmingsplan is op dit onderdeel niet goed mogelijk. Verzocht wordt de paragraaf te herzien en aan te sluiten bij de Wet geluidhinder. Verder wordt verzocht om de resultaten van het onderzoek (als bijlage) toe te voegen aan het bestemmingsplan, alsmede te verwoorden welke maatregelen er genomen worden om de geconstateerde overschrijdingssituaties op te lossen.</p> | <p>Aan de zinsnede in § 5.1, die door VROM-Inspectie wordt aangehaald, gaat de mededeling vooraf dat de geluidsbelasting is berekend en getoetst aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet Geluidhinder zijn opgenomen. De locaties waar zich problemen zouden kunnen voordoen, zullen nader worden benoemd. Het akoestisch onderzoek zal als onderliggend stuk mee ter inzage worden gelegd en niet als bijlage worden ingevoegd bij het bestemmingsplan. Aangezien het gaat om bestaande situaties zijn er vooralsnog geen maatregelen getroffen met dit bestemmingsplan.</p> |
| <p><b>Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier</b></p> <p>Het hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen op de inhoud van het bestemmingsplan Middengebiet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland</b></p> <p>Het waterleidingbedrijf verzoekt voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen te kunnen uitoefenen. Een daarvan is het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer.</p> <p>Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding ‘open’ te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag en dergelijke.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Binnen elke bestemming wordt ruimte geboden voor openbare nutsvoorzieningen. In het bijzonder binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ kan PWN de benodigde ruimte vinden.</p> <p>De manier waarop verhardingen aangebracht mogen worden, wordt niet met het bestemmingsplan geregeld. Opslag is in de regel niet toegestaan.</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>N.V. Nederlandse Gasunie</b></p> <p>Het plan is getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen. De conclusie is dat het plangebied buiten de 1 procent letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>ProRail</b></p> <p>Het bestemmingsplan geeft ProRail geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>NS Reizigers</b></p> <p>Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Brandweer Heiloo</b></p> <p>De brandweer Heiloo heeft geen bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Middengebiet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kamer van Koophandel Noordwest-Holland</b><br>De Kamer van Koophandel Noordwest-Holland ziet geen bezwaren ten aanzien van het bestemmingsplan Middengebied en kan er derhalve mee instemmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Inspraakreacties</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Ambtelijk advies naar aanleiding van reactie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>J.M. de Winter, Bosrank 23</b></p> <p>Het pand Stationsplein 3 is in bezit van de heer De Winter en is op de eerste verdieping in gebruik als kantoor. Voor de hele omgeving van het pand tot aan de Heerenweg is een maximale bebouwingshoogte aangegeven zonder maximale goothoogte. Dit betekent dat weer de uiterste grenzen van het beeldkwaliteitplan worden gezocht. En worden mogelijkheden geschapen om nieuwe bouwplannen aan te vragen die een vierkante bonkige massaliteit gaan opleveren.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het niet goedgekeurde bestemmingsplan uit 2004 werd nog gesproken over een goothoogte van 7,5 meter. Ook werd daarin aangegeven dat er met name voor kopbebouwing aandacht zou zijn voor parcellering om een aansluiting bij bestaande bebouwing te realiseren. In dit plan is daarvan geen sprake. Aan de noordzijde van het plein ontstaat een welstandelijk wangedrocht met een bebouwing vanaf de spoorlijn van 13 meter, zakkend naar 11 meter, zakkend naar een hoogte van 8,5 van het pand Stationsplein 3, zakkend naar een goothoogte van 4 meter en dan ineens een blok van 11 meter hoog. Daarbij wordt de muur recht opgetrokken tegenaan het pand Stationsplein. Aan deze kant, aan de oostzijde, is op de eerste verdieping een dakkapel die onder andere dient voor licht in een kantoor. Als dit plan zo zou worden uitgevoerd, betekent dit dat het licht in en het uitzicht uit deze ruimtes weg is. Bij een eventuele nieuwbouw dient aansluiting te worden gezocht bij bestaande bebouwing en kaders van een nieuw kwaliteitsplan verplichten hiertoe;</li> <li>2. In het huidige plan wordt aangegeven dat moet worden afgestemd op karakteristieke bebouwingspatronen in linten en dat cultuurhistorisch waardevolle patronen bewaard moeten blijven. Als dat zo is, dan voldoen met name de panden Heerenweg 201, 203 en 205 hieraan. Als deze panden zouden worden gerestaureerd - en wellicht mooi uitgebreid - zou er een mooie entree naar het Stationsplein ontstaan;</li> <li>3. Verder wordt onderkeldering toegestaan, zo groot als de bovenbebouwing is. De heer De Winter is hier niet mee eens voor wat betreft de situatie aan de oostzijde van zijn pand. Dat is gebouwd op een strokenfundering en als men hier tegenaan gaat onderkelderen levert dit problemen op. Hij vindt dat men hier minstens 2,5 meter vanaf moet blijven. En dan is het nog maar de vraag of dit geen schade oplevert.</li> </ol> | <p>Het bestemmingsplan Stationsomgeving 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad in november 2004, maar er is goedkeuring aan onthouden door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het bestemmingsplan Stationsomgeving 2004 dient dan ook niet als toetsingskader, maar verwoordt wel het ruimtelijke beleid dat de gemeente voorstaat voor de stationsomgeving.</p> <p>Bij het bestemmen van de stationsomgeving is aangesloten op wat er reeds gebouwd is, het Beeldkwaliteitplan Stationsomgeving 2000 en de Actualisering Beeldkwaliteitplan Stationsomgeving Oost - Hoek Heerenweg - Stationsplein. De in het bestemmingsplan Middengebied gegeven bouwhoogten sluiten hierop aan.</p> <p>De Actualisering Beeldkwaliteitplan Stationsomgeving Oost - Hoek Heerenweg - Stationsplein geeft nieuwe kaders voor Heerenweg 201, 203 en 205 en Stationsplein 3 die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Middengebied.</p> <p>Het bestemmingsplan geeft de gebruiks- en de maximale bouwmogelijkheden. Of en hoe iets wordt gebouwd, dat wordt niet bepaald in een bestemmingsplan. Bouwtechnische zaken worden getoetst bij het beoordelen van een aanvraag voor een bouwvergunning. De initiatiefnemer zal ervoor moeten waken dat realisatie van zijn project anderen schade berokkend.</p> |
| <p><b>J.M. Stedelaar, Stichting Achmea Rechtsbijstand namens, H. Hausen en I.E. Hausen - Graumann, Holleweg 96</b></p> <p>De heer en mevrouw Hausen zijn het niet eens met de inhoud</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

van het nieuwe bestemmingsplan, in het bijzonder geldt dit de locatie Rehoboth aan de Holleweg. Zij zijn direct woonachtig naast het perceel Rehoboth, waar tot enkele jaren geleden een school was gevestigd. Onder het oude bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'BDB' en is bestemd voor gebouwen van bijzondere aard (waaronder gebouwen voor educatieve, religieuze, medische, sociale en culturele doeleinden en openbare gebouwen). De hoogte van de gebouwen mag ten hoogste 10 meter bedragen.

1. In het voorontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de betreffende locatie. De bevoegdheid betreft het wijzigen van het gebied tot woningbouw tot maximaal 17 gestapelde woningen, waarvoor onder meer een maximale hoogte van 12 meter geldt. De heer en mevrouw Hausen zijn van mening dat deze wijzigingsbevoegdheid niet in stand kan blijven. Aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden strenge eisen gesteld. De wetgever heeft in artikel 11 WRO bepaald dat er aan de wijzigingsbevoegdheid objectieve criteria verbonden moeten zijn. Hieraan wordt niet voldaan. Er is geen afstand opgenomen tot de aangrenzende bebouwing. Ook is onduidelijk wat het maximaal te bebouwen oppervlak is. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 840 m<sup>2</sup>. Op de plankaart van de in procedure zijnde welstandscriteria voor de locatie Rehoboth van 20 augustus 2008 wordt echter gesproken van 842 m<sup>2</sup>. Dit komt niet met elkaar overeen en biedt daarom niet die duidelijkheid die op grond van de wet. Tot slot zijn zij ook van mening dat de geplande bestemming niet in redelijke verhouding staat tot de primaire bestemming. Deze verschillen behoorlijk van elkaar;
2. Het bepaalde in artikel 9.5 van het voorontwerpbestemmingsplan is in strijd met het welstandsbeleid zoals dit van toepassing is op de locatie Rehoboth. De heer en mevrouw Hausen verwijzen in dit kader naar de op 23 december 2008 ingediende zienswijze tegen het beeldkwaliteitplan en beschouwen deze als onderdeel van deze inspraakreactie. Omdat de bouwplannen voor de locatie Rehoboth niet binnen het welstandsbeleid van de gemeente passen, wil de gemeente speciaal voor deze locatie nieuw welstandsbeleid opstellen. Naar hun mening is hier sprake van gelegenheidspolitiek. Er wordt nieuw welstandsbeleid gemaakt om en bouwplan mogelijk te maken. Een bouwplan hoort op grond van artikel 44 Woningwet aan de redelijke eisen van welstand te worden getoetst en voldoet het bouwplan daar niet aan, dan het dus geen doorgang vinden. De heer en mevrouw Hausen zijn dan ook van mening dat in het voorontwerpbestemmingsplan kennelijk vooruit gelopen wordt op het door de gemeente gewenste nieuwe welstandskader voor de locatie Rehoboth. Het vooruitlopen op het eventuele nieuwe welstandskader is in strijd met de rechtszekerheid. Het bestemmingsplan kan met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid locatie

De planvorming voor het project Rehoboth is inmiddels in een dusdanig ver gevorderd stadium dat de wijzigingsbevoegdheid is vervangen door directe bestemmingen die de gebruiks- en bouwmogelijkheden regelen. Op deze manier wordt nauwkeuriger bepaald wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op de locatie.

De wijzigingsbevoegdheid zoals die was opgenomen in artikel 9.5 van het voorontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen.

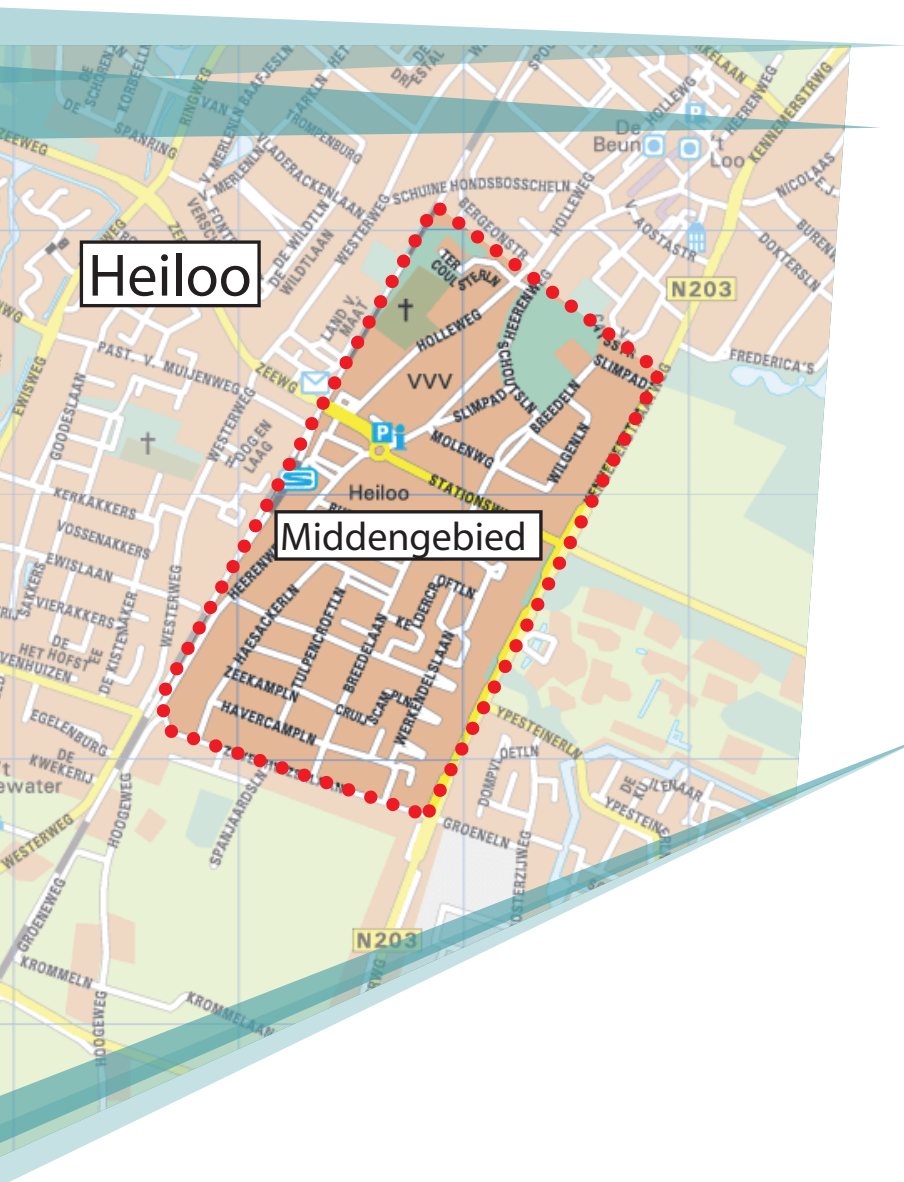
Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over het te voeren welstandsbeleid en er kan geen reactie ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan ingediend worden op het voorontwerpbestemmingsplan.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rehoboth dan ook geen stand houden;</p> <p>3. Ten aanzien van de locatie Rehoboth ontbreekt een belangenafweging. Dit is in strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel. Het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid zou leiden tot de realisatie van een appartementencomplex van 12 meter hoog met daarin 17 appartementen. Dit is aanzienlijker hoger dan wat mogelijk was op het huidige bestemmingsplan;</p> <p>4. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van de heer en mevrouw Hausen, zowel in de tuin als in de woning. Dat is inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy;</p> <p>5. Als een zodanig bouwplan wordt gerealiseerd, betekent dit een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel Holleweg 96, zeker gezien de ligging van het bouwplan op het zuiden ten opzichte van dit perceel. Bewoners vrezen voor de schaduwwerking van het project en verzoeken de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre lichtinval wordt beperkt, door bijvoorbeeld het laten maken van schaduwtekeningen;</p> <p>6. Nu de belangenafweging ontbreekt, kan de wijzigingsbevoegdheid in verband met strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel niet in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen;</p> <p>7. Er wordt niet stilgestaan bij de gevolgen van de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid biedt ten aanzien van verkeer en parkeren. Er zal een hoge parkeerdruk ontstaan en een toenemende verkeersstroom. Hoe denkt de gemeente dit concreet in te passen in de omgeving? Het ontbreken van deze afweging maakt het voorontwerp op dit punt onzorgvuldig en kan om die reden niet in stand blijven;</p> <p>8. De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat er een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar de alternatieve locaties voor een dergelijk initiatief. Dat het welstandsbeleid geen massaal appartementencomplex voor 17 woningen toelaat, is een feit waar ook de gemeente rekening mee moet houden. Reden te over om te zoeken naar een alternatieve locatie voor het complex. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan is geen oplossing voor het vinden van een plek voor het betreffende bouwplan;</p> <p>9. De heer en mevrouw Hausen vrezen dat hun woning in waarde daalt door de komst van een bouwplan in lijn van de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid biedt. Zij stellen dat van de bouw een dermate waardeverminderend effect uitgaat op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van de vrijstelling van het bestemmingsplan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt;</p> | <p>De wijzigingsbevoegdheid zoals die was opgenomen in artikel 9.5 van het voorontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen. De maximaal toegestane bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan Middengebiet gesteld op 10 meter.</p> <p>Op grond van de ontwikkelingsmogelijkheden die werden geboden met het voorontwerpbestemmingsplan is geen uitspraak te doen over inkijk in de aangrenzende achtertuinen. Het plan moest immers nog nader uitgewerkt worden middels een wijzigingsplan.</p> <p>Op grond van de ontwikkelingsmogelijkheden die werden geboden met het voorontwerpbestemmingsplan is geen uitspraak te doen over beperking van de inval van zonlicht op het perceel Holleweg 96. Het plan moest immers nog nader uitgewerkt worden middels een wijzigingsplan.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid zoals die was opgenomen in artikel 9.5 van het voorontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen.</p> <p>Het parkeren wordt gerealiseerd op het eigen terrein van de locatie Rehoboth. Het aantal verkeersbewegingen niet op het totaal aantal verkeersbewegingen op de Holleweg, niet noemenswaardig toe.</p> <p>Initiatiefnemer van het bouwplan en eigenaar van de gronden is de Vereniging Wonen 50+ Heiloo, niet de gemeente. De gemeente bepaalt of zij medewerking wil verlenen aan het initiatief en onder welke voorwaarden. Zij ontwikkelt niet, maar moet ingaan op het verzoek dat ingediend wordt door de initiatiefnemer. Het is dus niet aan de gemeente om te zoeken naar alternatieve locaties.</p> <p>Het is niet vastgesteld dat er een waardeverminderende werking uitgaat van het nieuwe bouwplan ten opzichte van wat mogelijk is op grond van het nog geldende bestemmingplan. Er is dan ook geen reden voor de gemeente om te zoeken naar alternatieve locaties, des te meer zij niet de initiatiefnemer noch de eigenaar is.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>10. Verzocht wordt geen medewerking te verlenen aan het vaststellen van het voorontwerpbestemmingsplan Middengebied, althans rekening te houden met de bezwaren van de heer en mevrouw Hausen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>De bezwaren van de heer en mevrouw Hausen zijn behandeld, zoals hierboven weergegeven. Er zijn geen zwaarwegende redenen om het bestemmingsplan Middengebied niet verder in procedure te brengen.</p>                                                                                          |
| <p><b>I. Zijlema - Van de Water, Molenweg 6</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het voorontwerpbestemmingsplan Middengebied is het bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verkleind. Verzocht wordt het bouwvlak zoals aangeven in het vigerende bestemmingsplan te handhaven;</li> <li>2. Ook wordt verzocht om een maximale hoogte van het dak op te nemen voor de bebouwing van Stationsweg 13 (Kops Aannemers), die gelijk dient te zijn aan de dakhoogte van de bestaande bebouwing. Dit om te voorkomen dat de eerder aangevraagde plannen om het dak op de bestaande bebouwing te verhogen in de toekomst alsnog doorgang vinden.</li> </ol> | <p>Het bouwvlak zoals weergegeven op de plankaart van het geldende bestemmingsplan zal worden overgenomen op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan Middengebied.</p> <p>Voor het achtererf van Stationsweg 13 wordt een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.</p> |







## KuiperCompagnons

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



Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

Postbus 13060

3004 HB Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)