

Gemeente Heiloo

bestemmingsplan

“Noordoost”



Vastgesteld

202.302.00

1 maart 2010

GEMEENTE HEILOO

Bestemmingsplan "Noordoost"

Vastgesteld

Werknummer: 202.302.00

Datum: 1 maart 2010

Bestand: J:\202\302\00\CAD\3.Projectresultaat\c.Ontwerp

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Gemeente Heiloo

	datum	Opmerkingen
Concept voorontwerp	23 oktober 2008	1 ^e concept
	4 november 2008	2 ^e concept
Voorontwerp	18 december 2008	
▪ Inspraak ▪ Overleg		
Ontwerp	3 november 2009	
Vaststelling	1 maart 2010	Gewijzigd vastgesteld

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

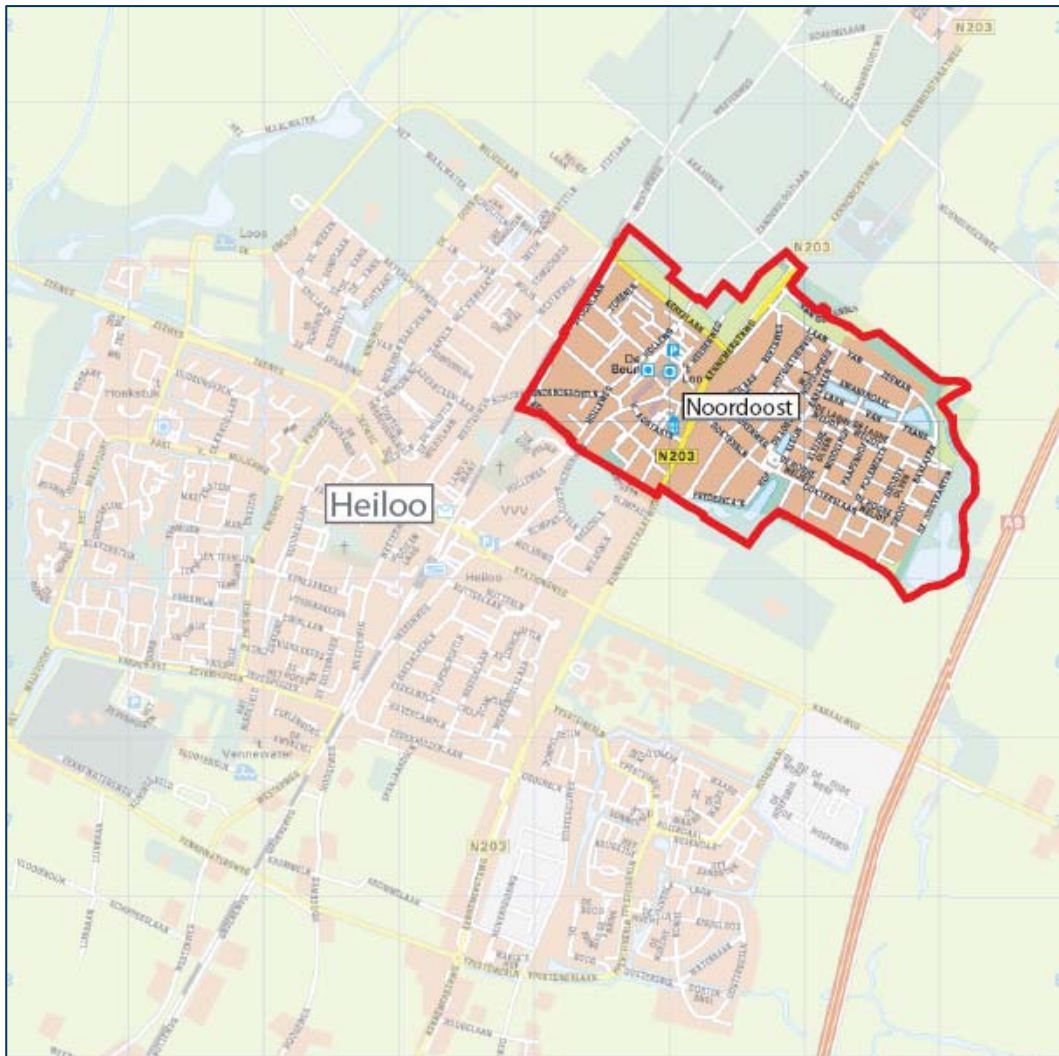
DEEL A: INLEIDING	1
1. INLEIDING	1
1.1. Plangebied	1
1.2. Doel	1
1.3. Vigerende plannen	1
1.4. Leeswijzer	2
DEEL B: PLANBESCHRIJVING	5
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Ontwikkelingen	7
2.3. Planmethodiek	7
2.4. Toelichting op de planregels	9
DEEL C: VERANTWOORDING	13
3. RUIMTELIJKE ORDENING	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.2. Provinciaal beleid	13
3.3. Regionaal beleid	14
3.4. Gemeentelijk beleid	14
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	25
5.1. Geluid	25
5.2. Luchtkwaliteit	26
5.3. Bodemkwaliteit	27
5.4. Externe veiligheid	27
5.5. Kabels en leidingen	28
5.6. Bedrijven en milieuzonering	28
6. WATER	29
6.1. Kader	29
6.3. Conclusie	29
7. ECOLOGIE	31
7.1. Kader	31
7.2. Onderzoek	31
7.3. Conclusie	32

8.	UITVOERBAARHEID	33
8.1.	Financiële uitvoerbaarheid.....	33
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

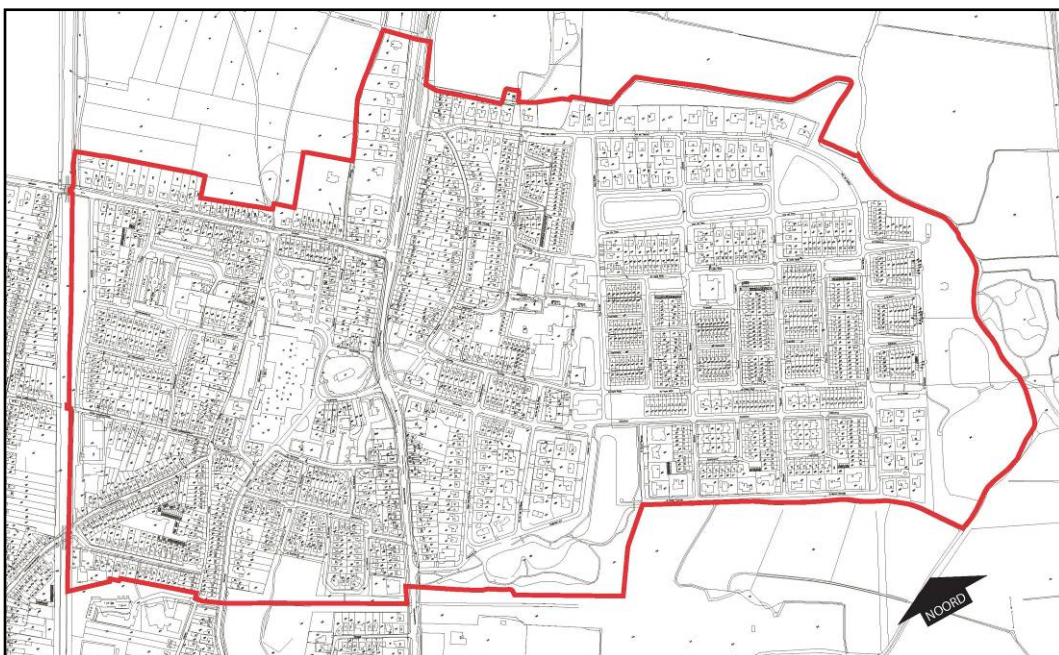
Bijlage bij de toelichting

- Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan “Noord-oost”

Deel A: INLEIDING



Afbeelding 1: globale ligging plangebied binnen Heiloo



Afbeelding 2: contouren plangebied

1. INLEIDING

1.1. Plangebied

Het bestemmingsplan Noordoost heeft betrekking op het noordelijke 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 Kerkelaan, de (westkant van de) Kennemerstraatweg en de Laan van Zeeman;
- aan de oostzijde het groengebied tussen de woonwijk en de A9;
- en aan de zuidzijde door de Nieuwe Plantagie, Frederica's hof, het Slimpad en de achterste grenzen van de woonpercelen aan de Bergeonstraat.

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

1.2. Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is de actualisatie van zes verouderde bestemmingsplannen die, tot dat dit bestemmingsplan in werking is getreden, in het gebied vigeren. 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.

Met het nieuwe bestemmingsplan Noordoost kan de gemeente Heiloo haar ruimtelijke beleid op basis van actuele informatie op een adequate manier sturen. Bovendien is het plan opgesteld conform de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Het plan is hiermee volledig digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar.

1.3. Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Noordoost vervangt een aantal verouderde bestemmingsplannen in het gebied, dat is weergegeven in onderstaande tabel. Gebleken is, dat de plannen op zich een goede systematiek hanteren, maar dat de plannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening herzien moeten worden, omdat ze ouder zijn dan tien jaar en daardoor niet meer actueel genoeg zijn. Bovendien voldoen ze niet aan de verplichting tot digitale raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid.

Vigerend plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Oost	06-02-1995	25-07-1995
Oost 1 ^e wijziging	02-07-1996	23-08-1996
Oost 2 ^e wijziging	02-07-1996	23-08-1996
Omgeving 't Loo	26-08-1982	26-04-1983
Centrumgebied 't Loo	06-11-1995	18-06-1996
Omgeving Gemeentebos ¹	27-08-1981	28-09-1982

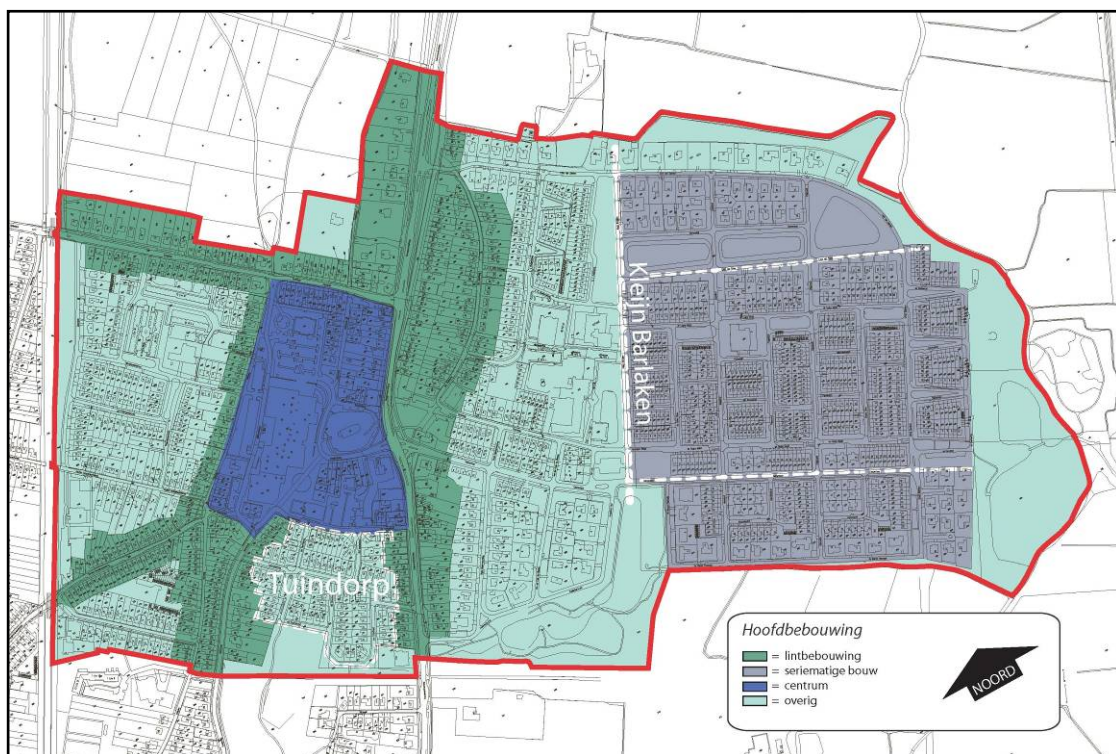
¹ Koninklijk Besluit van 7 juni 1985

1.4. Leeswijzer

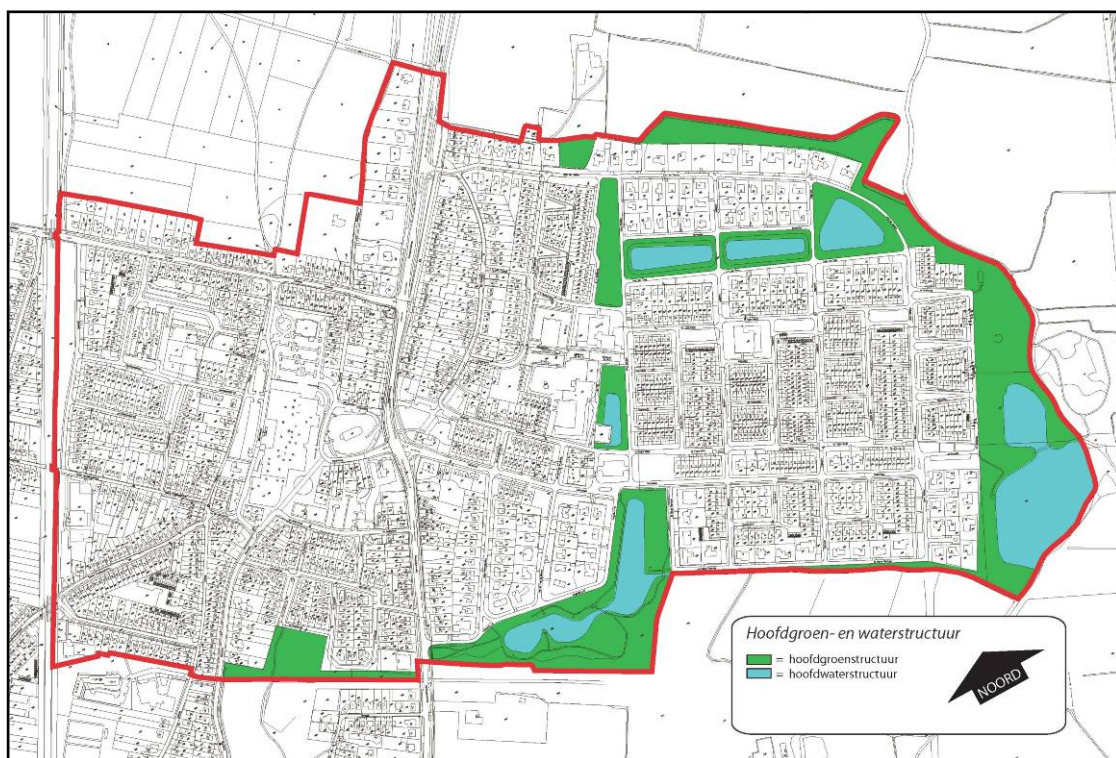
Het bestemmingsplan is vervat in:

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

Het bestemmingsplan gaat verder 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 deze toelichting opgenomen.



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.

In Noordoost is de historische groei van Heiloo duidelijk te herkennen. Tussen het spoor en Kennemerstraatweg ligt het oude centrum van Heiloo, gekenmerkt door het Witte Kerkje aan de oude bebouwingslinten. Daarnaast ligt het recentere winkelhof 't Loo. In het centrumgebied zijn ook het gemeentehuis en diverse centrumfuncties aanwezig. Het gebied tussen Kennemerstraatweg, de Ter Coulsterlaan, de Heerenweg en (huidige) Van Aostastraat is de eerste planmatige uitbreiding van Heiloo; het ‘tuindorp’.

De buurten ten oosten van de Kennemerstraatweg dateren van de jaren vijftig, zestig en zeventig van de vorige eeuw (o.a. Plan Oost). Deze woonwijken worden gekenmerkt door een overwegend rechtlijnige, strakke opzet van lanen en woonstraten met doorgaande groenstroken. Noordoost is een groene wijk met ruime waterpartijen. In de stedenbouwkundige structuur is de overgang tussen strandwal en strandvlakte als groene ruimte herkenbaar aan het Kleijn Barlaken. Ten oosten van deze lijn zijn drie woongebieden te onderscheiden: het gebied tussen de zuidelijke plangrens en de Doksterslaan met overwegend open bebouwing, het gebied tussen de Dokterslaan en de oost-west groenzone met overwegend gesloten bebouwing en het gebied ten noorden van deze groenzone met uitsluitend vrijstaande woningen. In het gebied ten westen van de groenzone zijn ook andere functies aanwezig. Tussen de verschillende bebouwingsrichtingen valt met name de historische lintbebouwing aan de boogvormige Nicolaas Beetsweg op². Afbeelding 3 geeft de hoofdbebouwingsstructuur weer.

Openbaar groen en water

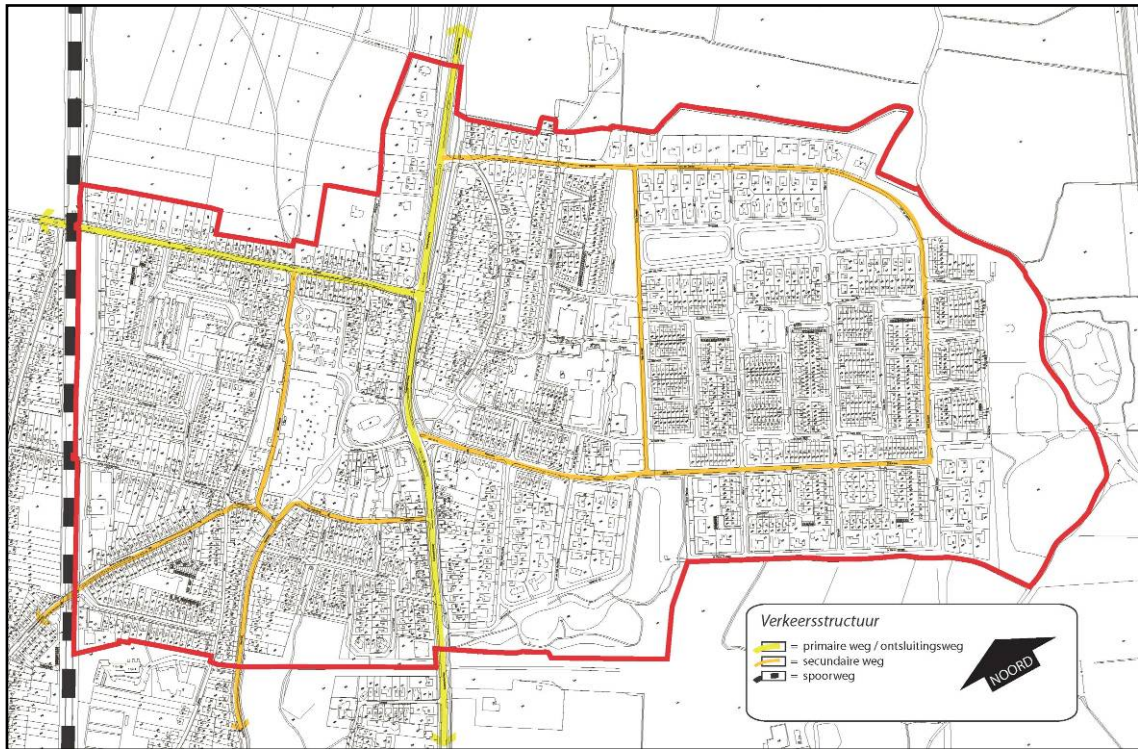
Kenmerkend binnen Heiloo, en binnen Noordoost, zijn de groene bermen. In de openbare ruimte en rond de woningen is veel groen aanwezig. De afwezigheid van trottoirs is hierbij opvallend: er wordt op de weg gelopen en incidenteel in de bermen geparkeerd. Binnen de openbare groenstroken is vaak karakteristieke laanbeplanting aanwezig, zoals bijvoorbeeld langs de Pijlemeeth of het Groot Barlaken.

Een aantal gebieden maakt onderdeel uit van de hoofdgroen- en waterstructuur (zie afbeelding 4). De waterpartij temidden van het groen tussen de Swanendaal en de Laan van Frans en het groengebied ten oosten van De Oostkanter bijvoorbeeld, zijn belangrijk beeldbepalende elementen. Uitgangspunt ter plaatse van de hoofdgroen- en waterstructuur is het behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van de hoofdgroenstructuur. De feitelijke inrichting van groengebieden wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar kan door de gemeente nader worden uitgewerkt.

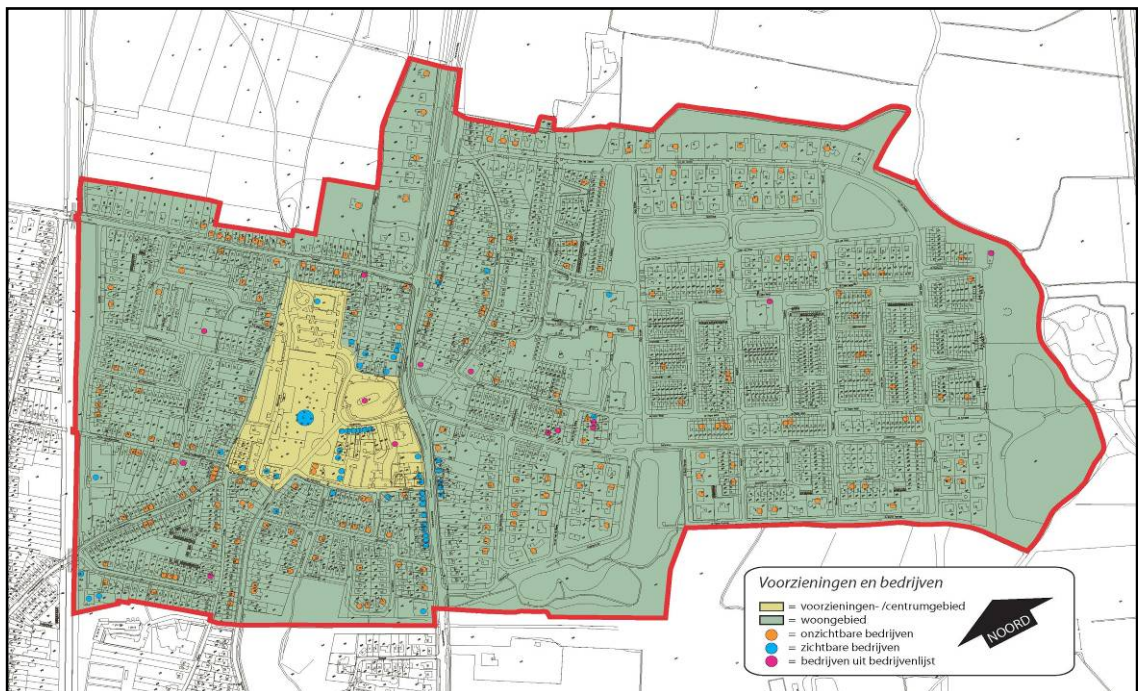
Verkeersstructuur

De belangrijkste verkeersaders in en nabij het plangebied zijn de Kennemerstraatweg en de Kerkelaan (primaire routes). Daarnaast is er een aantal secundaire routes te onderscheiden, zoals de Laan van Zeeman, de Dokterslaan, het Kleijn Barlaken, de Schuine Hondsboschelaan en de Heerenweg. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de spoorlijn die Heiloo verbindt met Alkmaar en Uitgeest. Op afbeelding 5 is de verkeersstructuur binnen het plangebied weergegeven.

² Ontleend aan de gemeentelijke welstandsnota: *Heiloo, een plaatje in het groen*, november 2002



Afbeelding 5: verkeersstructuur



Afbeelding 6: voorzieningen en bedrijven

Functionele structuur

De linten in het plangebied; de Schuine Hondsboschelaan, de Heerenweg, de Holleweg en de Nicolaas Beetsweg, vormen de oude structuur van Heiloo. Deze gebieden zijn vandaag de dag te typeren als 'gemengd', dus met diverse functies naast elkaar. De achterliggende gebieden kennen overwegend een woonfunctie. Winkelhof 't Loo en het Raadhuisplein vormen het centrumgebied van Heiloo. Verder is een aantal bedrijven en voorzieningen binnen de woongebieden aanwezig; met name gelegen aan de Kennemerstraatweg maar ook her en der verspreid in het gebied. Te denken valt hierbij aan maatschappelijke voorzieningen als zorginstellingen en scholen en een groot aantal zichtbare en onzichtbare bedrijven. Afbeelding 6 geeft de voorzieningen en bedrijven in het plangebied weer.

2.2. Ontwikkelingen

Binnen het plangebied vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Het bestemmingsplan is derhalve conserverend van aard. Veelal heeft de oude vigerende situatie gediend als basis voor het nieuwe plan, hoewel ook de inmiddels opgerichte nieuwbouw is ingepast. Bij dit laatste valt te denken aan een enkele nieuwe woning, het appartementencomplex 'Kennemerstaete' en vier appartementen aan Frederia's hof. Dergelijke plannen zijn destijds veelal middels een vrijstelling van het toenmalige bestemmingsplan ex artikel 19 WRO gerealiseerd en behoeven derhalve nu geen nadere afweging. Deze plannen zijn in dit nieuwe bestemmingsplan beschouwd als zijnde een bestaande situatie.

2.3. Planmethodiek

Het nieuwe bestemmingsplan is in beginsel gebaseerd op de vertrouwde systematiek van de vigerende bestemmingsplannen. Door het actualiseren van de verbeelding en planregels en door het bieden van flexibele regelingen voor woninguitbreidingen en erfbebouwing, ontstaat een bestemmingsplan dat voldoet aan de wensen van deze tijd 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 is aangesloten op bestaande rechten, met uitzondering van gevallen waarin de geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden in de huidige omstandigheden ongewenst waren. Daarnaast is de bestaande hoofdbebouwingstructuur (zie afbeelding 3) leidend. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie gebieden: linten, woongebieden en complexen & objecten. Ieder gebied heeft zijn eigen standaardregeling.

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 danwel 12 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 meter, en bebouwing met een goothoogte van maximaal 6 en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Deze hoogtes zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven en zijn gebaseerd op de huidige situatie. 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 meter goot en 9 meter nok en 3,5 meter goot en 9 meter nok. Ter plaatse van bestaande dakopbouwen geldt een 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte'.

Complexen & objecten

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

Centrumgebied

In Noordoost is het oude centrum van Heiloo gelegen, waarvan het Witte Kerkje, gelegen tussen de Heerenweg en de Kennemerstraatweg, het hart vormt. De open ruimte rondom het kerkgebouw met de statige laanbomen vormt een belangrijk structuurbepalend element. Het kerkterrein is bestemd als “Maatschappelijk”.

In de oude kern van Heiloo is in de jaren '70 van de vorige eeuw winkelhof 't Loo gerealiseerd. Het gebied vormt het hoofdcentrum van Heiloo, maar is in ruimtelijk opzicht niet centraal gelegen in de dorpskern. Door de historische ontwikkeling van Heiloo wordt die plaats ingenomen door het stationsgebied, dat als tweede centrum van het dorp fungeert. Binnen de oude dorpskern zijn zowel winkel-, maatschappelijke-, culturele- als woonfuncties aanwezig. Met de ontwikkeling van winkelhof 't Loo is een deel van de oorspronkelijke historische bebouwingsstructuur sterk veranderd, waardoor de oude linten van de Holleweg, Heerenweg en Willibrordusweg zijn onderbroken.

Het centrumgebied, zoals op afbeelding 7 in vogelvlucht is te zien, heeft een waardevolle groenstructuur die de beeldvorming in belangrijke mate bepaalt. De bebouwing bestaat overwegend uit losse gebouwen(-complexen). Het winkelhof 't Loo is door de lage bouwhoogte en de dakvorm visueel niet dominerend maar beslaat qua oppervlakte wel een omvangrijk gebied. Rondom winkelhof 't Loo zijn drie parkeerterreinen gesitueerd, respectievelijk ten westen en ten noorden van het winkelcentrum en tussen de Van Aostastraat en de Raadhuisweg. Grenzend aan dit parkeerterrein ligt een bouwblok met gemengde functies (winkels, woonhuizen op de verdieping) dat met de achterkant naar dit terrein is gericht. Aan de overzijde van de Kennemerstraatweg staan enkele gebouwen die qua aard en omvang verwantschap hebben met het centrumgebied. Het centrum is omgeven door kleinschalige woonbebouwing uit het begin van deze eeuw. Het winkelhof is in het bestemmingsplan bestemd als “Centrum”. Ook de gronden ten zuiden van het Witte Kerkje zijn te bezien als centrumgebied en zijn derhalve als zodanig bestemd. De bebouwing met gemengde functies is logischerwijs bestemd als “Gemengd”.



Afbeelding 7: luchtfoto centrumgebied met het Witte Kerkje, het Loo en het gemeentehuis

Verzorgingstehuis, aanleunwoningen en basisschool aan de J.P. Hasebroekweg

Aan de J.P. Hasebroekweg is een complex gelegen met een verzorgingstehuis, aanleunwoningen en een basisschool. Het verzorgingstehuis en de school zijn bestemd als “Maatschappelijk”. De aanleunwoningen hebben de bestemming “Wonen” gekregen.

Scholen, kinderdagverblijven en overige voorzieningen

In het plangebied is, verspreid gelegen, een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals basis-

scholen (aan de Rechte Hondboschelaan en aan de Sluijsweijdt), kinderdagverblijven (aan de Sluijsweijdt), een theater / cultureel centrum (aan de Willibrordusweg), woonzorgcentrum De Loet en sportvoorzieningen (langs het spoor). Deze voorzieningen hebben de bestemming "Maatschappelijk" gekregen. Daarbij wordt bij woonzorgcentrum De Loet de mogelijkheid geboden een paviljoen op te richten in het bijbehorende groengebied.

Afwijkingen

Aanwezige uitbreidingsruimten uit de vigerende bestemmingsplannen zijn 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.

Erfbouw

Het beleid omtrent erfbouwingsmogelijkheden 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 Noordoost 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 de grens van de beis de gehele grens opgetrokken tot een hoogte waarop de incidentele bebouwing er binnen valt. Zo ontstaat een helder beeld.

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 structurend groen kunnen ook speelvoorzieningen, staatmeubilair, openbare nutsvoorzieningen en gemalen worden gerealiseerd. De niet-structurende 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 dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is ter plaatse van het centrumgebied óver de andere bestemmingen heen gelegd. Deze dubbelbestemming regelt een bijzonder belang dat eerst afgewogen dient te worden alvorens de ondergelegen bestemming mag worden gerealiseerd. Concreet betekent dit voor de bestemming "Waarde - Archeologie" dat het belang van het eventueel aantreffen van archeologische waarden in de grond, voorop wordt gesteld. Er geldt een aanlegvergunningstelsel.

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 om bouwregels ten behoeve van ondergronds bouwen.
- **Algemene ontheffingsregels:**
In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsmogelijkheden 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 alsmede een regeling die de bouw van openbare nutsgebouwtjes en antennemasten mogelijk maakt.
- **Algemene wijzigingsregels:**
In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsmogelijkheden uit de bestemmingen en het artikel "Algemene ontheffingsregels", een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft de oprichting van wat grotere nutsvoorzieningen, een enigszins andere situering en/of begrenzing van in het plan opgenomen grenzen en de mogelijkheid voor het (gedeeltelijk) laten vervallen van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie".
- **Algemene procedureregels:**
Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffings- of wijzigingsregel of bij het stellen van nadere eisen. Bij ontheffingen en nadere eisen is de periode van ter inzage legging gesteld op twee weken.

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



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 ruimtevragende 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 hebben gevonden, passen binnen het beleid uit de Nota Ruimte.

Zicht op Mooi Nederland

De minister van VROM heeft in november 2008 de structuurvisie voor de snelwegomgeving Zicht op mooi Nederland aan de Tweede Kamer aangeboden. Hierin zijn negen Nationale Snelwegpanorama's aangegeven. Doel van de structuurvisie is om de ruimtelijke kwaliteit van de snelwegomgeving te verbeteren en herkenbare en kenmerkende landschapskwaliteiten in de snelwegomgeving veilig te stellen. Het rijk zal de doorwerking van de visie in het beleid van decentrale overheden stimuleren en faciliteren en wanneer nodig reguleren. Via juridisch-planologische doorwerking tot in de bestemmingsplannen wil het rijk zeker stellen dat de kernkwaliteiten in deze gebieden en de zichtbaarheid hiervan vanaf de snelweg behouden blijven.

De ooststranden van de dorpskern van Heiloo vormen de westgrenzen van het Nationaal Snelwegpanorama Noord-Kennemerland, dat ligt tussen de stedelijke gebieden van Alkmaar-Heiloo en Beverwijk-Uitgeest. Het snelwegpanorama draagt de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de oude duinen met strandwallen en -vlaktes op de overgang naar het polder en droogmakerijen landschap oostelijk van de A9. Het snelwegpanorama biedt zicht op open veenweiden met oude kreken in de strandvlakte en op kerken op de strandwallen. Het plangebied van het bestemmingsplan Noordoost grenst direct aan het snelwegpanorama. De noord- en ooststranden van het plangebied zijn gekenmerkt als 'dorpse bebouwing in groen'. Er worden met het bestemmingsplan Noordoost geen ontwikkelingen voorzien die van negatieve invloed kunnen zijn op het snelwegpanorama.

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 de bebouwing van Noordoost 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.

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.

In dit bestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

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

Het beleid uit de Strategische Visie is waar mogelijk vertaald in het bestemmingsplan voor Noordoost 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 één van de uitgangspunten gediend voor onderhavige bestemmingsregeling. De welstandsnota geeft welstandsbeleid per deelgebied en objectgerichte welstand aan. Er worden, voor de diverse deelgebieden in Heiloo, gebiedsgerichte criteria gegeven. Binnen het plangebied Noordoost zijn vier deelgebieden te onderscheiden, waarvoor de volgende welstandscriteria gelden:

Historische linten (bijzonder welstandsniveau):

- Kennemerstraatweg: behoud & herstel van het gevarieerde lintkarakter;
- overige historische linten: behoud & herstel van het kleinschalige en gevarieerde lintkarakter.

Winkelhof 't Loo (bijzonder welstandsniveau):

- (meer) benadrukken van de hoofdcentrumfunctie van het gebied; behoud en herstel van de ruimtelijke karakteristieken van de individuele bebouwing;
- publiekfuncties zijn gericht op de straat.

Tuindorp (bijzonder welstandsniveau):

- behoud van de bestaande karakteristieken, aansluiten op het ritme, oriëntatie, en vormgeving van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Woongebieden (regulier welstandsniveau):

- noordoost: handhaven van het aanwezige basisniveau, verwantschap met huidige patroon, kleur en materiaalgebruik nastreven.

Objectgerichte welstand

Wat betreft objectgerichte welstand stelt de welstandsnota onder meer dat het karakter van de typische Heilöer 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. In Noordoost komen veel Heilöer punthuizen voor, met name in de linten en in het tuindorp. Afbeelding 9 geeft voorbeelden van deze Heilöer punthuizen in Noordoost.

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.



Afbeelding 9: Heilöer punthuizen

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.

Detailhandelstructuurvisie 2004, Gemeente Heiloo

Winkelhof 't Loo met haar directe omgeving (Raadhuisweg, delen van de Heerenweg en de Kennermerstraatweg) vormt het hoofdwinkelcentrum van Heiloo. Het gebied heeft een goede bereikbaarheid en ruime gratis parkeergelegenheid. Winkelhof 't Loo heeft een uitgesproken functie voor 'recreatief' winkelen. Het winkelhof functioneert uitstekend. Bovendien zijn er voldoende winkelondersteunende of daghorecafuncties, hoewel kansen om de synergie van functies te vergroten momenteel onbenut blijven. Het gebied tussen de hoofdentree van het winkelhof en de aan de andere zijde van de Heerenweg gelegen winkels biedt goede mogelijkheden voor versterking van de horecafunctie in de vorm van terrassen.

Winkelhof 't Loo functioneert voor wat betreft vloerproductiviteit bovengemiddeld. Dit komt onder meer door de hoge koopkrachtbinding en de attractiviteit van het Loo en omgeving. Tot aan 2010 is er in het winkelhof circa 1.750 tot 2.750 m² verkoopvloeroppervlak aan marktruimte. Er zijn daarbij mogelijkheden voor een tweede complementaire fullservice supermarkt.

Resumerend: het huidige aanbod in winkelhof 't Loo is vrij compleet, een beperkte uitbreiding is echter mogelijk.

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 veiligheid 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 kortparkeersdichtbij 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 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 ² b.v.o.
- Zonder baliefunctie	1,0	100 m ² b.v.o.
Praktijkruimte *	2,0	behandelkamer
Basisonderwijs	0,5	leslokaal
	0,5	arbeidsplaats n.o.p.**
Supermarkt	4	100 m ² b.v.o.

* voor arts, tandarts, fysiotherapie of vergelijkbare praktijken

** niet-onderwijzend personeel

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

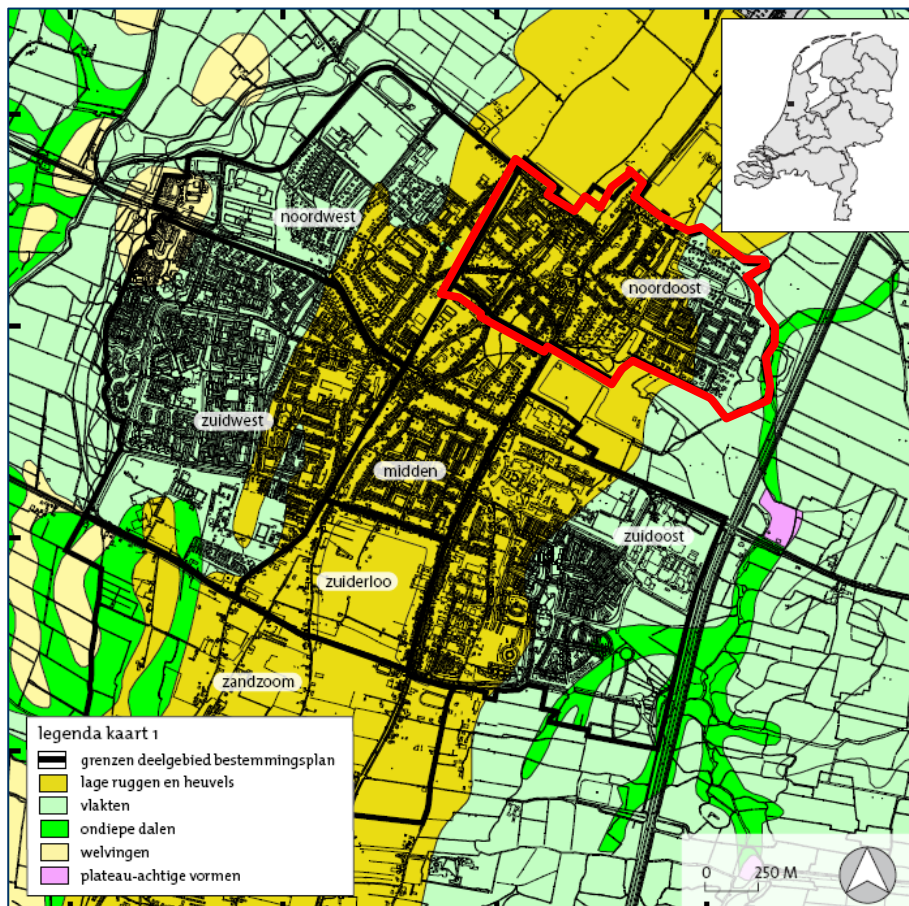
Bij het gebruik van onderwijsgebouwen stelt de gemeente zich ten doel een klimaat te creëren waar de pedagogiek en didactiek centraal staan. Dit gebeurt met de volgende uitgangspunten:

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

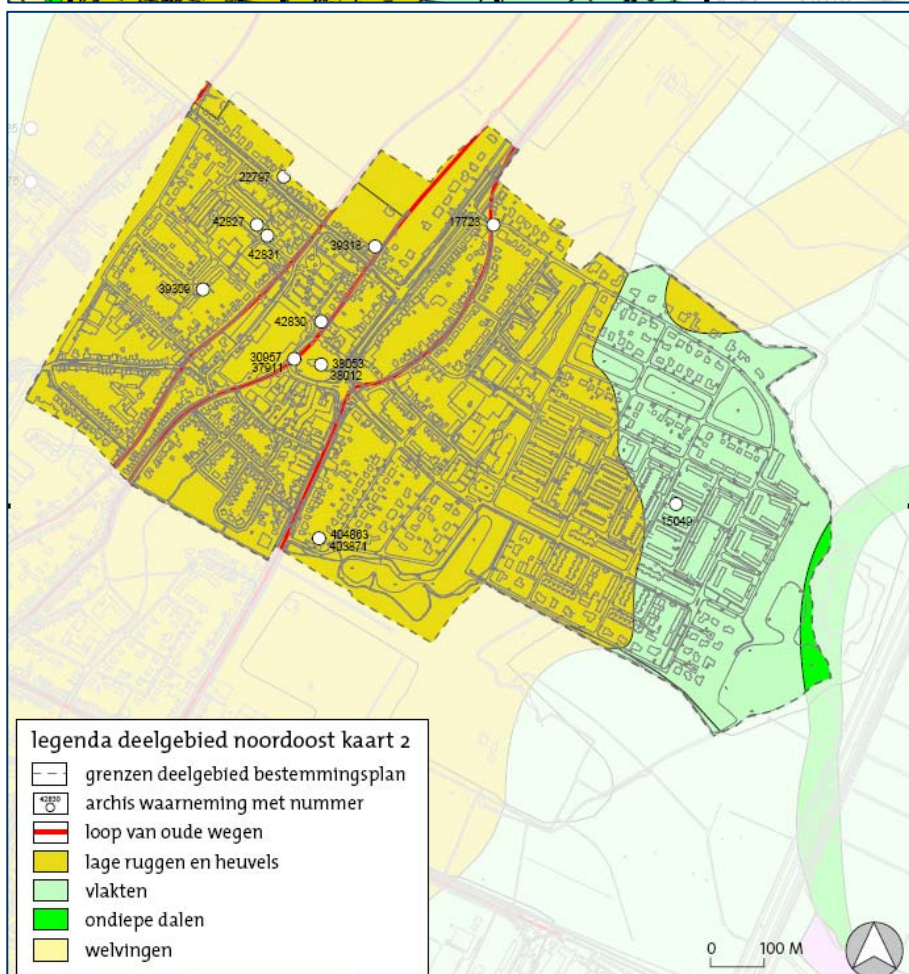
In onderhavig plangebied bevinden zich diverse onderwijsinstellingen. De bouwvlakken zijn, waar mogelijk en gewenst wat ruimer om de feitelijke bebouwing heen gelegd zodat er onderschikte aanpassingen aan de bebouwing mogelijk zijn.

3.5 Conclusie

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



Afbeelding 10: ligging plangebied ten opzichte van de geomorfologie in het gebied.



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

Toelichting bestemmingsplan "Noordoost"
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.

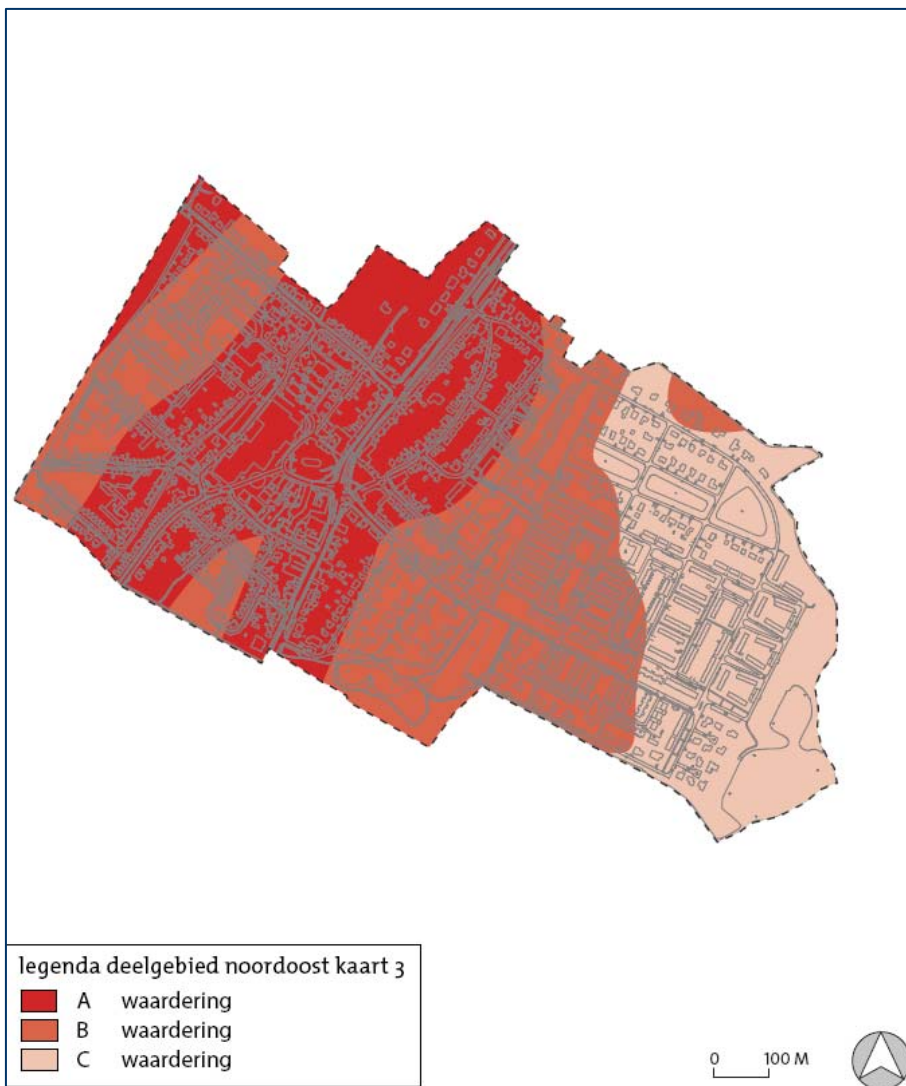
Pas na 1900 is de basisstructuur van Heiloo steeds meer ingevuld met bebouwing. Aanvankelijk gebeurde dit langs de bestaande wegen, waarbij alle doorgaande linten tot aan de Tweede Wereldoorlog langzaam werden volgebouwd. Tegelijkertijd werd men onder invloed van de Woningwet van 1901 zich bewust van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

Noordoost

De eerste planmatige uitbreiding in Heiloo betrof het gebied tussen Kennemerstraatweg, Ter Coulsterlaan, Heerenweg en (huidige) Van Aostastraat; het 'tuindorp'. Het plan uit 1913 kreeg vanaf 1917 vorm en werd van noord naar zuid gebouwd, waarvan het merendeel in de jaren dertig (Laarmanstraat, Van Doornstraat en Van Catsstraat). De bebouwing wordt gekenmerkt door merendeels vrijstaande huizen met grote kapen en overstekken. In het gedeelte dat in de jaren dertig werd gebouwd staan typische 'Heiloër punthuizen'. Een andere kwaliteit van het tuindorp zijn de lage bakstenen erfafscheidingen vóór de huizen.

Toelichting bestemmingsplan "Noordoost"

Vastgesteld, 1 maart 2010



Afbeelding 12: archeologische verwachting

Na de Eerste Wereldoorlog werden op initiatief van woningbouwverenigingen arbeiderswoningen gebouwd. Aan de Kennemerstraatweg 392-400 en op de hoek van de Holleweg en Schuine Hondsboschelaan ontstonden zo kleinschalige projecten van sociale woningbouw. De woningen kenmerken zich door één bouwlaag en zijn bedekt met grote daken.

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. Een van die deelplannen is Plan Oost (begrensd door de Nicolaas Beetsweg, Laan van Zeeman, Kleijn Barlaken en de Dokterslaan) uit 1943. De straten werden pas in de vijftig aangelegd en de woningen werden begin jaren zestig gebouwd. 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. Op een aantal plekken aan de E.J. Potgietersweg zijn de groenstroken als V-vormige plantsoentjes vormgegeven.

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.

Vanuit het bureau Kuiper, Gouwetor en De Ranitz (de voorloper van KuiperCompagnons) bleef De Ranitz nauw betrokken bij de nieuwe stedenbouwkundige plannen voor Heiloo. Zo ontwierp het bureau onder andere het Plan Oost I dat het deel van de bebouwde kom beslaat ten oosten van Kleijn Barlaken. Het plan werd rond 1960 gemaakt en kort daarop uitgevoerd. Ook hier zijn er rijen doorzonwoningen die om en om gesitueerd zijn, zodat de voorgevels en tuinen tegen elkaar aan geplaatst zijn. Hierdoor ontstaan rustige buurten. Ingrijpend en kenmerkend voor die tijd was de realisatie van winkelhof 't Loo. De kleinere en inmiddels verouderde woningen van de historische kern van Heiloo werden gesloopt en vervangen door een groot en modern winkelcentrum.

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 zijn drie kaarten gemaakt. Kaart 1 (afbeelding 10) laat zien waar het plangebied 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 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 m² vergunningsplichtig)
- B. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting op hoge delen (vanaf 75 m² vergunningsplichtig)
- C. Deelgebieden met hoge archeologische verwachting in lage delen (vanaf 100 m² vergunningsplichtig)

In Noordoost komen de waarderingen A, B en C voor. Dit komt omdat het deelgebied zich gedeeltelijk op de hoge delen en gedeeltelijk op de lage delen van het landschap bevindt. 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 verschillende activiteiten waren, en dat deze wegen oude voorlopers hebben. De C-waardering voor het oostelijk deel wordt gehandhaafd ondanks de Archismelding. Dit omdat deze Archismelding alleen losse vondsten omvat.

Om de (mogelijke) waarden in de grond te beschermen, is over een gedeelte van het bestemmingsplan-gebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen, waarbij een aanlegvergunningstelsel geldt.

4.3. Historisch-geografische waarden

Historische waarden in en in de nabijheid van het plangebied zijn de Heerenweg en de Kennemerstraatweg. Deze linten zijn in de Vroege Middeleeuwen ontstaan. Ze zijn als doorgaande wegen over de oude strandwallen kenmerkend voor Kennemerland. Ook al zijn dergelijke wegen niet meer hun oorspronkelijk staat, ze zijn over het algemeen nog goed herkenbaar.

De Ter Coulsterlaan is waarschijnlijk pas in de tweede helft van de negentiende eeuw ontstaan. Het laantje is van waarde, omdat het in het verlengde ligt van de oprijlaan van het middeleeuwse landgoed Ter Coulster. Deze structuur heeft zijn groene karakter behouden en is een duidelijke oostwestverbinding in het 'gemeentebosje'. De buitenplaats Ter Coulster ligt ten zuiden van het plangebied.

Het gebied ten noorden van de Kerkelaan, ten westen van de Kennemerstraatweg ten noorden van de Van Deelslaan is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart als een historisch stedenbouwkundige structuur van hoge waarde. Dit gebied wordt gekenmerkt door een bijzondere verweving van landschap en cultuurhistorie, waar de villabebouwing met houten huizen deel van uitmaakt.

Behoud van deze historisch-geografische 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

Een van de rijksmonumenten in het plangebied is het houten blokhuis aan de Kennemerstraatweg 41, dat is gebouwd door de NV Maatschappij Nijenburg tot exploitatie van onroerend goed. Deze maatschappij werd opgericht in 1906 en had als doel het uitgeven van bouw kavels in een gedeelte van het landgoed Nijenburg en het importeren en oprichten van houten blokhuisen. De blokhuisen werden samengesteld uit vaste onderdelen en vooraf opgebouwd. De onderdelen werden genummerd, gedemonteerd en per spoor verzonden naar de bouwlocatie. Daar werden de blokhuisen door een plaatselijke aannemer met hulp van

monteurs uit de fabriek in elkaar gezet. Daarbij zorgde de aannemer voor de fundering, schoorsteen, dakbedekking en isolatie. Ook het tot rijksmonument aangewezen blokhuis De Specht aan Heerenweg 2 is op deze manier tot stand gekomen.

Het huisje dat bekend staat als De Hutkoffer is ook een rijksmonument. Het stamt oorspronkelijk uit de tweede helft van de zeventiende eeuw, op de voorgevel na, die in de vorige eeuw is gewijzigd. Waarschijnlijk is het van oorsprong een eenvoudige boeren- of visserswoning geweest, die werd gebouwd in een houten skeletbouwconstructie. De Hutkoffer werd in 1958 onbewoonbaar verklaard en het jaar erop aangekocht en gerestaureerd door de gemeente. Het pand is sinds de restauratie in gebruik als kunst- en antiekhandel.

Een ander rijksmonument binnen het plangebied is de Witte Kerk. Het ommuurde terrein van de kerk - met de Willibrordusput - is een van de oudste Middeleeuwse plaatsen in Kennemerland. Om die reden is het van grote historische en archeologische waarde. De Witte Kerk is van oorsprong een tufstenen Romaans bouwwerk, gewijd aan Willibrord. Op het kerkterrein liggen dan ook overblijfselen van een tufstenen bouwwerk met een versmald koor met halfronde sluitingen. Onder de vloer van het tufstenen kerkje zijn verschillende kistgraven aangetroffen.

Er is sprake geweest van een vijftiende-eeuwse vergroting, maar die is in 1573 door de troepen van Sonoy verwoest. In de zeventiende eeuw werd het gebouw weer (zij het kleiner dan daarvoor) opgebouwd met gebruikmaking van gotische elementen. De oorspronkelijke grootte van de kerk is op het (achter)terrein aangegeven door middel van bestrating. Rondom de kerk staan nog graftekens uit vroegere eeuwen. De kerktoeren is als afzonderlijk monument op de rijksmonumentenlijst geplaatst. De reden hiervoor stamt uit de tijd van Napoleon die destijds het besluit uitvaardigde, dat alle kerktoeren in handen van de overheid moesten komen. Dit was omdat torens een belangrijke rol bij signalering en alarmering speelden. Tot op de dag van vandaag is de toren in eigendom van de gemeente Heiloo.

Om dubblures met het landelijke Monumentenregister te voorkomen, is een specifieke beschermende regeling in het bestemmingsplan niet gewenst. De monumenten zijn dan ook niet op de verbeelding aangegeven met een aanduiding. 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.

Onderzoek

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er worden geen functiewijzigingen mogelijk gemaakt. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst dient wel te allen tijde de akoestische situatie te worden afgewogen en eventueel te worden onderzocht. Om een inzicht te bieden in de akoestische situatie ter plaatse van het plangebied is, onder meer onderhavig bestemmingsplan, onderzoek³ 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 tot 92 meter. De geluidbelasting ter plaatse van de eerstelijns bebouwing varieert van 50 dB tot 65 dB.

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 tot 200 meter. De geluidbelasting ter plaatse 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).

³ Milieudienst Regio Alkmaar, *Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplannen Midden, Noordoost en Zuidoost Heiloo*, kenmerk MRA HE08GELU MNOZO, 14 maart 2008

Conclusie

De akoestische leefkwaliteit als gevolg van wegverkeer en spoorwegverkeer kan in Noordoost worden beoordeeld als redelijk, matig, zeer matig en onvoldoende. De matige tot onvoldoende leefkwaliteit op al deze wegen 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 verbeterd, maar bij de andere onderzochte wegen 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 fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide(NO₂).

Onderzoek

In het kader van onder meer onderhavig bestemmingsplan is onderzoek⁴ 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.

⁴ 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 individuele ontwikkelingslocatie afzonderlijk te worden bepaald.

Conclusie

Bij individuele ruimtelijke ontwikkelingen binnen onderhavig plangebied dient te worden aangetoond - middels een onderzoek - dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing.

5.4. Externe veiligheid

Kader

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

Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is nagegaan 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 circa 250 meter vanaf de dichtstbij gelegen woningen);
- 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 ruime afstand tot aan de A9 zijn eventuele risico's of invloeden die van deze route uitgaan, niet relevant. Aangezien de vestiging van Campina in het najaar van 2008 haar deuren sluit, en er geen nieuwe bedrijfsactiviteiten meer zullen plaatshebben op deze locatie, is er geen risicocontour in dit bestemmingsplan.

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

Er zijn geen externe veiligheidsaspecten bekend die van belang zijn voor Noordoost. Het aspect Externe Veiligheid geeft derhalve geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.5. Kabels en leidingen

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

5.6. Bedrijven en milieuzonering

Bij realisatie 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", 2007.

Er zijn in het plangebied geen bedrijven aanwezig die een relevante milieucontour hebben. De vestiging van Campina zal in het najaar van 2008 haar deuren sluiten en is derhalve niet relevant.

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

Rijksbeleid

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

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

Leidraad met betrekking tot de waterkwaliteit:

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

6.2. Onderzoek

In het plangebied is in de bestaande situatie een aantal oppervlaktewaterpartijen aanwezig. Deze waterpartijen worden in het plan als zodanig bestemd.

Daar het bestemmingsplan consoliderend van aard is, zullen er geen effecten op de waterhuishouding van het plan uitgaan. Bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst is het wel van belang om 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

Omdat het plan geen nieuwe bebouwing of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, zal er geen invloed op de waterhuishouding worden uitgeoefend. De aanwezige waterpartijen blijven gehandhaafd en worden als zodanig bestemd. Wanneer in de toekomst nieuwe 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

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 daarboven 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 betreft voor een groot gedeelte de bebouwde kom van Heiloo. De groenstroken aan de noord- en oostzijde van het gebied behoren tot het buitengebied.

Binnen het bebouwd gebied is veel (openbaar) groen en een aantal ruime waterpartijen aanwezig. Binnen de groenstroken langs rijbanen is vaak karakteristieke laanbeplanting aanwezig.

De hoofdgroen- en waterstructuur bestaat uit groen- en watergebieden die zeer karakteristiek en kenmerkend zijn voor het gebied.

Het buitengebied aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied is van grote waarde. Het gebied behoort tot het 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. Het gebied gelegen direct aan het plangebied Noordoost bestaat uit veenweidepolders (weide op laagveen). Het gebied is belangrijk voor weide- en moerasvogels, en voor de overwintering van verschillende beschermde vogelsoorten⁵.

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 rondom Noordoost behoort tot een kerngebied.

Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied (Natura 2000-gebieden). Het bebouwd gebied zal, gezien het stedelijke karakter, 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 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 met 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 plan maakt geen nieuwe 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 alsnog ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor de ecologische waarden ter plaatse te worden beoordeeld.

7.3. Conclusie

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

⁵ Ontleend aan de website www.laagholland.nl

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 voorontwerpbestemmingsplan Noordoost" 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. De Nota van Inspraak en Overleg is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Bijlage bij de toelichting

Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan “Noordoost”

Bijlage

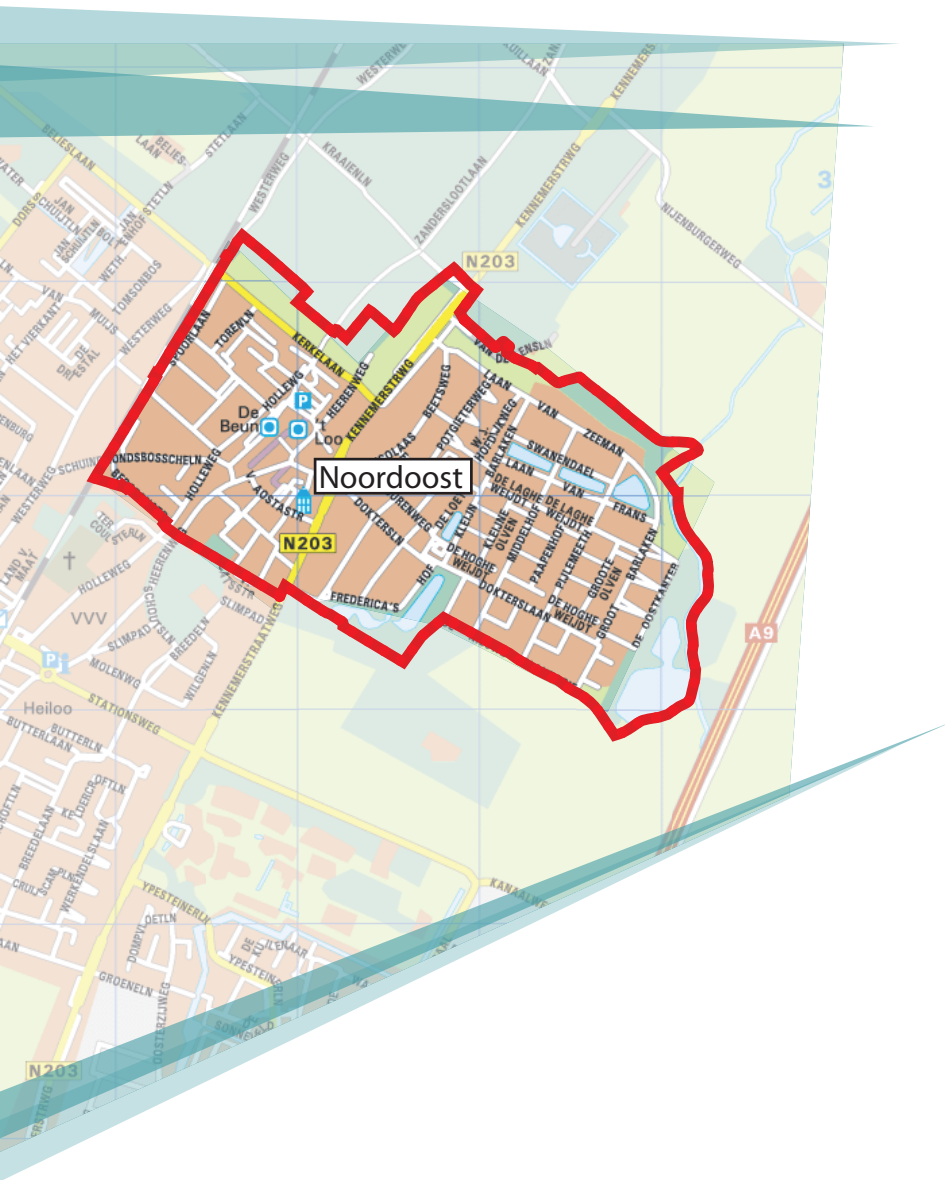
Eindverslag van inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Noordoost

Overlegreactie	Ambtelijk advies naar aanleiding van reactie
VROM-Inspectie 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 Noordoost geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen over de aspecten geluid en snelwegpanorama: 1. 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. 2. Op 7 november 2008 is de structuurvisie voor de snelwegomgeving Zicht op mooi Nederland aan de Tweede Kamer aangeboden. Het bestemmingsplan Noordoost is aan de oostzijde gelegen nabij de A9 en maakt deel uit van het snelwegpanorama A9. Alhoewel VROM-Inspectie in het bestemmingsplan geen bedreiging ziet van het snelwegpanorama, is het wenselijk om het rijksbeleid voor deze panorama op te nemen in § 3.1 van de toelichting.	1. 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. 2. In hoofdstuk 3 wordt een alinea opgenomen die in het kort de structuurvisie en de relatie van dit bestemmingsplan tot de visie weergeeft.
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier In het bestemmingsplan Noordoost mist het hoogheemraadschap de bestemmingregels voor de bestemming ‘Water’. Het hoogheemraadschap verzoekt deze toe te voegen.	Deze omissie wordt hersteld door in de regels de bestemming ‘Water’ op te nemen. Overigens was de bestemming ‘Water’ wel op de verbeelding opgenomen.
PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland 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. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding ‘open’ te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag en dergelijke.	Binnen elke bestemming wordt ruimte geboden voor openbare nutsvoorzieningen. In het bijzonder binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ kan PWN de benodigde ruimte vinden. De manier waarop verhardingen aangebracht mogen worden, wordt niet met het bestemmingsplan geregeld. Opslag is in de regel niet toegestaan.

N.V. Nederlandse Gasunie 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.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
ProRail Het bestemmingsplan geeft ProRail geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
NS Reizigers Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Brandweer Heiloo De brandweer Heiloo heeft geen bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Noordoost.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Kamer van Koophandel Noordwest-Holland De Kamer van Koophandel Noordwest-Holland ziet geen bezwaren ten aanzien van het bestemmingsplan Noordoost en kan er derhalve mee instemmen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Inspraakreacties	Ambtelijk advies naar aanleiding van reactie
L.J. Denekamp, Vinkenbaan 24 Op de plankaart staat bebouwing ingetekend die niet aanwezig is. Het gaat om bouwkader 'Vinkenbaan 2', ook bekend als 'Huisartsenpraktijk Vinkenbaan'. Verzocht wordt dit bouwkader van de plankaart te verwijderen, aangezien deze aanduiding strijdig is met artikel 1.12 van de planregels. Ook is de betreffende bouwvergunning voor de Vinkenbaan 2 in 2002 door burgemeester en wethouders herroepen. Ook verloopt de ongebruikte bouwvergunning na een bepaalde tijd van rechtswege. Daarnaast past het bouwkader niet de conserverende aard van het bestemmingsplan. Het zou wenselijk zijn als de bestemming van het terrein, zoals aangegeven in bijlage 1 van het huurcontract, 'Tuin' wordt. Hierdoor wordt de situatie gelijkgetrokken met die van De Gouw Boom. En het komt de conserverende aard van het bestemmingsplan ten goede. Ook is het niet juist dat in de bestemming 'Groen' staat "openbare nutsvoorzieningen en gemalen". Daarvoor is artikel 15a van de planregels bedoeld. In de bestemming 'Groen' hoort geen bouwwerk thuis en mag daarin ook niet worden opgenomen.	Vinkenbaan 2 is niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar stond nog vermeld op een inmiddels verouderde versie van de grootschalige basiskaart Nederland, die als ondergrond van het bestemmingsplan dient. Er is ook geen sprake van een 'bestaand bouwwerk', zoals bedoeld in lid 1.12. Er wordt geen nieuwbouw mogelijk gemaakt. De bestemming van het terrein wordt gewijzigd van 'Wonen' in 'Tuin'. Nutsvoorzieningen worden standaard mogelijk gemaakt in alle bestemmingen. Het bestaan van gemalen hangt samen met de bestemming 'Water' die veelal grenst aan 'Groen'. De bouwregels binnen 'Groen' worden aangepast.
K. Meijering en E. Kiburg, Groote Olven 7 Begin 2007 hebben bewoners van Groote Olven 7 een stuk grond gekocht van de gemeente. Op dit stuk blijkt in het voorontwerpbestemmingsplan Noordoost nog steeds een groenbestemming te heersen. Graag zouden zij een wijziging zien naar voorbestemming.	Abusievelijk is deze strook niet correct bestemd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het aangekochte stuk grond ondergebracht in de bestemming 'Wonen'.

H.M. Aaftink en K.B. Stafhorst, Kerkelaan 59 Een deel van de woning aan Kerkelaan 59 is een deel van het woonhuis buiten het bouwvlak gesitueerd. Het buiten het bouwvlak gelegen deel wordt zo ten onrechte als bijgebouw of aanbouw gekwalificeerd. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen aan de huidige afmetingen van de bebouwing en de gehele woning te beschouwen als een hoofdgebouw, zodat de huidige situatie niet beperkend werkt op het oprichten van vrijstaande bebouwing en/of aanbouwen. De situering van de voorgevel van het hoofdgebouw ligt slechts voor een kleine deel in de rooilijn, voor het grootste deel aanzienlijk daarachter. Verzocht wordt om voor dit pand binnen het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen voor het plaatsen van een nieuwe voorgevel die zich niet op de rooilijn bevindt, maar wel tussen de huidige voorgevel en de rooilijn, in het geval het hoofdgebouw verbouwd moet worden.	Het deel van de woning dat buiten het bouwvlak gelegen is, wordt erin ondergebracht door de bouwvlakgrens aan de achterzijde van de woning op de achtergevels te leggen. De bouwvlakgrens wordt aan de voorzijde van de woning dusdanig aangepast dat deze op de voorgevels komt te liggen.
G. de Ruijter, Dokterslaan 2 Het aanpalende pand op Nicolaas Beetsweg 94 heeft een maatschappelijke bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is voor dit pand een gemengde bestemming opgenomen met de functieaanduiding 'kantoren'. Voor 'Gemengd' mag het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal bedragen. Dit betekent dat op het perceel Nicolaas Beetsweg 94 enkel een kantoorbestemming mogelijk is. Reclamant is blij dat ervoor gekozen is op dit perceel geen nieuwe woningen toe te staan. Het verwondert hem wel dat de huidige maatschappelijke bestemming van het perceel is verwijderd en verwacht dat aangegeven wordt hoe gekomen gaat worden tot een kantoorbestemming op het perceel. Verder wordt de begrenzing van de bestemming 'Gemengd' voor het perceel Dokterslaan 2 aan de bestemming 'Verkeer' als zeer wenselijk ervaren.	Ten onrechte zijn Nicolaas Beetsweg 94 en Dokterslaan 2 in het voorontwerpbestemmingsplan beschouwd als één pand en onder één bestemming gebracht. Elk adres krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de meest geëigende bestemming voor de bestaande situatie, wat in lijn is met de gehanteerde bestemmingsplansystematiek. Dit heeft als gevolg dat het perceel Dokterslaan 2 op eenzelfde manier bestemd wordt als de overige woningen in het plangebied, met een bestemming 'Wonen' en een bestemming 'Tuin'.
M.N.H. Levering, Jan Schuijftlaan 19 1. De woningen aan de W.J. Hofdijkweg hebben in de achtertuin een stenen schuur op de erfgrens. De schuren horen bij de oorspronkelijke bouw en stedenbouwkundige opzet. Met het voorontwerpbestemmingsplan Noordoost is het bestaande recht komen te vervallen en is dit een ontheffing geworden. Hierdoor kunnen burens bezwaar maken en het proces ongeveer drie jaar vertragen. Dit is onacceptabel, een aantasting van bestaande rechten. Reclamant verzoekt de gemeente dan ook dit bij recht te regelen. Het gaat dan om het recht om bestaande bijgebouwen te mogen herbouwen in de erfgrens; 2. De karakteristieke groenstructuren in 'Plan Oost' maken onlosmakelijk onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De bestemming die deze structuren hebben gekregen in het voorontwerpbestemmingsplan is onder andere 'Groen'. Anders dan in het geldende bestemmingsplan wordt het nu mogelijk gemaakt om zonder procedure speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen aan te leggen. Hierdoor kunnen de	1. Het terugbouwen tot op de erfgrens zal mogelijk gemaakt worden in de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd'; 2. De bestemming 'Groen' zal worden gespecificeerd in een bestemming 'Groen - 1' en een bestemming 'Groen - 2', waarbij de inhoud van de bestemming 'Groen - 1' hetzelfde zal zijn als die van 'Groen'. De bestemming 'Groen - 2' zal geen ruimte bieden aan speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

groenstructuren vernield worden zonder tussenkomst en inspraak van omwonenden. Dit is een zeer onwenselijke en zorgelijke ontwikkeling. Reclamant doet een dringend beroep om de elementen 'speelvoorzieningen' en 'openbare nutsvoorzieningen en gemalen' te schrappen uit de bestemming 'Groen'.	voorzieningen en zullen van toepassing zijn op de grote, robuuste groenstructuren aan de randen van dorpskern. Ook karakteristieke groenstructuren, zoals die tussen de W.J. Hofdijkweg en Kleijn Barlaken, zullen bestemd worden als 'Groen – 2'.
G. Slikker, W.J. Hofdijkweg 2 N.Th. de Jager, W.J. Hofdijkweg 10 K.C. Kager, W.J. Hofdijkweg 12 T.C. Oostinga, W.J. Hofdijkweg 14 R.J. de Waard, W.J. Hofdijkweg 16 G. en E. Timm, W.J. Hofdijkweg 18 J.H.J. Hienkens en C.L. Hienkes-Gingriep, W.J. Hofdijkweg 20 J. Denekamp, W.J. Hofdijkweg 26 J.C. Jonker, W.J. Hofdijkweg 28 Fam. P. van den Hurk, W.J. Hofdijkweg 30 Th.C. Smakman, W.J. Hofdijkweg 32 K. Ploeg, W.J. Hofdijkweg 36 B. Klappe, W.J. Hofdijkweg 38 S.D. Baars, W.J. Hofdijkweg 40 J. Defilet, W.J. Hofdijkweg 42 J.W.T. van der Peet, W.J. Hofdijkweg 46 M. en B. Strang, W.J. Hofdijkweg 48 V.d. Werf, Kleijn Barlaken 8 F. Vandewalle en W. de Man, Kleijn Barlaken 10 W. en T. Paauw, Hasebroekweg 8 De karakteristieke groenstructuren in 'Plan Oost' maken onlosmakelijk onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De bestemming die deze structuren hebben gekregen in het voorontwerpbestemmingsplan is onder andere 'Groen'. Anders dan in het geldende bestemmingsplan wordt het nu mogelijk gemaakt om zonder procedure speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen aan te leggen. Hierdoor kunnen de groenstructuren vernield worden zonder tussenkomst en inspraak van omwonenden. Dit is een zeer onwenselijke en zorgelijke ontwikkeling. Reclamant doet een dringend beroep om de elementen 'speelvoorzieningen' en 'openbare nutsvoorzieningen en gemalen' te schrappen uit de bestemming 'Groen'.	De bestemming 'Groen' zal worden gespecificeerd in een bestemming 'Groen - 1' en een bestemming 'Groen – 2', waarbij de inhoud van de bestemming 'Groen - 1' hetzelfde zal zijn als die van 'Groen'. De bestemming 'Groen – 2' zal geen ruimte bieden aan speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en zullen van toepassing zijn op de grote, robuuste groenstructuren aan de randen van de dorpskern. Ook karakteristieke groenstructuren, zoals die tussen de W.J. Hofdijkweg en Kleijn Barlaken, zullen bestemd worden als 'Groen – 2'.
R. Boulonois, Klein Barlaken 2 Op de als 'Groen' bestemde gronden kunnen alleen bepaalde voorzieningen worden gebouwd, waaronder speelvoorzieningen. Nu is 'speelvoorzieningen' een ruim begrip. Bij het plaatsen van een geasfalteerd voetbalveldje met omheining zal eerder sprake zijn van overlast en aantasting van sociale veiligheid dan bijvoorbeeld bij het neerzetten van een paar 'wipkippen'. Hoe kan de gemeente in het bestemmingsplan waarborgen dat inspraak van omwonenden bij de besluitvorming rond het plaatsen van dit soort 'problematische' voorzieningen wordt meegenomen?	Voor het plaatsen van dergelijke voorzieningen wordt in het kader van het bestemmingsplan geen afzonderlijke inspraakmogelijkheid meegenomen. Wel wordt een splitsing gemaakt in de bestemming 'Groen' opdat duidelijk is waar wel en waar geen speelvoorzieningen geplaatst kunnen worden.



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
www.kuiper.nl