

B i j l a g e 1 :

R u i m t e l i j k e o n d e r b o u w i n g
t . b . v . e e n i n t e g r a l e g e -
b i e d s o n t w i k k e l i n g o p d e
l o c a t i e M o n i q u e

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

T.B.V. EEN INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING OP DE LOCATIE MONIQUE



Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
1. Het plangebied	5
Ligging	5
Begrenzing.....	5
Bereikbaarheid	6
Projectbeschrijving.....	6
Benodigde oppervlakte wonen, welzijn en zorg	7
2. Beleidskaders	8
Bestemming	8
Bebouwing	8
Strategische visie gemeente Heiloo op het gebied van wonen	10
Visie gemeente Heiloo Wonen, welzijn, zorg.....	10
Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.....	11
Beleid duurzaam bouwen Heiloo	Fout!Bladwijzer niet gedefinieerd.
3. Archeologie	13
Archeologie	13
4. Ruimtelijke inpassing van het project	15
Openbare ruimte en parkeren	15
5. Milieuaspecten	17
Duurzaam bouwen	17
Bedrijven en milieuzonering	17
Geluid	18
Luchtkwaliteit.....	18
Externe veiligheid.....	20
Water	20
Bodem	20
Natuur en ecologie	21
6. Mogelijke belemmeringen	22
Kabels en leidingen	22
Privaatrechtelijke zaken	22
7. Economische uitvoerbaarheid.....	23
Planschade risicoanalyse.....	23
Planning.....	23
Financiële haalbaarheid	23
Maatschappelijke haalbaarheid	23
Communicatie	24
BIJLAGEN	26

Inleiding

In maart 2008 is door ViVa!Zorggroep, Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland en gemeente Heiloo een intentieovereenkomst gesloten om te komen tot een haalbaarheidsonderzoek voor een integrale locatie-ontwikkeling voor het gebied dat globaal kan worden aangeduid door de locaties Overkerck, Monique en het aangrenzende parkeerterrein. Deze intentie kwam voort uit de overweging dat ViVa!Zorggroep op deze locatie een knooppunt van dienstverlening op het gebied van wonen, welzijn en zorg wil organiseren. Woonwaard wil actief meewerken aan het realiseren van woonservicezones door woningen en woonomgeving daarvoor geschikt te maken en daarnaast acht de gemeente Heiloo het vanuit haar visie Wonen, welzijn en zorg wenselijk om uit oogpunt van aard en omvang samen te werken met de twee andere deelnemende partijen.

Een projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers namens de deelnemende organisaties en een externe projectmanager heeft in de periode februari 2008 – juni 2009 gewerkt aan een document waarin de visie voor het gebied wordt beschreven. Een stuurgroep, bestaande uit J. Ouderkerken namens de gemeente Heiloo, L. van Ruth namens ViVa!Zorggroep en T. Bos namens Woonwaard Noord-Kennemerland, heeft vervolgens op 3 juli 2009 het visiedocument vastgesteld als basis voor een planologisch en programmatisch kader voor de verdere uitwerking in een concreet (gefaseerd) bouwplan. Woningcorporatie Kennemer Wonen is als eigenaar van de ook in het gebied liggende woningen van deze corporatie nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie. De projectgroep heeft in haar voorstel ook de opmerkingen van een klankbordgroep, bestaande uit omwonenden, deelnemers aan het initiatief, belangstellenden en een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de toekomstige bewoners en gebruikers van de beoogde woonservicezone, waar mogelijk betrokken. Dit visiedocument is vervolgens aangepast om aan de eisen van een Ruimtelijke Onderbouwing te voldoen.

Opzet Ruimtelijke Onderbouwing

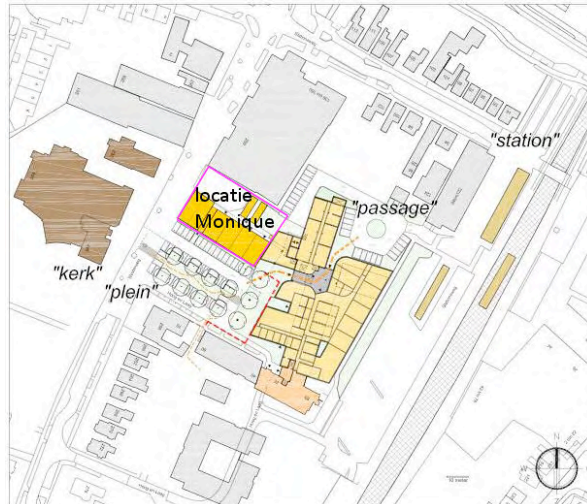
In de aan deze Ruimtelijke Onderbouwing ten grondslag liggende gebiedsvisie is aan de hand van een programmatisch en ruimtelijk model onderzocht hoe de locatie Monique en eventueel in het verlengde hiervan de locatie Overkerck en de parkeerplaats kan worden ontwikkeld. De Ruimtelijke Onderbouwing volgt deze opzet en werkt aan de hand van een door de gemeente Heiloo aangereikte checklist een aantal aanvullende zaken uit. Daarbij is een aantal relevante beleids- en aandachtsvelden voor de locatie verkend. Met als vertrekpunt het gemeentelijk beleidskader en een gebiedsafbakening zijn eerst uitgangspunten voor het programma, de bebouwing en de inrichting van het openbare gebied beschreven. Vervolgens wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid op de punten participatie, financiële haalbaarheid, milieu, archeologie en planning uitgewerkt. Een voorstel voor een ruimtelijk model is als bijlage toegevoegd. In eerste instantie betreft dit een Ruimtelijke Onderbouwing voor de locatie Monique, echter onderdelen uit deze onderbouwing worden uitgewerkt voor de drie deellocaties (Monique, Overkerck en de parkeerplaats), omdat er door de initiatiefnemers een integraal plan voor deze drie locaties is gemaakt. Aangezien er nog een aantal onderzoeken voor de locatie Overkerck ontbreekt zal voor deze locatie in een later stadium een eigen Ruimtelijke Onderbouwing ingediend worden die de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing als vertrekpunt neemt om de integraliteit van de planologische inpassing te bewaken.



1. Het plangebied

Ligging

In onderstaande tekening is de locatie Monique aangeduid. De toekomstige bebouwing grenst met één zijde aan de Westerweg en één zijde aan het naastliggende parkeertterrein. Aan de oostzijde grenst de locatie aan tevens te herontwikkelen woonzorgcentrum Overkerck.



Begrenzing

Op bijgevoegde luchtfoto is het gebied weergegeven. Het gebied Monique-Overkerck wordt globaal begrensd door de parkeerplaats langs het spoor aan de oostzijde, het gebied Hoog en Laag aan de zuidzijde, de Westerweg aan de westzijde en de bibliotheek met aangrenzende bebouwing aan de noordzijde.



Bereikbaarheid

Auto

Het plangebied is aan de westzijde per auto bereikbaar via de Westerweg. Vanaf de Oostzijde is het gebied bereikbaar via de Stationsweg en de Westerweg. Vanuit het noorden en westen is het gebied bereikbaar via de Pastoor van Muijenweg en de Westerweg.

Langzaam verkeer

Aan de oost- en westkant van Overkerck zal een doorgang (ongeveer ter plaatse van huidige hoofdentree) komen waardoor er een verbinding ontstaat tussen het plein voor de RK kerk en het gebied rond het station. Deze doorgang moet in het ontwerp nader vormgegeven worden.

Projectbeschrijving

De eerder genoemde partijen, Viva!Zorggroep, Woonwaard en Gemeente Heiloo zijn voornemens om op de locaties Overkerck en Monique en het aangrenzende parkeerterrein een Woonservicezone¹ te realiseren.

De functionele indeling van de Woonservicezone krijgt een specifiek op deze wijk gerichte invulling.

Vooralsnog worden onderstaande functies ingepast.

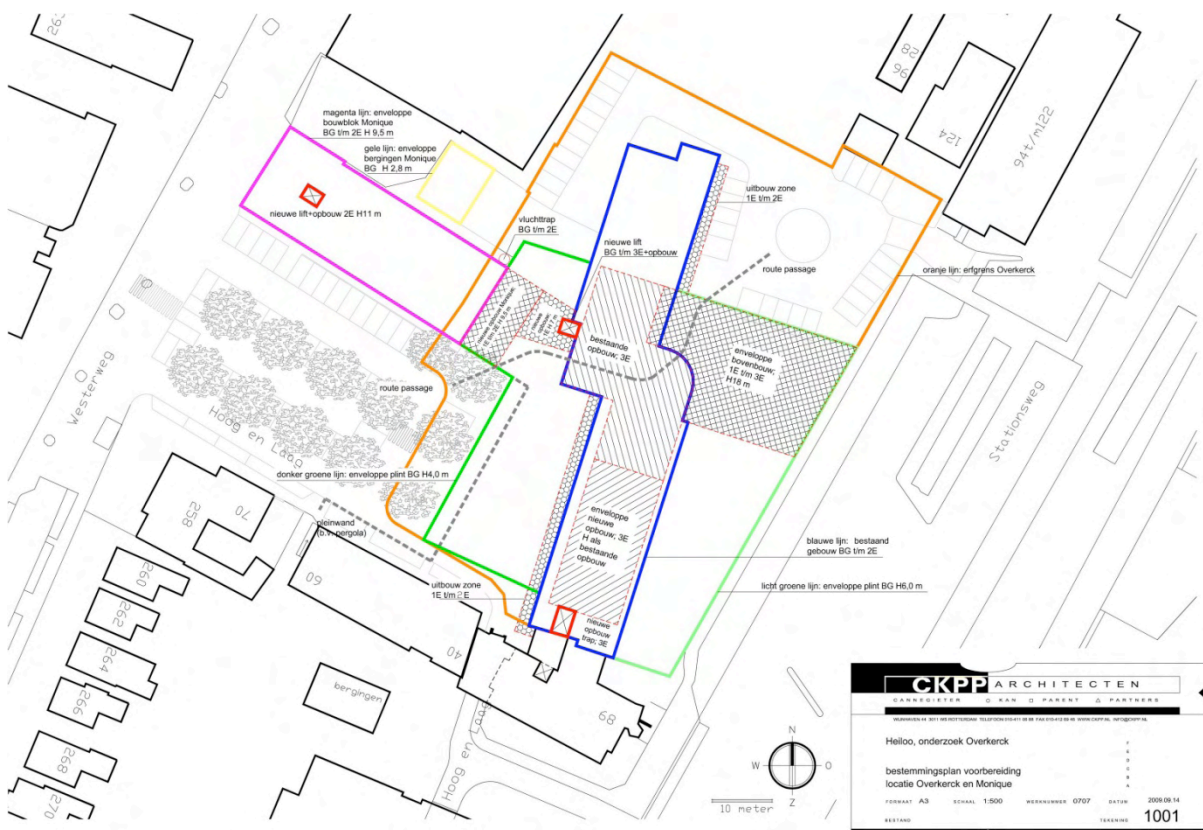
- | | |
|--|--------------------|
| • intramurale zorgvoorzieningen (kantoren) | 251 m ² |
| • dag- en groepsverzorging | 323 m ² |
| • restaurant en keuken | 178 m ² |
| • huisvesting wijkteam | 153 m ² |
| • ouderenorganisaties | 767 m ² |
| • apotheek | 168 m ² |
| • fysiotherapie | 150 m ² |
| • Esdégé Reigersdaal | 61 m ² |
| • Op de deellocatie Overkerck kunnen 50 cliënten in de categorie 'licht' en 24 tot 28 cliënten in de categorie 'zwaar' worden gehuisvest. | |
| • Op de deellocatie Monique kunnen 18 sociale zorgvoorbereide huurappartementen gerealiseerd worden. Daarvan zijn er 4 bestemd voor Esdégé Reigersdaal de overige appartementen worden gehuurd door ViVa! Zorggroep. | |

Hoewel de ruimte beperkt is, is realisatie van een woonservicezone (in de vorm van een bouwplan dat voorziet in functies op het gebied van wonen, welzijn en zorg) op de locaties Overkerck en Monique mogelijk. De oppervlakte behoefte kan mogelijk nog worden beperkt door optimalisatie van de indeling, prioritering en dubbel gebruik. Zie ook structuurplan. (bijlage 1)

Structuurontwerp

Op basis van een door de stedenbouwkundige van de gemeente Heiloo beschikbaar gestelde bouwenvelop zijn de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied verder verkend. Dit heeft geleid tot een structuurontwerp zoals weergegeven in bijlage 1. De contour van dit structuurontwerp (zie afbeelding) is na afstemming tussen de architecten van de locaties Overkerck en Monique met de stedenbouwkundigen van de gemeente Heiloo geïntegreerd in het ontwerp en de procedure voor het ontwerp bestemmingsplan Zuid-West

¹ Een woonservicezone vormt het hart van een leefbare wijk of dorp met een veilig woon- en leefklimaat. Iedereen kan er wonen, ook mensen met een beperking die alleen met ondersteuning en zorg zelfstandig kunnen wonen. In een woonservicezone ligt het accent op een goed georganiseerde dienstverlening, tot en met thuiszorg en welzijnsdiensten.



Benodigde oppervlakte wonen, welzijn en zorg

Ter verkenning van het structuurontwerp is in overleg met een deel van de toekomstige gebruikers (SBO, SWH, ViVa!, huisartsen) op de begane grond van de locatie Overkerck en een de locatie Monique een hoofdverdeling van de multifunctionele accommodatie uitgewerkt in functies voor welzijn en zorg. Na vaststelling door de stuurgroep in juli 2009 en bespreking in de raadscommissie in oktober 2009 is een en ander verder uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp en een ruimteverdeling. Het beoogde gebruik is op dit moment onderwerp van gesprek tussen de ViVa! Zorggroep en de beoogde gebruikers (opzetten bedrijfsmodel met dienstenaanbod, beheer en exploitatie).

Op de locatie 'Monique' wordt de toekomstige servicezone 14 3-kamer woningen obv Woonkeur en 4 wooneenheden (in totaal 18 woningen) voor zorgorganisatie Esdégé Reigersdaal gerealiseerd. Naar de toekomstige indeling van de te renoveren verdiepingen van het oorspronkelijke hoofdgebouw van Overkerck wordt op dit moment nog nader onderzoek gedaan. In ieder geval is duidelijk dat het aantal wooneenheden hier lager wordt dan het huidige aantal (50 stuks ipv de huidige 65 plaatsen).

2. Beleidskaders

Bestemming

Vigerend planologisch beleid

In het vigerende *Bestemmingsplan Stationsomgeving*² hebben de gronden de bestemming W(v) – ‘Woondoeleinden, vrijstaande woningen mede bestemd (op onderdelen) voor detailhandel en dienstverlening’; Vb – ‘verkeersbestemming’ en T – ‘tuin’.

Het *Bestemmingsplan Stationsomgeving 2004* (vastgesteld door de raad 9 november 2004), geldt wel als planologisch beleidsdocument voor de ontwikkeling maar heeft geen juridische rechtskracht aangezien het plan niet door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.

Nieuw planologisch beleid

Voor het gebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, het *bestemmingsplan Zuidwest*. Het voorontwerp is ten tijde van de opstelling van de aan deze Ruimtelijke Onderbouwing ten grondslag liggende gebiedsvisie in procedure gebracht en heeft, conform de Algemene wet bestuursrecht, in het tweede kwartaal van 2009 ter inzage gelegen. Het voorliggende document dient in dit nieuwe bestemmingsplan te worden geïntegreerd.

De locatie ‘Overkerck’ heeft in het voorontwerpbestemmingsplan vooralsnog de bestemming W (sw-bijz) – ‘specifieke vorm van wonen - bijzondere woondoeleinden, tevens voor voorzieningen ten behoeve van verzorging en/of verpleging en maatschappelijke voorzieningen. Het omliggende gebied is bestemd als tuin. De locatie ‘Monique’ heeft de bestemming centrum – 2, (sc – wbg) – ‘specifieke vorm van centrum - wonen op de begane grond en dh – ‘detailhandel’. Hiermee kan het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Bebouwing

Beeldkwaliteit

Aansluiting kan worden gezocht op het Beeldkwaliteitplan voor het Stationsgebied uit 2000 met de aanvulling Westerweg uit 2002. Dit Beeldkwaliteitplan kan evenwel niet 1 op 1 overgenomen worden voor het gebied. Specifiek voor de locatie gelden volgens de stedenbouwkundige van de gemeente in dit verband de volgende aandachtspunten:

- Oriëntatie locatie Monique zowel gericht op Westerweg als openbaar parkeerterrein.
- Bouwhoogte max. 3 lagen
- Behoud parkeerterrein ‘Rozing’ (geen voortzetting van de bouwmassa van bibliotheek naar het parkeerterrein).
- Min. 4 m uit de erfgrans met de bibliotheek.
- Combinatie van bebouwing met kap en plat dak.
- Entree woningen aan plein.
- Behouden en herstellen van het diverse ruimtelijke karakter van de lintbebouwing Westerweg.
- Stimuleren van wandvorming en creëren duidelijke ruimtes.
- Voorgevel, publieksgerichte functies en ingangen zijn gericht op straat en het plein.
- Meerzijdig georiënteerde gebouwen vragen om een specifieke vormgeving.
- Bijzondere aandacht voor de vormgeving van de ingangen gewenst.

² Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23-10-1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 13-06-1996

Detaillering

- De huidige bebouwing in het Stationsgebied bestaat voor een groot deel uit gele of bronskleurige panden van baksteen welke door de tijd heen een patin gekregen hebben en waarvan nu de kleur varieert van bronskleur tot bruin. Panden met een rode steen vormen hier een uitzondering, stucwerk of geschilderd metselwerk komt wel voor en verhoogt de gevarieerdheid van bebouwing en onderstreept het dorpse karakter.
Om een verwevenheid te krijgen in bebouwing zullen de nieuwe bouwvolumes bij deze sfeer moeten aansluiten waarbij kleuraccenten en wat afwijkende kleuren, mits afwijkende kleuren en materialen ondergeschikt van aard, mogelijk zullen blijven.
- De toon over het algemeen is "natuurlijk", "zacht", en de volumes hebben een fijne korrel.
- Afwisseling van gebouwen met hedendaagse en historische detaillering en materiaalgebruik, aansluitend bij het karakter van het gebouw handhaven.
- Om de uitwerking van kleur- en materiaaltoepassing een richting te geven heeft de stedenbouwkundige van de gemeente Heiloo de volgende stelling ingenomen:
 - Dakvlakken
 - eerder donker dan licht;
 - eerder gebakken pannen dan betonpannen;
 - eerder bruinkoper dan zink.
 - Gevels
 - eerder zandkleurig dan appelbloesem ;
 - eerder handvorm dan vormbak, geen strengpers steen;
 - eerder naturel hout dan een gekleurd hout;
 - eerder ambachtelijk dan technisch.

Als aanwijzing is er een "kleurenpalet" aanwezig bij de gemeente voor de sfeer van de gevelstenen en dakpannen.

- Winkels mogen geen rolluiken in het gevelvlak toepassen. 100 cm achter de pui zijn deze wel toegestaan mits ze 75% transparant zijn.
- Reclamevoering mag in alleen in het gevelvlak worden toegepast. Uitgangspunt is hier, in verband met het karakter als overgangs-/woongebied, dat geen lichtbakken zijn toegestaan. Er kan gebruik worden gemaakt van "open letters". Verlichting van binnenuit of vanaf achterzijde letters (contrastprincipe). Voor het overige geldt dat de wijze en de vorm van reclamevoering de goedkeuring van de welstandscommissie behoeft.

Welstand

Vanuit de Welstandsnota³ worden onderstaande eisen gesteld aan de bouwmassa:

- Bouwmassa voegt in maat en ruimte naar de omliggende omgeving.
- Schaalvergroting is alleen mogelijk indien er een evenwichtige korrelgrootte in stand wordt gehouden.
- Bij vervangende nieuwbouw en de invulling van leegtes, bij de wandvorming door grotere volumes aandacht schenken aan de geleiding van de gevels en de vormgeving van de 'koppen'.
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één of meerdere lagen met een hellend dak of een terugliggende verdieping.
- Aan de verschijningsvorm van de voorgevel en in het zicht zijnde zijgevels worden hoge architectonische eisen gesteld.
- Geen gesloten wanden op straatniveau.
- Accentuering in bouwhoogte van hoeken is mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie.
- Schaal van de bebouwing aan laten sluiten bij de gewenste wandvorming.
- Speciale aandacht voor de aansluiting door middel van lagere bebouwing op de historische linten.

³ bron: Welstandsnota 'Een plaatje in het groen – november 2002'

Strategische visie gemeente Heiloo op het gebied van wonen

In de strategische visie zijn m.b.t. het onderwerp 'wonen' de volgende speerpunten opgenomen:

- Realisering van woningbouw zodat de vraag van alle doelgroepen in Heiloo het beste wordt gediend;
- De gemeente Heiloo biedt ondersteuning bij huisvesting aan diverse doelgroepen;
- De gemeente Heiloo biedt een combinatie van wonen, zorg en welzijn aan;
- Toegankelijke woning- en woonomgeving voor alle gebruikers realiseren;
- Heiloo is een gemeente die graag een sociaal gezicht toont naar haar inwoners. Het sociale voorzieningenniveau is op peil. Dit voorzieningenniveau blijft (als vangnet) voor de komende planperiode in stand, waarbij het accent ligt op zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Eén van de speerpunten is dat de gemeente randvoorwaarden creëert opdat ouderen en zorgbehoevenden zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en functioneren.

Visie gemeente Heiloo Wonen, welzijn, zorg

De visie van de gemeente Heiloo op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor de periode 2007 - 2015 is als volgt te omschrijven:

"De gemeente wil alle burgers van Heiloo, ook zij die met functiebeperkingen te maken hebben, in staat 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 gemeente en partijen in het veld een opgave op drie terreinen:

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

Beleidsuitgangspunten Wonen

Naast geplande nultredenwoningen (primaire functies op één verdieping en de verdieping is per (trap)lift bereikbaar) streeft de gemeente naar een uitbreiding van het aantal verzorgings- en verpleeghuisplaatsen. Een definitief oordeel hierover is pas te geven wanneer er duidelijkheid komt over het AWBZ gefinancierde aantal verzorgingshuis- en verpleeghuisplaatsen. Dat vergt overleg met de Viva Zorggroep, de zorgverzekeraars en het Zorgkantoor. Daarnaast moet er in Heiloo een verdere uitwerking plaatsvinden van de door de GGZ gevraagde woningen. Daarbij moeten ook de verschillende geplande en gevraagde woonvormen nader worden uitgewerkt.

Beleidsuitgangspunten Welzijn

Om de visie van de gemeente Heiloo m.b.t. wonen, welzijn en zorg te realiseren is het wenselijk ervan uit te gaan dat in Heiloo het volgende basispakket aan diensten aanwezig is:

- Maaltijdvoorziening aan huis of open eettafel
- Aangepast vervoer van deur tot deur
- Alarmering
- Consulent / ouderenadviseur
- Eén loketfunctie
- Recreatieve en sportieve activiteiten
- Kleinschalige dienstverlening aan huis (hand- en spandiensten)
- Administratieve hulp
- Coördinatie en afstemming vrijwilligersbeleid en mantelzorg

Dit basispakket wordt thans door vrijwel iedereen in Nederland als noodzakelijk gezien. In de nadere uitwerking dient bekeken te worden welke onderdelen van dit basispakket centraal kunnen worden aangeboden en aangestuurd en welke diensten op wijkniveau beschikbaar moeten zijn.

Beleidsuitgangspunten Zorg

Om de ontwikkeling van woonservicezones verder in gang te zetten en bestaande initiatieven te ondersteunen wil de gemeente de volgende lijnen uitzetten:

Er worden in Heiloo meerdere woonservicezones (wsz) ontwikkeld :

- rond Overkerck / Stationsgebied (centrale woonservicezone)
- rond De Loet (steunpunt)
- Ypestein (steunpunt)
- West (steunpunt)
- de Zandzoom (steunpunt)

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

De Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 en de bijbehorende Woningmarktanalyse beschrijft wat de gemeenten in de regio de komende jaren moeten doen op het gebied van wonen en zorg. Er wordt onderscheid gemaakt tussen zelfstandige woningen die geschikt zijn om er met een functiebeperking te wonen en / of zorg te krijgen en woningen waaraan een bepaalde mate van zorg is gekoppeld. De woningen in de eerste categorie worden ook wel nultredenwoningen genoemd. Bij de tweede categorie gaat het om “verzorgd wonen”, bestaande uit clusterwonen, begeleid wonen en woonzorgcomplexen.

In de Regionale Woonvisie staat in hoofdstuk 2 tabel 2.3 opgenomen. In de tabel is per categorie aangegeven wat de mogelijkheid is voor huishoudens met een bepaald inkomen om een huur- of koopwoning te betrekken. Deze prijsgrenzen worden ook jaarlijks geïndexeerd, omdat de grenzen anders teveel afwijken van de situatie op de woningmarkt ⁴.

Tabel 2.3: inkomen in relatie tot woningprijs (per 1 juli 2009)			
	inkomen	mogelijkheden in de koop	mogelijkheden in de huur
categorie 1	tot € 38.500,-	tot € 163.625,-	kernvoorraad (tot € 511,- in 2009/2010)
categorie 2	€ 38.500,- – € 48.000,-	€ 163.625,- – € 214.500,-	huurtoeslaggrens (€511,- - € 647,- in 2009/2010)
categorie 3	€ 48.000,- – € 62.200,-	€ 214.500,- – € 322.900,-	vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)
categorie 4	vanaf € 62.200,-	vanaf € 322.900,-	vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)

Voor de ontwikkeling op de locatie ‘Monique-Overkerck’ zijn de onderstaande afspraken die in de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 zijn opgenomen van belang:

Regionaal wordt in totaal 40 procent in categorie 1 en 2 gebouwd, hiervan wordt circa 30 procent in categorie 1 en circa 10 procent in categorie 2 gerealiseerd. De 30 procent in categorie 1 is een regionale ondergrens. Heiloo heeft zich gecommitteerd om minimaal 25 procent in categorie 1 en 15 procent in categorie 2 te realiseren;

Naast de bouw van woningen in categorie 1 is het streven om extra woningen in deze categorie aan te bieden door het actief in te zetten van constructies met verkoop onder voorwaarden. Hierbij kan een woning telkens blijvend betaalbaar in de markt worden gezet;

Alle gemeenten zetten zich bij nieuwbouw in voor aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen (bijvoorbeeld Woonkeur en bij de bestaande voorraad voor het “opplussen”);

⁴ De huurprijsgrenzen zijn aangepast op basis van de Wet op de Huurtoeslag. De koopprijsgrenzen zijn geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer over 2006 (het inflatiecijfer) van 1,1%, afgerond op duizendtallen. Uitzondering is de prijsgrens van categorie 1. Voor deze grens is aangesloten bij de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit die per 1 januari 2007 gesteld is op € 158.850,-. De inkomensgrens in categorie 1 komt overeen met de grens die in het woonruimteverdelingssysteem gehanteerd wordt en de overige inkomensgrenzen zijn berekend met de rekenmodule van www.nhg.nl (Nationale Hypotheekgarantie) en www.hypotheekberekening.nl. Hierbij is een marge gehanteerd van 12% tussen de koopsom en het maximaal te lenen bedrag.

Op het gebied van wonen en zorg zetten gemeenten zich in om hun aandeel in de behoefte aan zorgwoningen te realiseren.

3. Archeologie

Archeologie

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: '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 de locaties 'Overkerck' en 'Monique' geldt dat op beide locaties werkzaamheden zullen worden uitgevoerd waarbij het huidige maaiveld over meer dan 75 cm diepte verstoord wordt. Hierdoor worden eventueel aanwezige bodemsporen en archeologische voorwerpen aangetast. Vandaar dat de locatie Monique voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden archeologisch dient te worden onderzocht. Dit is geheel volgens het archeologische beleid van de gemeente Heiloo en gebaseerd op de landelijke wetgeving.

Omdat beide locaties op de hoge delen van de strandwal en deels langs het historisch wegennet zijn gelegen, is de verwachting dat archeologische waarden in de bodem voorkomen hoog. Mede omdat bij een eerder onderzoek op een locatie direct aangrenzend aan het terrein van Overkerck al eens archeologische waarden zijn blootgelegd⁵.

Een eerste inventariserend veldonderzoek (IVO) dient daarom plaats te vinden door middel van het graven van proefsleuven om de aanwezigheid van archeologische sporen en vondsten, de omvang van de eventuele vindplaats, de ouderdom en de kwaliteit in kaart te brengen. Vervolgens neemt de gemeente Heiloo in haar rol als bevoegd gezag een beslissing over een mogelijk vervolgonderzoek. Op basis van het Programma van Eisen kan de projectontwikkelaar een archeologische uitvoerder benaderen. Het Programma van Eisen omvat de voorwaarden die worden gesteld aan de archeologische uitvoerder en aan het archeologische onderzoek. Gebaseerd op het advies van de archeologische uitvoerder en vanuit de bestaande kennis over de bewoningsgeschiedenis van Heiloo, neemt de gemeente hiervoor een selectiebesluit. Dit kan zijn een definitief archeologisch onderzoek (DAO), waarbij de archeologische sporen en vondsten worden opgegraven, of het vrijgeven van het terrein qua archeologie, omdat de waarden vanuit selectiecriteria (kwaliteit, kwantiteit, informatiewaarde) laag zijn bevonden.

Een Programma van Eisen biedt een structuur voor een inventariserend veldonderzoek met de mogelijkheid tot uitbreiding naar een opgraving. Dit laatste is nodig omdat de gemeente Heiloo in haar beleidsnota voor archeologie heeft omschreven dat behoud en conservering van sporen op de strandwal ter plaatse niet toegestaan wordt. Alleen eventuele stenen funderingen kunnen in aanmerking komen voor behoud.

Voor de locatie Monique (Westerweg 252) is in 2007 een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek opgesteld. Volgens de landelijke richtlijnen binnen de archeologische monumentenzorg verjaart een Programma van Eisen na 2 jaar. Indien sprake is van verjaring dient het programma van Eisen uit 2007 te worden geactualiseerd.⁶

⁵ Bloo, S.B.C. 2004, *Archeologisch onderzoek op het terrein van garage Zwart te Heiloo*.

⁶ Voor de locatie Overkerck wordt een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek door de archeologische adviseur van de gemeente opgesteld.

Wanneer er sprake blijkt te zijn van een archeologische vindplaats, dan bestaat de mogelijkheid tot het direct uitbreiden van het onderzoek naar het opgraven van het complete te bebouwen terrein. Hierbij dienen alle aanwezige sporen en fondsen te worden gedocumenteerd en geborgen. Mochten er geen archeologische sporen en materialen in het plangebied worden aangetroffen dan dient dat te worden verklaard, vooral in relatie tot de opbouw van het bodemprofiel. Na afronding van het onderzoek dient een advies te worden uitgebracht over de maatregelen die nodig zijn voor het optimaal behouden van de archeologische informatie.

4. Ruimtelijke inpassing van het project

Openbare ruimte en parkeren

Kwaliteitseisen parkeerterrein

- Het gehele binnengebied locatie Overkerck-Monique met aangrenzend parkeerterrein dient met één integraal ontwerp buitenruimte te worden uitgewerkt.
- Door het optimaliseren van de inrichting op het eigen terrein van Overkerck en herinrichten van het openbare parkeerterrein moeten op basis van het verkende ruimteprogramma binnen het vigerend gemeentelijk parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.
- Behoud parkeerterrein – open ruimte voor kerk.
- Behoud bestaande bomen; versterken groen karakter plein door aanvullen bomenrijen (3 bomen staan nog in depot!).
- Bij herinrichting bestaande bestrating hergebruiken om zelfde sfeer te behouden, aanvullend materiaal dient dezelfde kwaliteit en uitstraling te hebben.
- Groene uitstraling plein behouden.
- Terras (brasserie) aan pleinzijde situeren.
- Aan de zijde van het parkeerterrein kan mogelijk een jeu d'boulesbaan worden gecreëerd.

Eisen gebiedsinrichting

- *Kwaliteitsvoorschriften openbare ruimte 13 april 2005*: Onder de kwaliteitsvoorschriften Openbare Ruimte wordt een stelsel van voorwaarden c.q. uitgangspunten verstaan dat aangeeft op welke wijze het openbaar terrein moet worden ingericht. Het betreft hier voorwaarden en uitgangspunten voor zaken als de civieltechnische uitwerking en de groenprojecten. Deze eisen zijn ook van toepassing op de ontwikkeling van de openbare ruimte in het Stationsgebied.
- *Parkeerbeleidsplan 2003*: Door de gemeente Heiloo wordt ten tijde van het opstellen van deze Ruimtelijke Onderbouwing een nieuw parkeerbeleid ontwikkeld. Dit beleid is nog niet vastgesteld en de stuurgroep heeft op 3 juli 2009 aan het college voorgesteld om het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Heiloo voor dit project aan te houden.⁷ Het college heeft in haar vergadering op 15 september 2009 met dit voorstel ingestemd.
Op basis van het structuurontwerp (bijlage 2) is vervolgens een parkeerbalans opgesteld (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat op grond van gemeente en ViVa! gezamenlijk de benodigde parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd.
De parkeerplaatsen tbv de locatie Overkerck (inclusief de zorg- en welzijnsvoorzieningen) kunnen door een herinrichting van het terrein rond Overkerck geheel op eigen grond van de ViVa! Zorggroep worden gesitueerd.⁸ De parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Monique worden gevonden door herinrichting van de naastliggende openbare parkeerplaats. Volgens het in 2009 geldende parkeerbeleid dient voor de locatie Monique te worden voorzien in de aanleg van 6 parkeerplaatsen (zie berekening in bijlage 3). Deze worden door de gemeente Heiloo op openbaar terrein gerealiseerd (zie indeling parkeerplaats op bijlage 2). Dit wordt niet op eigen terrein van Monique mogelijk geacht omdat het project sociale woningbouw betreft en het met ondergronds parkeren op eigen terrein niet mogelijk is om de bijbehorende sociale huurprijzen te realiseren. Ook is de locatie qua afmetingen niet geschikt en zal een eventuele inrit aan de zijde van de Westerweg een ongewenste aantasting van het gevelbeeld veroorzaken en komt daardoor beoogde hervestiging van het bloemenhuis in gevaar. Woonwaard draagt als aanvrager van de bouwvergunning voor de locatie financieel bij in de aanlegkosten van de 6 parkeerplaatsen. Dit is

⁷ Het nieuwe parkeerbeleidsplan wordt naar verwachting in maart 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

⁸ De juridische consequenties van het parkeren op grond van ViVa! moeten worden onderzocht. Met name de toepassing van de Wegenverkeerswet, handhaving van de openbare orde en de mate van openbaarheid dienen daarbij beschouwd te worden.

vastgelegd in een door gemeente Heiloo en Woonwaard overeengekomen exploitatie-overeenkomst.

Omdat na vaststelling van het bestemmingsplan een nieuw parkeerbeleid gaat gelden is in overleg met de gemeente besloten dat nagegaan dient te worden of het mogelijk is om op openbaar terrein voor rekening van de gemeente – uitgaande van een norm van 0,6 ipv 0,4 parkeerplaatsen per zorgwoning voor niet zelfredzame cliënten (zorgzwaartecategorie 4 en hoger)- 3 aanvullende parkeerplaatsen (14x0,2) tbv de zorgwoningen van ViVa! kunnen worden aangelegd. Het college zal begin 2010 worden gevraagd een besluit te nemen over de locatie van deze extra parkeerplaatsen. Bij voorkeur worden deze aangelegd in de nabijheid van de bouwlocatie of door aankoop van extra parkeerplaatsen in de ondergrondse garage onder het Stationsplein.

Functie	Parkeernorm
Zorgwoningen ViVa!	0,6 per woning
Eenheden Esdégé	0,6 per woning

Tabel: verwachte normen parkeerbeleidsplan 2010

Indien de woningen in een later stadium ook worden ingezet voor zorgvragenden met een hoger autobezit (zorgzwaartecategorie lager dan 4) dan dienen de extra parkeerplaatsen die hieruit volgen extra te worden aangelegd voor rekening van de verhuurder.

- *Verkeersplan 1999*: In het vigerende verkeersplan uit 1999 staat een aantal speerpunten genoemd. O.a. de veiligheid van fietsers en de belasting van autoverkeer op sommige punten. Voor de Stationsweg en Hoog en Laag zijn geen aandachtspunten opgenomen. Voorwaarde die in de hele gemeente geldt, is dat er extra aandacht dient te zijn voor kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals kinderen, ouderen en mensen met een handicap. Ook de groenstructuur zoals die bekend is in de Heiloo dient behouden of nog liever versterkt te worden. Dit zijn de uitgangspunten die komen uit het huidige vigerende verkeersplan en zijn ook opgenomen in het concept verkeersplan (2008 *Goudappel Coffeng*) dat op dit moment in voorbereiding is. Het verkeersplan dient als uitgangspunt voor de uitwerking van de verkeersstromen.

5. Milieuaspecten

Teneinde de basiskwaliteit te waarborgen, dienen milieu- en veiligheidsaspecten vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming te worden betrokken. Het MRA, de regionale milieudienst die de gemeente Heiloo hierin adviseert, heeft haar bijdrage geleverd door samen met ons de relevante gegevens voor de milieuparagraaf van deze Ruimtelijke Onderbouwing bijeen te brengen. Hierna volgt een opsomming met de belangrijke aandachtsgebieden waarmee rekening moet worden gehouden op de locatie Monique.

Duurzaam bouwen

Voor zeven verschillende bouwtypen is aangegeven hoe de gemeente invulling gaat geven aan het streven naar duurzame bouwprojecten. Deze Woonservicezone valt onder 2b: Inbrei-locatie middel, tussen de 25 en 50 woningen⁹. De milieumaatregelen die hierop van toepassing zijn, zijn de Menukaart Toekomstgericht bouwen en het stimuleren van de GPR-score. De ontwikkelaars worden door middel van de menukaart Toekomstgericht bouwen geïnformeerd over de mogelijkheden van duurzaam bouwen. Als men kiest voor het niveau “voldoende” (dat is 10% onder het huidige EPC niveau van het bouwbesluit) wordt voldaan aan het gemeentelijke ambitieniveau voor duurzaam bouwen. De doelgroepen zullen echter aangespoord worden om zo mogelijk te kiezen voor “goed” of “zeer goed”. In overleg met de ontwikkelaar zal ook worden bekeken of het werken met GPR interessant kan zijn. Een te behalen score wordt dan in overleg vastgesteld. De ontwikkelaar van de locatie Monique heeft de ambitie minimaal voor Bouwbesluit-niveau te gaan. Dit is nog altijd 10% boven het niveau “voldoende”, het niveau wat de gemeente voor deze locatie minimaal eist. De ontwikkelaar wil daarover graag in overleg met de Gemeente Heiloo om afspraken te maken over hoe dit niveau gehaald kan worden.

Bedrijven en milieuzonering

Op de begane grond van de toekomstige locatie-invulling zijn allerlei maatschappelijke-, zorg- en medische functies denkbaar. De verdiepingen behouden hun functie voor wonen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij voornoemde bestemmingen dicht bij elkaar zijn gelegen moet in de ruimtelijke onderbouwing aandacht worden besteed aan de ontstane milieusituatie. Uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

1. Er wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
2. Bestaande bedrijven in de omgeving worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Het omliggende gebied heeft een gemengd karakter. Er is detailhandel, er zijn maatschappelijke functies en het ligt in de nabijheid van het NS-station en de spoorweg. Het gebied kan daarom beschouwd worden als een gebied met functiemenging. In de VNG-richtlijn Bedrijven en milieuzonering 2009 wordt voor gemengde gebieden een andere benadering gekozen voor het naast elkaar plaatsen van functies dan in gebieden waar sprake is van rustige woonomgeving. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in deze gebieden wordt beoordeeld aan de hand van drie ruimtelijk relevante milieucategorieën. De verschillende functies vallen in categorie A en B¹⁰ en kunnen daardoor goed gecombineerd worden met woonfuncties. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en de genoemde activiteiten zijn toereikend.

Dat geldt in principe ook voor de ontmoetingsfunctie, maar dit hangt sterk af van de aard van het gebruik. Indien het de bedoeling is dat in de ontmoetingsruimte regelmatig muziek wordt gemaakt boven een geluidsniveau van 70 dB(A) (en dat is al vrij snel) en de ontmoetingsruimte ligt aanpandig

⁹ Op de locatie Monique worden 18 appartementen gerealiseerd.

¹⁰ Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen

(naast, of onder een woonfunctie) is het verstandig vooraf akoestisch onderzoek te doen, zodat vooraf duidelijk is of en welke maatregelen mogelijk zijn om overlast te voorkomen.

De ontmoetingsfunctie wordt daarom zo geprojecteerd, dat er geen woonfuncties aanpandig liggen. Voor onderzoeksruimten van medische functies gelden strengere normen dan voor woonfuncties (28 dB in plaats van 33 dB). Hiermee moet worden rekening gehouden in situaties waarbij de (lawaaige) ontmoetingsfunctie gelijktijdig met de onderzoeksruimte in gebruik is.

Geluid

Het plan voor de vernieuwbouw op de locatie 'Monique' past in het (ontwerp)bestemmingsplan en daarom dient rekening te worden gehouden met de eisen uit het Bouwbesluit.

Voor vernieuwbouw kan gebruik worden gemaakt van artikel 3.2 van het Bouwbesluit. Indien sprake is van een ingrijpende verbouwing wordt geadviseerd de waarden voor nieuwbouw te hanteren. Dit is het geval bij de locatie Monique.

In opdracht van Woonwaard is door bureau Landstra uit Doesburg ter bepaling van de geluidsbelasting een geluidsonderzoek uitgevoerd voor de locatie Monique d.d. 4 november 2009. Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- tekeningen van Rietvink Architecten bna te Oosthuizen, kenmerk WoWe, tek.nr. d001 t/m d005 d.d. 4 november 2009;
- 'onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit' *Bestemmingsplan Midden, Noordoost en Zuidoost Heiloo* van de Milieudienst Regio Alkmaar d.d. 14 maart 2008;
- kopie rekenmodel (2008) geonose 'Heiloo Westerweg', verkregen van de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA);
- aanvullende informatie (telefonisch) van opdrachtgever, gemeente Heiloo en MRA betreffende te hanteren uitgangspunten.

Het plan bevindt zich binnen de akoestische invloedssfeer van de spoorweg Castricum - Alkmaar en de Westerweg. Laatstgenoemde weg betreft een zogenaamde 30 km/h-zone, waarvoor op grond van de Wet Geluidhinder geen aanvullende eisen bestaan ten aanzien van maximale geluidbelastingen en/of hogere waarde procedures.

In het 'Bestemmingsplan Midden, Noordoost en Zuidoost Heiloo' -*onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit*- van 14 maart 2008 is gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen uitgebreid stil zal moeten worden gestaan bij mogelijke maatregelen om te komen tot een aanvaardbare leefkwaliteit en dat hogere geluidbelastingen slechts zijn toegestaan na motivatie.

Uit de contacten met MRA is gebleken dat hogere geluidbelastingen zijn toegestaan, wanneer de betreffende woningen beschikken over zogenaamde geluidluwe gevels, ofwel een gevel waarvan de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den} , inclusief aftrek art. 110g Wgh/art. 3.6 RMV 2006) niet overschrijdt.

De resultaten van het door bureau Landstra uitgevoerde onderzoek zijn samengevat in notitie 209013PPn03 d.d. 4 november 2009; in het onderzoek zijn de geluidbelastingen op de gevels opgenomen ten behoeve van de toetsing aan het Bouwbesluit 2003. Spoorweglawaaai op het bouwplan is van een dermate laag niveau dat dit hier niet relevant is. In het tabel 1 zijn de belastingen per woning samengevat (voor de Westerweg), rekening houdend met de aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder en artikel 3.6 Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, inclusief de locatie en belasting op de relevante geluidluwe gevels.

Tabel 1: Geluidbelastingen per gevel/per woning (afgeronde waarden)

Bouwnummer ¹¹	Geluidbelasting 2020 [L_{den} in dB]			
	Wegverkeerslawaaier 'Westerweg'			
	noordoostgevel	zuidoostgevel	zuidwestgevel	noordwestgevel
<i>beganegrond</i>				
<u>01</u>	37	≤ 48	45	--
<u>02</u>	41	--	46	--
<u>03</u>	44	--	48	--
<u>04</u>	47	--	50	≤ 48
<i>1^e verdieping</i>				
<u>101</u>	40	≤ 48	45	--
<u>102</u>	42	--	47	--
<u>103</u>	44	--	48	--
<u>104</u>	46	--	49	--
<u>105</u>	48	--	51	≤ 48
<u>106</u>	--	≤ 48	57	62
<u>107</u>	55	≤ 48	--	61
<i>2^e verdieping</i>				
<u>201</u>	42	≤ 48	46	--
<u>202</u>	43	--	47	--
<u>203</u>	45	--	48	--
<u>204</u>	46	--	50	--
<u>205</u>	48	--	51	≤ 48
<u>206</u>	--	≤ 48	56	61
<u>207</u>	54	≤ 48	--	61

Conclusie

Hoewel de Westerweg een 30 km/h-zone betreft, waarvoor op grond van de Wet Geluidhinder geen aanvullende eisen bestaan, worden op grond van het bestemmingsplan aanvullende eisen gesteld voor deze weg om te komen tot een 'aanvaardbare leefkwaliteit'. Hieraan wordt voldaan wanneer elke woning beschikt over een zogenaamde geluidluwe gevel (i.o.m. MRA).

Op basis van bovenstaande overzicht (en het akoestisch onderzoek, notitie 209013PPn03 d.d. 4 november 2009) blijkt dat hieraan wordt voldaan: Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel.

Luchtkwaliteit

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer geeft aan onder welke voorwaarden bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als onder meer minimaal aan de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging

¹¹ bouwnummers corresponderen met tekeningen (zie ook bijlage 2 notitie 209013PPn03 d.d. 4 november 2009)

Van het grondgebied van de gemeente Heiloo is uit eerdere berekeningen (bestemmingsplannen NW/ZW en Midden/NO/ZO) bekend, dat de luchtkwaliteit ruim onder de grenswaarden ligt. Daarmee wordt voldaan aan het eerste criterium.

Verder betreft het bouwplan het oprichten van een woongebouw en kantoren. Voor woongebouwen en kantoren geldt op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) een algemene vrijstelling voor het doen van onderzoek. Er wordt vanuit gegaan, dat de bijdrage aan de luchtverontreiniging van (het verkeer van) dergelijke gebouwen te verwaarlozen is.

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is onderzocht, of het plan in een risicocontour ligt. Volgens de provinciale risicokaart zijn in de gemeente Heiloo twee activiteiten aanwezig, die risico's met zich meebrengen:

- de spoorlijn
- de A9

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 afstand heeft de A9 geen invloed op het plan. De risicokaart is niet uitputtend.

Echter ook uit andere bronnen is geen informatie bekend van risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied. Ook zijn er voor zover bekend geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Op de risicokaart van de provincie Noord Holland zijn geen beperkingen te zien met betrekking tot externe veiligheid. Het aspect Externe Veiligheid geeft daarom geen belemmeringen voor de eventuele ontwikkeling.

Water

Ten behoeve van de watertoets wordt de oude situatie en de nieuwe situatie naast elkaar gelegd. Hierbij wordt bekeken hoe de situatie met betrekking tot de waterhuishouding op het terrein verandert. Hierbij komt aan bod de lozing van het hemelwater, de mogelijke toename of afname van de verharding van het terrein en het afstemmen van het rioleringsplan. Bij het hoogheemraadschap is een formulier 'Watertoets' ingediend. Voor de locatie Monique kan gesteld worden dat er geen sprake is van water- of grondwateroverlast, er per saldo geen toename van terrein of verharding van het terrein is en er in de nabijheid van het plan geen oppervlaktewater aanwezig is. Door gebruik te maken van PVC-hemelwaterafvoeren, dakpannen op een steil dak in combinatie met een plat dak, galerijen van prefab beton te maken en door geen zink toe te passen wordt ervoor gezorgd dat het afstromende regenwater niet verontreinigd raak. Het afvalwater werd in de oude situatie via de riolering en het regenwater via het maaiveld afgevoerd, in de nieuwe situatie zullen beide afgevoerd worden via een gescheiden rioolsysteem. Ten tijde van het opstellen van deze Ruimtelijke Onderbouwing is de reactie van het Hoogheemraadschap Noord-Hollands Noorderkwartier nog niet ontvangen. Mochten hieruit aanvullende maatregelen noodzakelijk blijken dan zullen deze in overleg met gemeente en Hoogheemraadschap worden toegepast.

Bodem

Er is een bodemonderzoek gedaan voor de locatie "Monique", Westerweg 252 te Heiloo (De Vries en van de Wiel, d.d. 19.05.2006). Dit bodemonderzoek is vijf jaar geldig. De conclusies uit dit onderzoek zijn dat zowel de licht puinhoudende bovengrond als de zintuigelijk 'schone' ondergrond licht verontreinigd zijn met kwik, lood en zink. In de licht puinhoudende bovengrond is tevens een lichte verontreiniging aangetroffen met PAK. Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. Een aanvullend onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van asbest in de betreffende laag zal worden uitgevoerd.

Aangezien voor de locatie 'Monique' waarden voor bepaalde parameters gevonden werden die bij aanvang van het onderzoek niet verwacht werden is het zinvol een aanvullend bodemonderzoek voor de locatie 'Overkerck' uit te voeren naast het hiervoor genoemde aanvullende onderzoek naar de

aanwezigheid van asbest op de locatie 'Monique'. Als meer duidelijk is over de mate van vervuiling van beide bouwlocaties, kan een vertaling plaatsvinden naar kosten en kan dit worden opgenomen in de investeringsraming. Een en ander zal gebeuren in overleg met de gemeente Heiloo.

Natuur en ecologie

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij een ruimtelijke ontwikkeling te worden nagegaan of er gevolgen zijn voor de eventueel aanwezige beschermde soorten. Hiervoor moet bij de eventuele sloop en verbouw van gebouwen, en het eventueel kappen van bomen, worden nagegaan of er beschermde soorten aanwezig zijn door onderzoek te doen naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en nest- en verblijfplaatsen van vogels. Uit een in opdracht van de gemeente Heiloo uitgevoerde flora- en faunatoets (Waardenburg, 3 juni 2006) is duidelijk geworden dat er in het gebied mogelijk vleermuizen aanwezig zijn:

“Binnen het plangebied zijn vrijwel alleen gebouwen aanwezig. Er zijn potentiële locaties voor vleermuizen in deze gebouwen aanwezig. Er zijn echter weinig foerageermogelijkheden en er is weinig beschutting aanwezig. Er wordt dan ook niet verwacht dat er kolonies vleermuizen aanwezig zijn. Mogelijk bevinden zich wel individuele dieren in de gebouwen. Aanbevolen wordt voor aanvang van werkzaamheden onderzoek te doen naar het voorkomen van vleermuizen in de aanwezige gebouwen. Voor broedvogels van gebouwen zijn er mogelijkheden. Het wordt gezien de ligging van het gebied niet verwacht dat vogelsoorten, waarvan het nest geldt als vaste rust- en verblijfplaats, zoals uilen, in het gebied aanwezig zijn. Andere beschermde soorten worden niet verwacht.

Aanbevelingen

Vleermuizen: aanbevolen wordt voor aanvang van de werkzaamheden onderzoek te doen naar het voorkomen van vleermuizen in gebouwen.

Broedvogels: aanbevolen wordt de beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen om verstoring van eventueel aanwezige broedvogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met juli. Eventueel kan men de beplanting in de periode maart - juli controleren op nesten en indien deze niet aanwezig zijn kan de beplanting worden verwijderd.”

De initiatiefnemende partijen zullen de hierboven omschreven aanbevelingen opvolgen en na realisatie van het plan zal aan de meest geschikte gevel in ieder geval een houten nestkast voor vleermuizen worden opgehangen.

6. Mogelijke belemmeringen

Kabels en leidingen

In het kader van de bebouwingsmogelijkheden op de locatie Overkerck is er een KLIC melding gedaan. Uit deze KLIC-melding is gebleken dat distributieleidingen met name onder de openbare ruimte van de Westerweg liggen. Er zijn aandachtspunten voor de locatie Monique: de distributieleidingen laagspanning en KPN t.b.v. Overkerck loopt dicht bij de locatie Monique en er zijn vier unieke aansluitingen op de locatie Monique, twee pen-aansluitingen (laagspanning) en twee gas-aansluitingen. De ligging van kabels en leidingen zullen worden meegenomen in het ontwerptraject en hierover zal contact gelegd worden met de NUTS-bedrijven. Mochten hierdoor belemmeringen ontstaan zal hierover zo snel mogelijk contact worden opgenomen met de Gemeente Heiloo.

Privaatrechtelijke zaken

Met betrekking tot privaatrechtelijke zaken op de locatie kan gemeld worden dat dit geen belemmering voor de ontwikkeling zal zijn: Alle gronden zijn eigendom van de betrokken initiatiefnemers.

7. Economische uitvoerbaarheid

Planschade risicoanalyse

De voor het bouwplan op de locatie Monique uitgevoerde planologische risicoanalyse (Langhout & Wiarda, 17 september 2009) geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen.

Als een van de omliggende panden schade lijdt of lijdt aan een vorm van inkomensderving door de ontwikkeling van deze woonservicezone of planschade op basis van de Wet ruimtelijke ordening komt dit voor rekening van de gemeente. Als ontwikkelaar van de locatie Monique wenst Woningbouwstichting Woonwaard deze aansprakelijkheid over te nemen door middel van het sluiten van een planschadeovereenkomst met de gemeente.

Uit de uitgevoerde planologische risicoanalyse blijkt dat er een indicatieve schade van ca 5000 euro te verwachten is. Op deze begrote schade heeft al een aftrek plaatsgevonden voor het forfaitair maatschappelijk risico. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergelijkend treedt ten gevolge van het plan een schade op die het forfaitair normaal maatschappelijk risico te boven gaat.

Planning

In de onderstaande planning wordt uitgegaan van de volgende belangrijke voortgangsmomenten:

1. vaststelling gebiedsvisie in stuurgroep: 3 juli 2009
2. vaststelling gebiedsvisie in bestuursorganen deelnemers: september 2009
3. bespreken gebiedsvisie in raadscommissie: oktober 2009
4. indiening bouwaanvraag locatie Monique december 2010
5. vaststelling bestemmingsplan Zuid-West mei 2010
6. start realisatie locatie Monique juni 2010

Financiële haalbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemers in principe binnen de gegeven actuele financiële kaders (budgetten AWBZ, referentie huurprijzen) haalbaar geacht. De financiële verkenning dient de komende maanden verder verfijnd te worden.

Maatschappelijke haalbaarheid

Burgers tijdig én effectief betrekken bij het ontwikkelingsproces, beleidsuitvoering en politieke besluitvormingsprocessen, is cruciaal bij goede *participatie*. Participatie heeft verschillende motieven en kan bijdragen tot de volgende doelstellingen:

- Verbeteren van de kwaliteit van het project
- Vergroten van het draagvlak voor het project
- Verbeteren van de relatie tussen burgers, maatschappelijke organisaties (e.d.), en bestuursorganen

Klankbordgroep

Sinds februari 2009 vindt structureel overleg met omwonenden, deelnemers en belangstellenden plaats over de actuele vraagstukken rond de gebiedsvisie en de ontwikkeling op de locatie Monique en Overkerck. Deze 'klankbordgroep' is tot stand gekomen na een oproep in de Uitkijkpost en op een informatieavond in oktober 2008.

De klankbordgroep blijkt in de praktijk een goed platform voor het creëren van draagvlak, waar constructief en kritisch wordt mee gedacht. De klankbordgroep blijft in tact tot de oplevering van het gebouw en zal derhalve alle ontwerpstappen, de bouwvoorbereiding en het bouwproces begeleiden.

De klankbordgroep geeft een reactie op zowel de locatie Monique, als op de locatie Overkerck en de parkeerplaats. Juist omdat er ingezet is op integrale planvorming voor deze drie locaties is er dus één klankbordgroep en niet drie verschillende klankbordgroepen.

De klankbordgroep heeft op 25 augustus 2009 een eerste advies uitgebracht, de conclusies van dit advies zijn dat de klankbordgroep voornamelijk erg tevreden is met de manier van informeren en communiceren door de initiatiefnemers en zich ook kan vinden in de ontwikkeling van het structuurplan voor het totale gebied (als onderdeel van de gebiedsvisie). Er worden ook wat bezwaren aangedragen, waaronder de parkeerdruk op piekmomenten op de locatie en ook in de directe omgeving van de locatie. Tevens wordt het toevoegen van een extra laag op de bestaande bebouwing van het gebouw Overkerck gezien als een ingreep die teveel inbreuk maakt op de privacy van de bewoners van de Egelantier. Op de locatie Monique is vanuit de klankbordgroep geen bezwaar aangedragen. Het advies van de klankbordgroep is toegevoegd als bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 5).

Gebruikersoverleg

Sinds november 2008 is een groep gebruikers in samenspraak met de architect betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp voor de begane grond. Deelnemers aan dit gebruikersoverleg zijn o.a. de Stichting Ouderenwerk Heiloo, de samenwerkende bonden voor ouderen, de huisartsen, ViVa! Zorggroep en Esdégé Reigersdaal. Sinds september 2009 wordt dit overleg op ad hoc basis vervolgd en uitgebreid met andere kandidaat-gebruikers.

Communicatie

Gedurende het gehele traject is *communicatie* van groot belang. Vanaf het moment dat er een nieuw project gestart wordt tot en met het kiezen voor de vorm van participatie en zorgdragen dat het ook zo wordt uitgevoerd, is communicatie een belangrijk element. Door verkeerde of onvoldoende informatie kan een proces stagneren of zelfs afgeblazen worden. Als er over het proces niet duidelijk gecommuniceerd wordt, leidt dit onherroepelijk tot onduidelijkheid bij de deelnemers en vervolgens tot onvrede over het participatietraject. De verwachting en ervaring van deelnemers rond een proces komen dan niet overeen met hetgeen wordt bedoeld.

De gemeente Heiloo heeft voor projecten een communicatieprotocol bouwprojecten opgesteld. Daarin worden de verschillende projectfasen benoemd en wordt per fase aangegeven hoe de communicatie/informatie dient te verlopen voor een effectieve participatie. De verschillende fasen zijn:

- A) initiatief fase
- B) ontwerp fase
- C) afronding ontwerp fase
- D) schetsplan gereed
- E) indiening bouwaanvraag
- F) nazorg fase / evaluatie

Bij de ontwikkeling van de woonservicezone Overkerck-Monique wordt dit protocol als leidraad gebruikt.

Ook is er op dit moment een website van en over het project operationeel:

www.woonservicezone-overkerck.nl

Hierop kan iedereen informatie vinden en downloaden. Ook kunnen er vragen worden gesteld.

Informatiebijeenkomst

In oktober 2008 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden, bewoners, familieleden en medewerkers van ViVa!. De op die avond ontvangen reacties zijn - waar mogelijk - ingepast in het gebiedsontwerp. Bij elke volgende stap (voorlopig ontwerp, definitief ontwerp) wordt een nieuwe informatiebijeenkomst georganiseerd. Het verslag van deze bijeenkomst is toegevoegd als bijlage (zie bijlage 6).

Planadvies BV
Tuinenhof 21
1851 ZE Heiloo
T: (072) 5321491
E: info@planadvies.com

BIJLAGEN

Bijlage 1: situatie

Bijlage 2: structuurontwerp , begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping, derde verdieping.

Bijlage 3: parkeerbalans incl. BVO's programma

Bijlage 4: impressie

Bijlage 5: reactie klankbordgroep, dd 25 augustus 2009

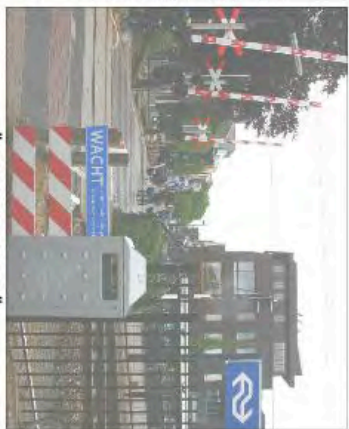
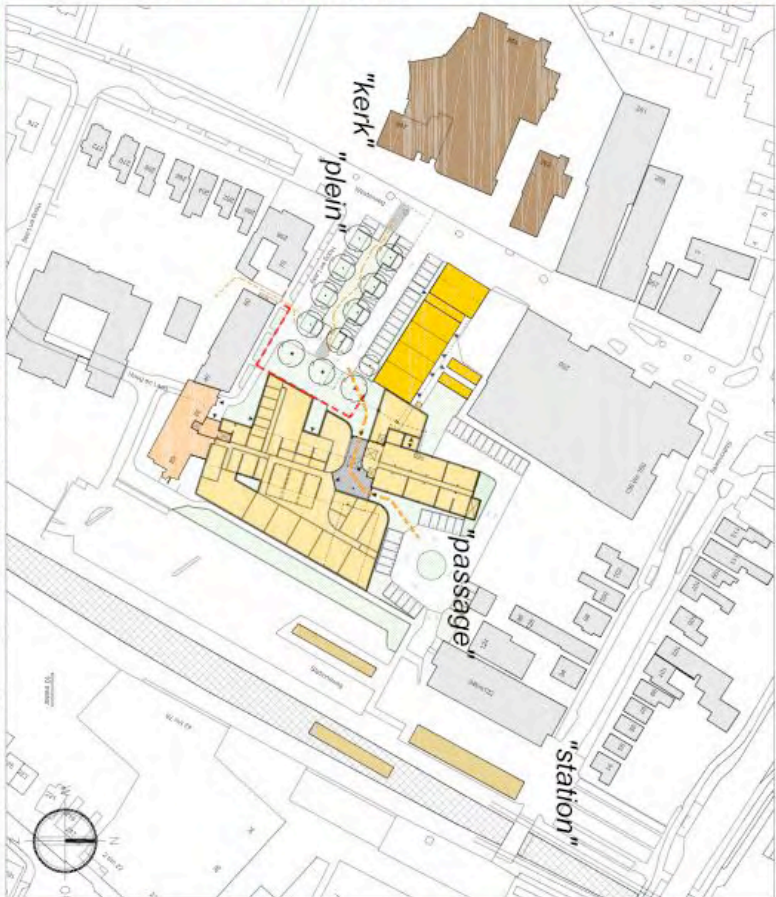
Bijlage 6: verslag informatieavond, dd 14 oktober 2008



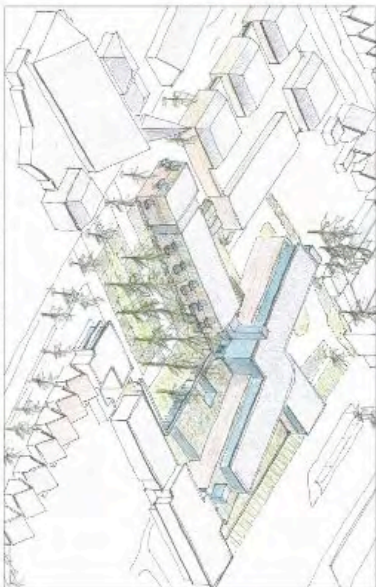
"zichtlijn naar kerk"



"plein met platanen dak"



"spoorovergang"



"samenhang plein vergroot"

CKPP ARCHITECTEN

ONNEKLOOSTER D. VAN C. P. BAKERT S. P. BAKERT

INNOVATIEVE ACTIEVEN/INNOVATIEVE STRATEGIE/INNOVATIEVE STRATEGIE/INNOVATIEVE STRATEGIE

HELLOO, ONDERZOEK OVERKERCK

SITUATIE WOONZORGZONE OVERKERCK

FORMAAT: A3

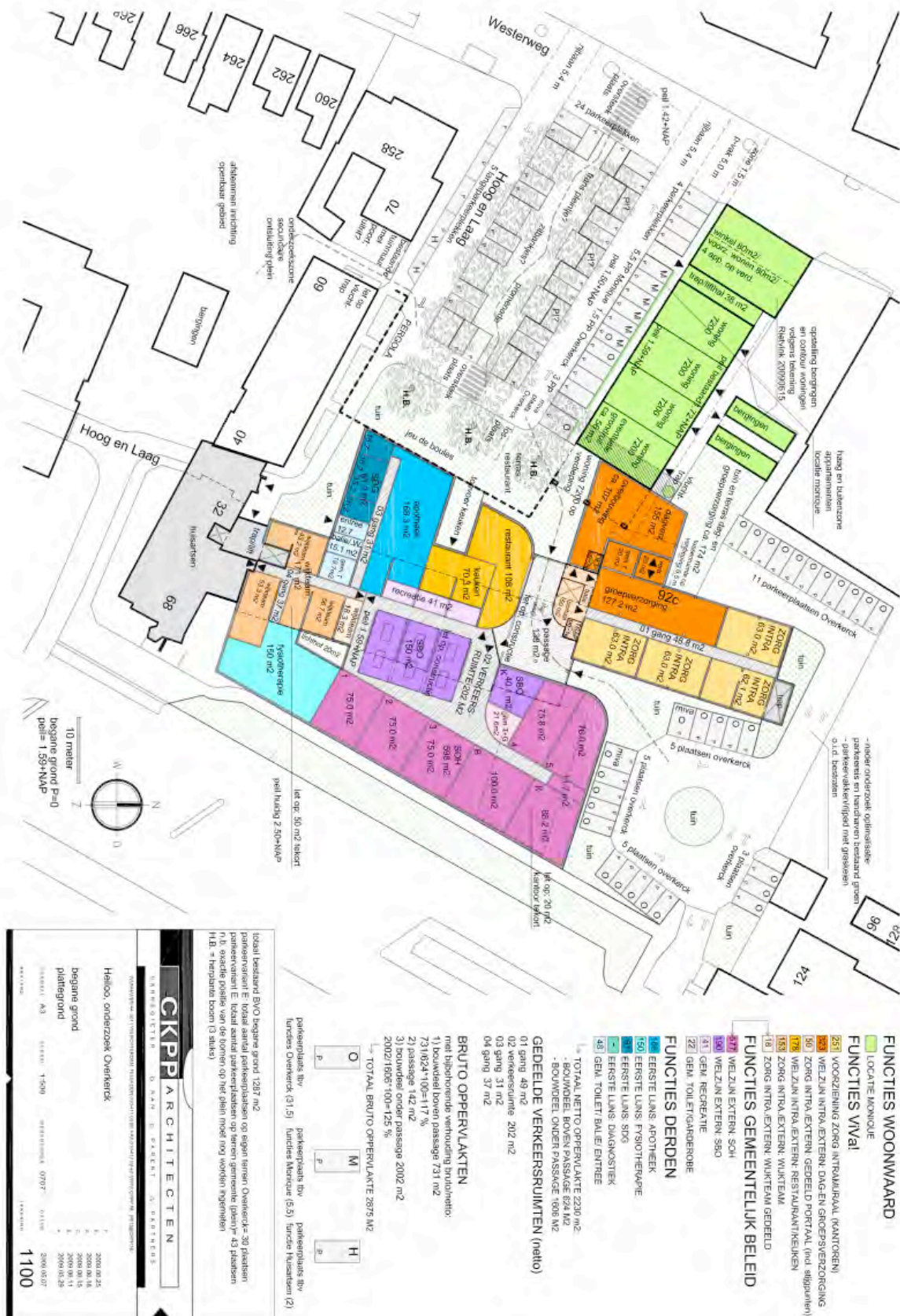
OPMAK: 1:1300

WISSELMODE: 0707

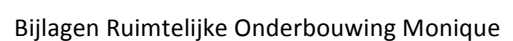
DATE: 2009.06.25

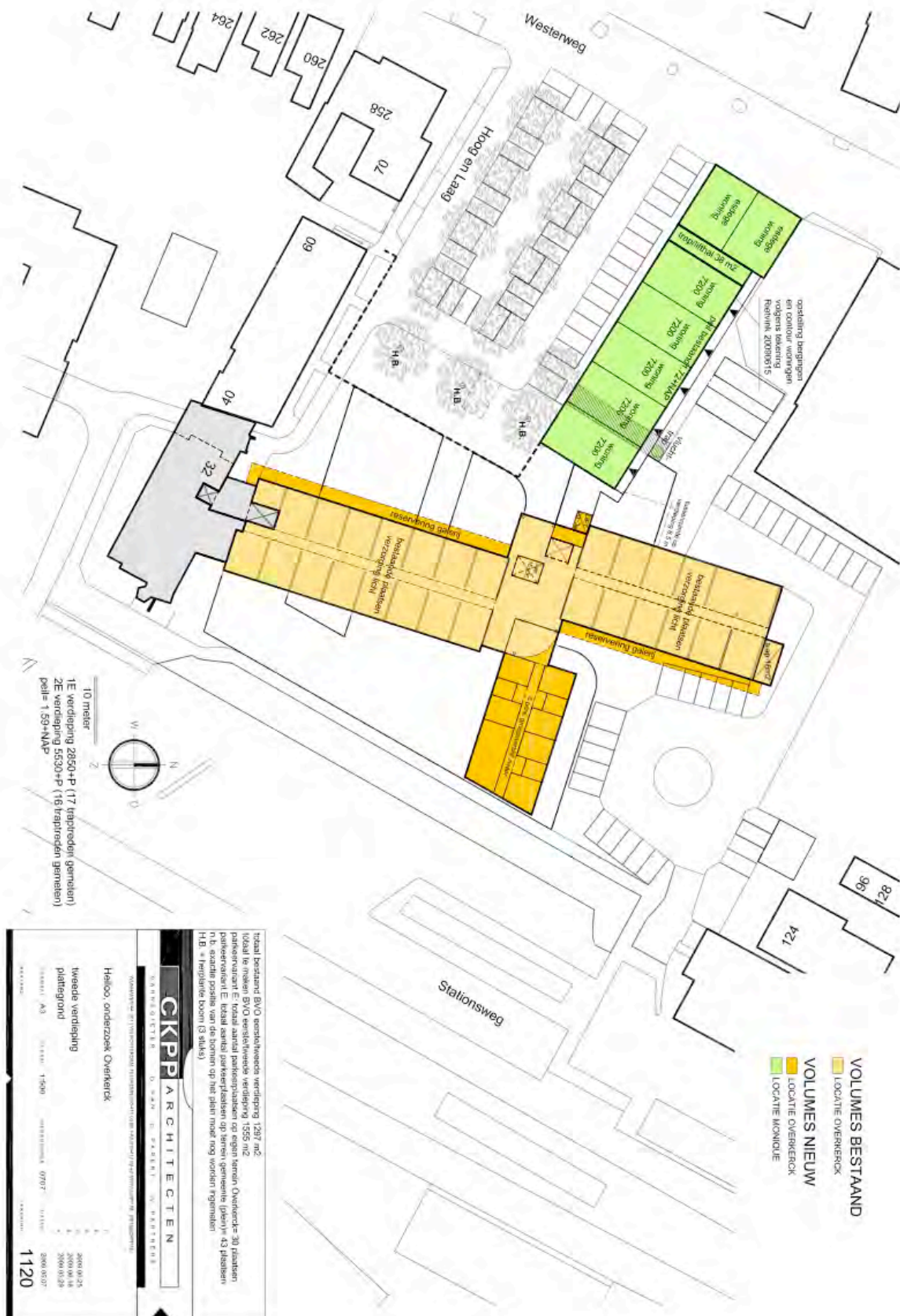
1000

- WOONZORGZONE OVERKERCK
- LOCATIE OVERKERCK
 - LOCATIE MONIQUE
 - LOCATIE HUISARTSEN
 - GROEN WOONZORGZONE
- OMGEVING WOONZORGZONE
- BEBUURING
 - KERK GEBOUWEN
 - STATIONS GEBOUWEN
 - SPOORZONE

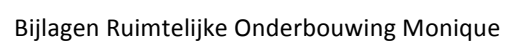


Planadvies





Planadvies



Bijlage 3: parkeerbalans incl. BVO's

project Heiloo, onderzoek Overkerck
betreft parkeerbalans woonservicezone Overkerck
nummer 0707.15.008
datum 2009.06.25

actuele norm



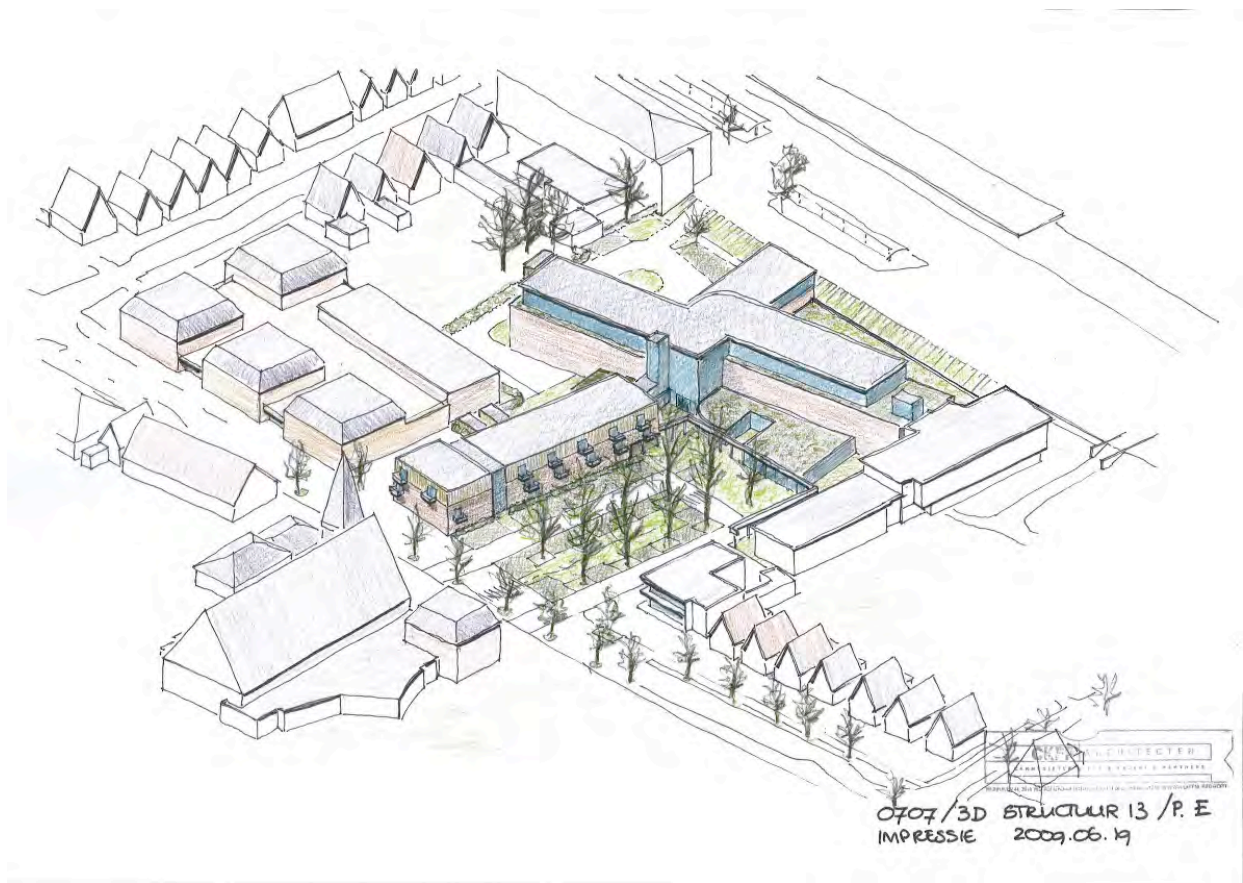
parkeerdruk woonservicezone; Overkerck, Monique en huisartsen

	aantallen/m2			norm gemeente Heiloo		parkeerplaatsen
	bestaand	gepland	verschil	voor dec 2009	eenheid	voor dec 2009
Overkerck						
Viva! Zorggroep						
plaatsen verzorging (licht)	65	50	15-	0,4 per plaats		6,0-
plaatsen verpleging (zwaar)	-	28	28	0,4 per plaats		11,2
reductie zorgondersteuning BG intramuraal	(1) 1.030	(2) 235	1.265-	1,4 per 100m1		17,7-
diensten zorg/welzijn begane grond extramuraal	-	1.696	1.696	1,4 per 100m2		23,7
2733 bvo opp. BG (2875 m2-passage)						
						nieuw te maken parkeerplaatsen voor functies Viva!
						bestaande parkeerplaatsen Viva! op terrein Overkerck
						11,2
						6,0
						totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor functies Viva!
						17,2
Gemeente Heiloo						
welzijns diensten begane grond extramuraal (3)	-	1.038	1.038	1,4 per 100m2		14,5
						nieuw te maken parkeerplaatsen voor functies gemeente
						bestaande parkeerplaatsen gemeente parkeerterrein Kusters (nul-meting)
						14,5
						34,0
						totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor functies Gemeente
						48,5
Monique						
Woonwaard						
bestaande appartementen	2	0	2-	1,2 per plaats		2,4-
zorgappartementen Esdege (gehandicapten)	-	4	4	0,6 per plaats		2,4
zorgappartementen beukmaat 7200 (4+5+5)	-	14	14	0,4 per plaats		5,6
bloemenwinkel	80	80	-	1,0 per 50m2		-
diensten begane grond	-	0	-	1,4 per 100m2		-
						nieuw te maken parkeerplaatsen voor functies Woonwaard (4)
						reductie volgens afspraak met gemeente?
						5,6
						-
						totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor functies Woonwaard
						5,6
huisartsen						
huisartsen						
uitbreiding met 1 praktijkruimte	-	1	1	1,0 per p-ruimte		1,0
uitbreiding met 1 arts (4)	-	1	1	1,0 per arts		1,0
						totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor functie huisartsen
						2,0
						totaal structuur 13
						73
						variant E 090529
						terrein Viva!
						30
						parkeerplein gemeente
						43
						73
						73
						gezamenlijk parkeertekort
						0

- (1) bestaande BVO oppervlakte intramurale diensten Overkerck welke hergebruikt/verplaatst worden naar begane grond
(2) in overleg vast te stellen intramurale m2 welke aan de hand van de CBZ norm bepaald kunnen worden op basis van de hoeveelheid ondersteunende m2 die gebouwd mogen worden t.b.v. de nieuw te maken plaatsen (13 plaatsen zwaar)
(3) bvo oppervlakte "welzijns diensten begane grond" op basis van gemeentelijk beleid
(4) aanname aantal nieuwe artsen; navragen
n.b. parkeernorm "na dec 2009" nog definitief door gemeente te worden vastgesteld
n.b. aanname van de norm "na dec 2009" voor: diensten (kantoorfunctie met balie)
n.b. aanname labeling programma functies; functies met bijbehorende parkeernormen in overleg vast te stellen

nb mogelijkheden parkeren huisartsen aan de hoog laag zijde?

Bijlage 4: impressie



Klankbordgroep Woonservicezone Overkerck

Aan het college van de gemeente Heiloo
Raadhuisplein 1
1851 JL HEILOO

Heiloo, 25 augustus 2009

Betreft: advies project Woonservicezone Overkerck

Geacht college,

Op 12 februari van dit jaar is, op basis van aanmeldingen na oproepen in de Uitkijkpost en tijdens een op 14 oktober 2008 gehouden informatiebijeenkomst, de 'Klankbordgroep Woonservicezone Overkerck' opgericht. De klankbordgroep bestaat uit direct omwonenden, (vertegenwoordigers van) beoogde gebruikers van de woonservicezone en diverse andere belangstellende inwoners uit Heiloo.

De klankbordgroep is sinds de oprichting vijfmaal bijeen geweest om tussentijds haar reactie te geven op het structuurontwerp voor een mogelijke bebouwing als onderdeel van de gebiedsvisie voor de Woonservicezone Overkerck. Nu de gebiedsvisie – met daarin het structuurontwerp voor de locatie - in concept gereed is en aan de besturen van de drie initiatiefnemers (Viva! Zorggroep, gemeente Heiloo en Woonwaard) zal worden voorgelegd heeft de klankbordgroep van de initiatiefnemers het verzoek gekregen om een reactie op het structuurontwerp te geven. In deze brief treft u onze reactie aan.

In de eerste plaats is de klankbordgroep positief over het verloop van de procedure en de wijze waarop met opmerkingen en adviezen van de klankbordgroep is omgegaan. De klankbordgroep is daarbij steeds adequaat en inhoudelijk goed geïnformeerd over de plannen. Na elke bijeenkomst werden de ontwerptekeningen aangepast en werd constructief en oplossend op de gemaakte opmerkingen van de klankbordgroep gereageerd.

Met name onze opmerkingen over de situering van de bebouwing, de afstand tot de belendingen en waar mogelijk het behoud en het creëren van groen zijn goed in het structuurontwerp verwerkt. Ook is met de situering van de verschillende bouwdelen, de ontsluiting van de nieuwe wooneenheden, de positie van de ruimtes van het beoogde nieuwe Trefpunt maar ook met het creëren van een onderdoorgang ter plaatse van de huidige entree ons inziens een goede invulling van de locatie gegeven.

Er zijn echter enkele zaken die naar de mening van de klankbordgroep niet op een goede wijze in de plannen zijn verwerkt. Wij willen u nadrukkelijk adviseren hierin een aanpassing door de initiatiefnemers te laten doorvoeren.

Bijlage 5: reactie klankbordgroep, dd 25 augustus 2009

Ons eerste bezwaar betreft het voornemen van de ViVa! Zorggroep om het bestaande gebouw op de meest noordelijke vleugel over een aanzienlijke lengte met een bouwlaag te verhogen door het verlengen van de bestaande opbouw. Realisatie van deze bebouwing zal een zeer forse inbreuk gaan vormen op de privacy van de bewoners in De Egelantier.

Wij willen de initiatiefnemers nadrukkelijk in overweging geven om dit deel van de bebouwing te 'verplaatsen' naar de haaks op het gebouw te realiseren nieuwe vleugel aan de oostzijde van het bestaande gebouw.

Een tweede bezwaar van de klankbordgroep betreft het parkeren van auto's bij – maar ook nabij – het gebouw. Hoewel het aantal parkeerplaatsen voor het project, zoals op tekening staat aangegeven, mogelijk voldoet aan het parkeerbeleidsplan van de gemeente heeft de klankbordgroep grote zorg over de daadwerkelijke parkeerdruk. Dat doet zich nu al voor op piekmomenten bij begrafenissen en andere bijeenkomsten in de RK kerk en de naastgelegen vergaderzaal. De komst van het Trefpunt - met zijn mogelijkheden voor recreatie, bijeenkomsten, vergaderingen en verdere evenementen - zal deze druk alleen maar verergeren. Helemaal bij een groeiend autobezit in de toekomst.

De klankbordgroep wil de initiatiefnemers daarom nadrukkelijk vragen om hiervoor oplossingen aan te dragen door de inzet van aanvullende - nabijgelegen - parkeerlocaties en ondersteunende maatregelen. Daarbij dient er ook voldoende aandacht uit te gaan naar de realisatie van voldoende parkeerplaatsen voor minder validen.

Wij hopen dat u onze adviezen in serieuze overweging wilt nemen en vernemen graag uw reactie.

Hoogachtend,

J. Keuper
namens de Klankbordgroep Woonservicezone Overkerck

Mw. A.G. Dekker
Jonkerstraat 44
1738 BP WAARLAND

Dhr. C. van Ginkel
Arklaan 1
1852 CA HEILOO

Mw. T. Haan
Hoog en Laag 40
1852 AX HEILOO

Dhr. J. Keuper
Sandecampaan 28
1851 XK HEILOO

Dhr. J.M. Kuyper
Stationsweg 166
1852 LN HEILOO

Dhr. E. Rozing
Westerweg 261
1852 AG HEILOO

Mw. A. Stenneberg
Vrieswijk 28
1852 VB HEILOO

Dhr. W.M. Swart
Stationsweg 162
1852 LN HEILOO

Dhr. G.M. Vredenburg
Stationsweg 156
1852 LN HEILOO

Mw. S.M.W. van Waveren - Van Voorst
Op de Wieken 11
1852 BS HEILOO

Verslag informatiebijeenkomst woonservicezone Overkerck - Monique

Datum: 14 oktober 2008

Locatie: Woonzorgcentrum Overkerck

Aanwezig

Circa 80 bezoekers waaronder bewoners, omwonenden en enkele raadsleden

Algemeen

ViVa! Zorggroep, gemeente Heiloo en Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland willen op de plek van Overkerck en Monique een woonservicezone realiseren. Om te kijken of een woonservicezone op deze plek mogelijk is, is er een locatiestudie gemaakt. De uitkomsten van deze studie en het plan voor een woonservicezone zijn gepresenteerd tijdens informatiebijeenkomsten op 14 oktober 2008. Dit verslag gaat over wat er is gepresenteerd en wat over het algemeen de reacties van bezoekers op de plannen waren.

De aanleiding voor de wens een woonservicezone te realiseren is in het kort:

- voor de gemeente de visie 'Wonen, welzijn en zorg'
- voor ViVa! Zorggroep wonen, welzijn en zorg te bundelen door de veranderingen in de zorg en wetgeving
- voor Woonwaard Noord-Kennemerland de wens om op de locatie Monique sociale woningbouw te ontwikkelen in combinatie met welzijn en zorg

Uitkomst locatiestudie

In de locatiestudie staat welke voorwaarden er zouden moeten gelden voor een woonservicezone. En ook welke behoefte er in Heiloo is. Uit de studie blijkt dat het mogelijk is een woonservicezone te realiseren. Maar ook dat eerst gekeken moet worden of het uitvoerbaar is, voordat er een ontwerp gemaakt wordt. In de locatiestudie staat ook een tekening met bebouwingscontouren (een ruwe schets van hoe groot de woonservicezone zou kunnen worden).

Opzet informatiebijeenkomst

Er zijn twee bijeenkomsten geweest:

- van 17.00 tot 18.00 uur: voor medewerkers Overkerck, bewoners Overkerck en hun familieleden
- van 18.30 tot 20.00 uur: voor omwonenden en andere belangstellenden

Om vragen te beantwoorden waren medewerkers aanwezig van gemeente Heiloo, ViVa! Zorggroep en Woonwaard Noord-Kennemerland. Op panelen konden bezoekers lezen wat de aanleiding voor de studie was, een opsomming van de uitgangspunten en randvoorwaarden en de uitkomst van de locatiestudie.

Reacties bezoekers informatiebijeenkomst

De bezoekers tijdens beide informatiebijeenkomsten waren over het algemeen positief over het initiatief van een woonservicezone. Velen zien de komst van een multifunctionele accommodatie voor welzijn en zorg, die gecombineerd wordt met woningen voor zorgbehoevenden en reguliere woningen, als een kwaliteitsverbetering van de bestaande situatie. De volgende opmerkingen en vragen kwamen aan de orde:

- Omwonenden hebben vooral zorgen over de toekomstige parkeerdruk die kan ontstaan.
reactie: Er mag niet worden afgeweken van het gemeentelijke parkeerbeleid. Dat betekent dat bij meer behoefte aan parkeerruimte, dit op eigen terrein moet worden opgelost.
- De bouwhoogte ter plaatse van Overkerck mag niet hoger worden dan vier verdiepingen (drie verdiepingen + een kapverdieping).

- Tussen de locatie Monique en de bibliotheek met de bovenwoningen mag de afstand niet te klein zijn. Een eerder plan voor de locatie Monique bevond zich te dicht op de ergrens.
- Het doortrekken van de vierde verdieping van het gebouw Overkerck in noordelijke richting kan nadelig zijn voor het zicht vanuit de woningen boven de bibliotheek die op het oosten georiënteerd zijn.
- Als er woningen gerealiseerd worden met daaronder multifunctionele ruimtes, dan mag het geluid uit die ruimtes niet leiden tot overlast voor deze woningen (zoals bij het Trefpunt). Binnen de bouwregelgeving moet hiervoor een uiterste inspanning worden gedaan. Zijn er voor het gebruik van de multifunctionele ruimtes wensen die meer geluid produceren, dan mogen die niet worden gehonoreerd.
- Behoort de komst van het Trefpunt naar deze locatie tot de mogelijkheden?
reactie: De activiteiten van het Trefpunt passen in principe in de toekomstige woonservicezone. Maar of dit ook te realiseren is, is nog niet duidelijk.
- De onderdoorgang tussen het station en het plein mag geen hangplek worden (geluidsoverlast, vernieling en graffiti). 's Avonds moet de onderdoorgang afgesloten kunnen worden.
- De onderdoorgang moet 's avonds toegankelijk zijn voor passanten.
- De bomen op het plein voor de kerk mogen niet weggehaald worden.
- Door de eventuele nieuwbouw wordt de bestaande tuin van Overkerck aangetast. Dit gaat wellicht ten koste van de mogelijkheid om er te wandelen en zitten (zoals nu het geval is).
- Houd de directe omwonenden en de bewoners van Overkerck/de Schalm op de hoogte van de verdere plannen.
- De oude eik rechts van de ingang achter de tuin van Stationsweg 130 moet blijven staan.
- Maak er een architectonisch hoogstandje van.

28 oktober 2008