



Heiloo
Bestemmingsplan Zuiderloo



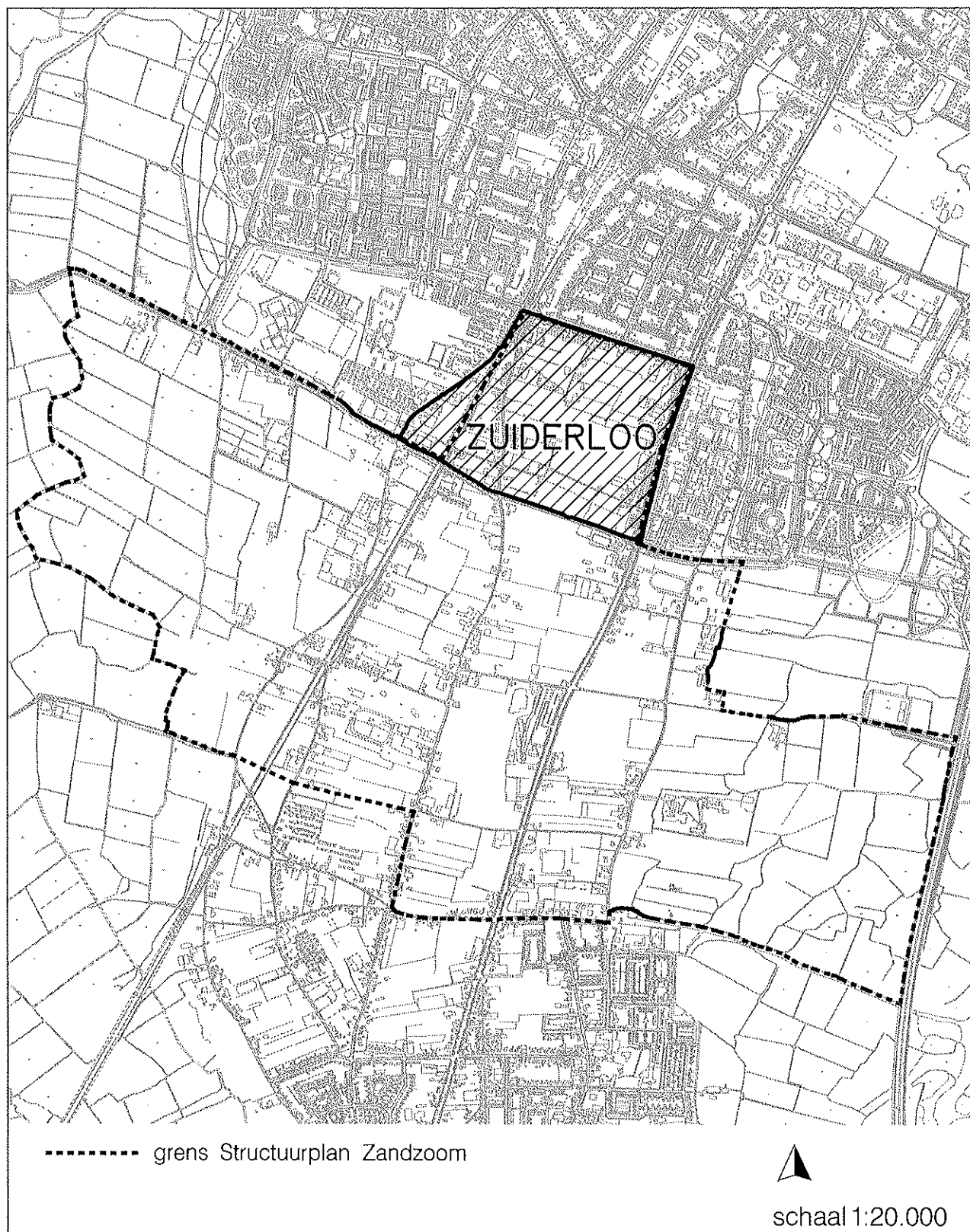
Heiloo **Bestemmingsplan Zuiderloo**

Inhoud:

toelichting + bijlagen
Voorschriften + bijlage
Plankaart

Heiloo/Leeuwarden
Plannummer: 121.00.00.02.03a
11 juli 2005

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan "Zuiderloo" betrekking heeft



Gemeente Heiloo

Nummer: 121.00.02.03

■

Toelichting

.....

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Uitgangssituatie	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Het plangebied: huidige ruimtelijke structuur	11
2.3	Huidige functionele structuur	12
2.4	Ecologie	14
2.4.1	Ecologisch onderzoek	15
2.4.2	Compensatieplan	16
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	28
3.4	Gemeentelijk beleid	35
3.5	Conclusies	44
4	Waterhuishouding	47
4.1	Beleidskader	47
4.2	Huidige situatie plangebied	51
4.3	Randvoorwaarden voor het plan	52
4.4	Conclusies	53
5	Milieuaspecten	55
5.1	Wegverkeerslawaaai	55
5.2	Spoorweglawaaai	56
5.3	Vliegtuiglawaaai	57
5.4	Hinder als gevolg van bedrijven en voorzieningen	57
5.5	Luchtkwaliteit	58
5.6	Externe veiligheid	60
5.7	Leidingen	63
5.8	Bodemkwaliteit	63
6	Overige randvoorwaarden	65
6.1	Fysieke ondergrond en cultuurhistorie	65
6.2	Infrastructuur	65
6.3	Stedenbouwkundige opzet: fijn wonen in het groen	69
6.4	Woningbouw	70
6.5	Overige functies	72
6.6	Conclusie	75

■

7	Inrichting van het Zuiderloo en Zandzoom: hoofdlijnen	77
7.1	Uitgangspunten voor de inrichting van Zuiderloo en Zandzoom	77
7.2	Gebiedskenmerken	82
7.3	Stedenbouwkundige opzet	84
7.4	Inrichting Zuiderloo	86
8	Juridische vormgeving	91
8.1	Bestemmingen	91
8.1.1	Gedetailleerde bestemmingen	91
8.1.2	Uit te werken bestemmingen	93
8.2	Indeling van de voorschriften	95
9	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	99
10	Uitkomsten artikel 10 Bro overleg en inspraak	101

Bijlagen

.....

1

Inleiding

Aanleiding

Als juridische uitwerking van de Structuurvisie Zandzoom is in 2001 en 2002 het Structuurplan Zandzoom opgesteld. Dit plan heeft betrekking op het gebied tussen Heiloo en Limmen en is voor wat betreft het grondgebied van de gemeente Heiloo vastgesteld door de raad van deze gemeente op 2 september 2002.

Hoofdpijnen Structuurplan

Het plan omvat binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heiloo:

- de bouw van circa 1900 woningen in de periode 2005 – 2020, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, ontsluiting en groen;
- de realisatie van een groene buffer, die de nieuwe woongebieden van Heiloo scheidt van de bestaande en nieuwe woon- en werkgebieden aan de noordrand van Limmen.

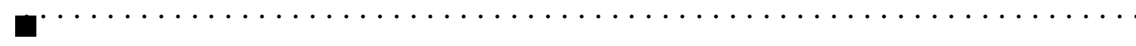
Planconcept / Wonen in het groen Heiloo/Limmen

Op 4 maart 2004 hebben de provincie Noord-Holland, de gemeente Heiloo en de gemeente Castricum de intentieverklaring "Wonen in het Groen en aansluiting A9" ondertekend. De intentieverklaring vormde de aanleiding voor het opstellen van het planconcept. Het plangebied strekt zich uit over het gehele gebied van het structuurplan Zandzoom en aangrenzende gebieden.

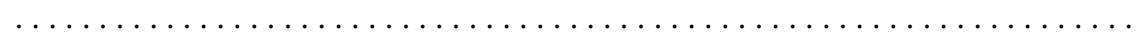
In het planconcept zijn de volgende uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied vastgelegd:

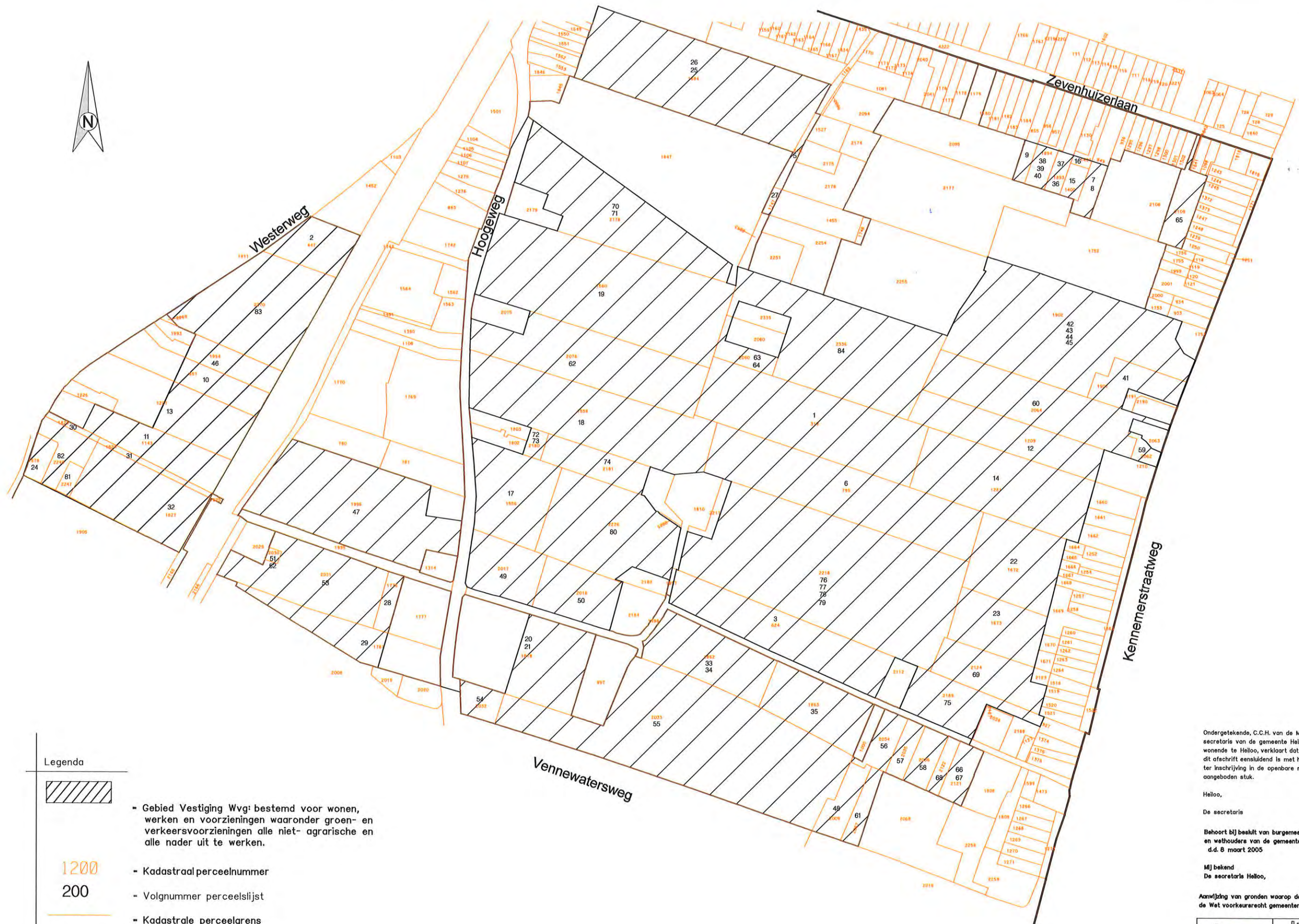
- een hoog ambitieniveau voor woon- en landschapskwaliteit;
- de bouw van maximaal 1800 woningen binnen de gemeentegrenzen van Heiloo in de periode 2005-2020, waarbij de volgende verdeling is aangebracht: 630 goedkoop, 475 middelduur, 475 duur, 220 topsegment;
- de realisatie van een aansluiting op de A9;
- ontwikkeling van een recreatief netwerk;
- natuurontwikkeling;
- de realisatie van voldoende waterberging.

Om tot de daadwerkelijke realisatie van de plannen te komen, dienen het Structuurplan en het planconcept te worden uitgewerkt in een bestemmingsplan. Dit is te meer urgent, omdat voor grote delen van het gebied de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is verklaard en de gemeente de intentie heeft de werkzaamheden in het gebied in 2005 te starten. De gebieden die onder de Wet voorkeursrecht vallen zijn aangegeven op kaart 1.



Stedenbouwkundige uitwerking	Om het Structuurplan te kunnen uitwerken op het niveau van een bestemmingsplan, heeft eerst een stedenbouwkundige uitwerking op hoofdlijnen plaatsgevonden. Hierin is ingegaan op de hoofdlijnen voor de inrichting van het gebied, rekening houdend met alle ruimtelijke, milieutechnische en cultuurhistorische randvoorwaarden.
Plangebied	Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat het eerst zal worden ontwikkeld: het gebied Zuiderloo. Dit gebied is gelegen tussen Vennewatersweg, de Westerweg, de Kennemerstraatweg en Zevenhuizerlaan. In tweede instantie zullen de gebieden ten zuiden van de Vennewatersweg worden ontwikkeld. Voor dit gebied wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied Zuiderloo en het plangebied Zandzoom zijn aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting.
Vigerende plannen	Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de volgende plannen geheel of gedeeltelijk (zie kaart 2): • Landelijk gebied (vastgesteld 3 november 1997, goedgekeurd 16 juni 1998): voor het grootste deel van het plangebied is dit het vigerende bestemmingsplan. • Uitbreidingsplan in Hoofdzaak (vastgesteld 13 april 1942, goedgekeurd 22 april 1943); van toepassing op een deel van de westelijke bebouwing langs de Kennemerstraatweg en de “kop” van de Hoogeweg; • Uitbreidingsplan in Hoofdzaak (vastgesteld 28 januari 1955, goedgekeurd 15 februari 1956), van toepassing op enkele stroken grond aan de achterzijde van de bebouwing van de Kennemerstraatweg en de Zevenhuizerlaan; • Bestemmingsplan Zuid, vastgesteld op 14 november 1979 en goedgekeurd op 3 september 1980; van toepassing op de Zevenhuizerlaan en de bebouwing aan de zuidkant van deze straat. Voor het zuidelijk deel van de bebouwing aan de Kennemerstraatweg geldt alleen de Bouwverordening; hiervoor geldt geen bestemmingsplan.
Inhoud	In het navolgende wordt in de eerste plaats ingegaan op de bestaande situatie in het gebied. Daarna komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 komen de randvoorwaarden voor de inrichting van het gebied aan de orde. Daarbij gaat het achtereenvolgens om water, milieu en een aantal andere uitgangspunten. In hoofdstuk 7 komen de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige inrichting aan de orde. Hoofdstuk 8 behandelt vervolgens de vertaling van de uitgangspunten voor het plan in de





Legenda



- Gebied Vestiging Wvg: bestemd voor wonen, werken en voorzieningen waaronder groen- en verkeersvoorzieningen alle niet- agrarische en alle nader uit te werken.

1200

- Kadastraal perceelnummer

200

- Volnummer perceelslijst

- Kadastrale perceelgrens

D1, E2, H1 Kadastrale Sectie

- Sectie grens



- Gemeente grens

KAART 1 Gebieden binnen het plangebied Zuiderloo waarop de Wet Voorkeursrecht van toepassing is

Ondergetekende, C.C.H. van de Meent ,
secretaris van de gemeente Heloo,
wonende te Heloo, verklaart dat
dit afschrift eensluidend is met het
ter inschrijving in de openbare registers
aangeboden stuk.

Heloo,

De secretaris

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Heloo
d.d. 8 maart 2005

Mij bekend
De secretaris Heloo,

Aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10 - 24, 26 en 27 van
de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

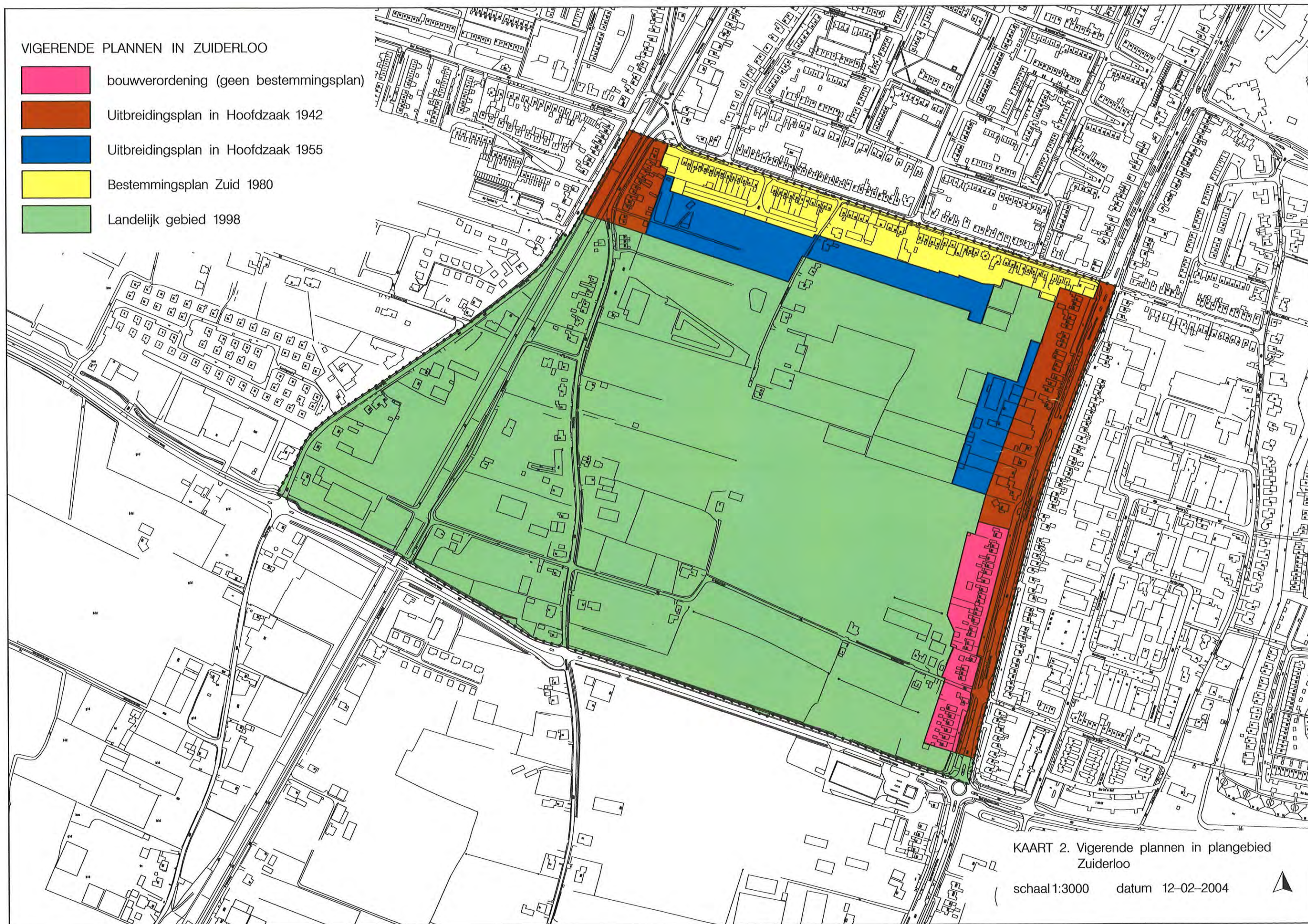
 GEMEENTE HELOO	Ingenieursbureau Gemeente Heloo			
	PROJECT : Voorkeursrecht op basis bestemmingsplan			
	LOCATIE : Zandzoom Heloo, Zuiderloo			
	OMSCHRIJVING : Aanwijzing van gronden waarop de Wvg van toepassing is.			
SCHAL : 1 : 1000	rev/te	datum	getekend	rev/te
	0	18-01-06	W.V.V.	0
	A	28-03-06	W.V.V.	E
	B	0	0	0
COPYRIGHT LANDMETEN	B	0	0	0
	C	0	0	0
TEKENING NR.: 10698				FORMAAT A0

.....

voorschriften en op de plankkaart. Hoofdstuk 9 en 10 omvatten tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid en de resultaten van overleg en inspraak.

VIGERENDE PLANNEN IN ZUIDERLOO

-  bouwverordening (geen bestemmingsplan)
-  Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1942
-  Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1955
-  Bestemmingsplan Zuid 1980
-  Landelijk gebied 1998



KAART 2. Vigerende plannen in plangebied
Zuiderloos

schaal 1:3000 datum 12-02-2004



2.1 Historische ontwikkeling

Strandwallen

Heiloo en Limmen zijn (net als Alkmaar) gelegen op een oude strandwal. Evenwijdig aan de kust van Noord- en Zuid-Holland liggen verschillende van deze strandwallen, die zijn ontstaan als zand-afzettingen van de zee ten gevolge van eb- en vloedbewegingen. In de ontstaansperiode van de strandwallen heeft de kustlijn zich enkele malen in westelijke richting verlegd, zodat er in de richting van oost naar west een drietal elkaar in ouderdom opvolgende strandwallen zijn. Op de oudste, meest oostelijke strandwal liggen plaatsen als Uitgeest en Akersloot, op de middelste strandwal liggen Heiloo en Limmen. Deze is circa 1900 voor Christus gevormd. De meest westelijk gelegen strandwal met daarop gelegen Wijk aan Zee, Egmond aan de Hoef en Bergen is hoger en steiler, doordat deze hoofdzakelijk onder invloed van de wind is gevormd.

Strandvlakten met veenvorming

Tussen deze uit zandgrond bestaande strandwallen liggen de strandvlakten. In deze strandvlakten heeft veenvorming plaatsgevonden en is bij overstromingen zeer zware klei afgezet. Deels zijn deze veen- en kleipakketten later weer weggeslagen door zeedoorbraken, waardoor meren konden ontstaan. Het Limmer Die met uitlopers in de gemeente Heiloo is zo ontstaan. Vanaf de late Middeleeuwen kwamen deze zee-inbraken niet meer voor, mede doordat men het land met dijken ging verdedigen. Deze dijken werden haaks op de strandvlakten opgericht.

Het veen is over het algemeen bedekt met zand dat van de strandwal is afgewaaid, waardoor het oorspronkelijke hoogteverschil tussen strandvlakte en strandwal steeds minder is geworden. Ter hoogte van het plangebied bedraagt dit ongeveer 1.80 meter. De sporen van deze strandwallen en strandvlakten zijn nog steeds duidelijk in het landschap terug te vinden (figuur 1). Met betrekking tot de occupatiegeschiedenis is verder bekend dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied waar sinds de vorming van de strandwal (circa 1900 voor Christus) bewoning (al dan niet nomadisch) aanwezig is geweest.

Archeologische waarden

In 2000 is in het plangebied archeologisch onderzoek uitgevoerd door de Stichting RAAP. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage "Plangebied Zuiderloo, gemeente Heiloo, een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1). In het gebied zijn archeologische resten gevonden uit de periode vanaf ongeveer 880 voor Christus. Het gaat om aardewerkscherven en een vuurstenen

afslag, die grotendeels werden gevonden in de bovenste laag tot 1,28 meter onder het maaiveld. Een groot deel van het gebied is echter tot die diepte verstoord door afgraving en agrarische activiteiten. De archeologische resten kunnen daardoor niet eenduidig aan een bepaalde cultuurlaag in de ondergrond worden gekoppeld.



Figuur 1 Geomorfologie: strandwal en strandvlakte

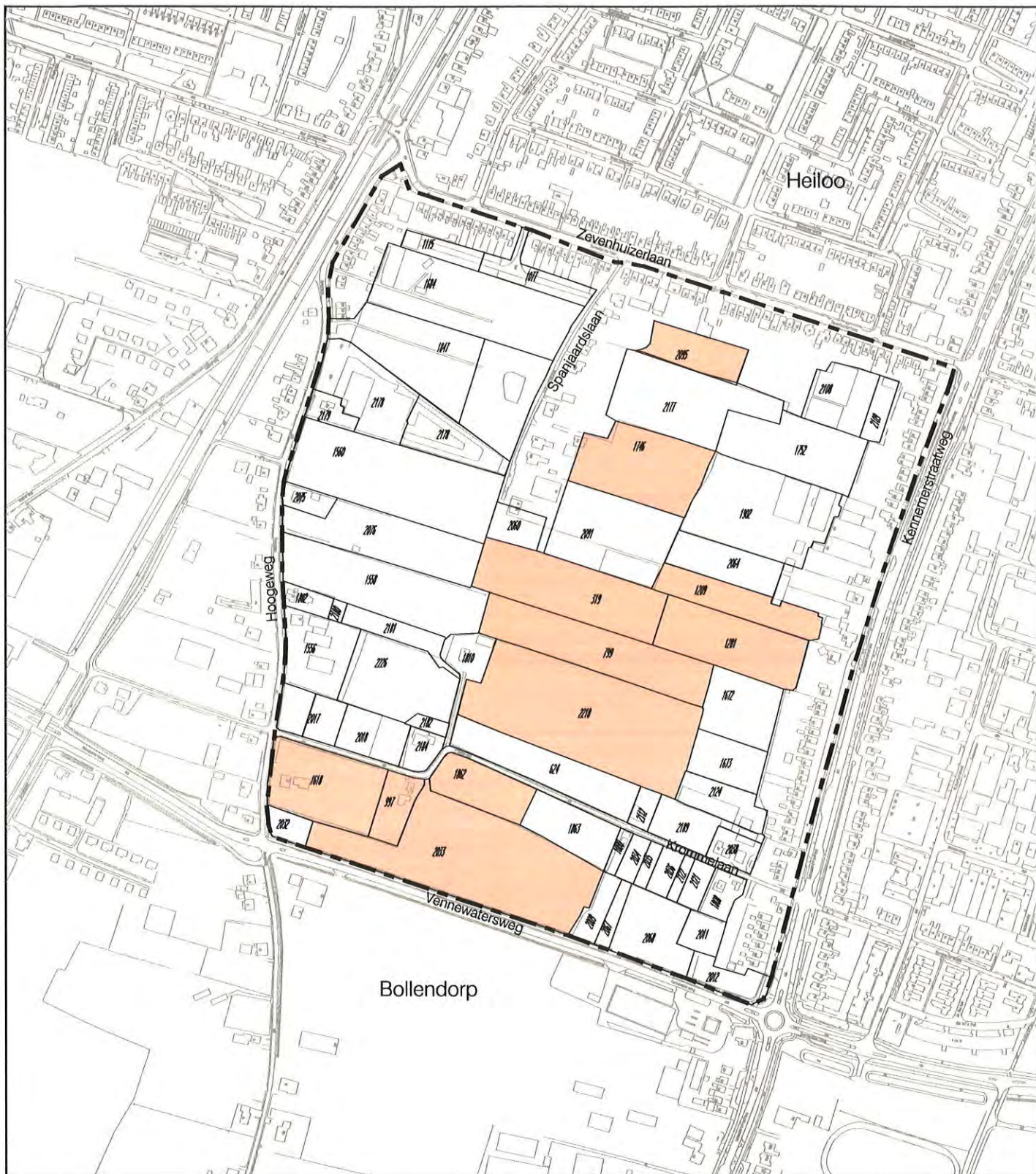
Op basis van dit onderzoek kan een aantal terreinen worden aangewezen waar mogelijk nog archeologische sporen in de grond aanwezig zijn. Het gaat daarbij om gebieden waar de verstoring minder dan 60 cm onder maaiveld bedraagt. Op deze locaties is nader archeologisch onderzoek gewenst alvorens ter plekke grondverstoringen plaatsvinden. De betreffende percelen zijn aangegeven op kaart 3 (de kaart is indicatief van aard). Bij de overige percelen dient afhankelijk van de diepte van de voorgestelde activiteiten per project te worden beoordeeld of nader archeologisch onderzoek gewenst is of niet.

In het gebied tussen Hoogeweg en Westerweg wordt nog onderzoek uitgevoerd. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat dit hele gebied als archeologisch waardevol kan worden beschouwd.

Heiloo

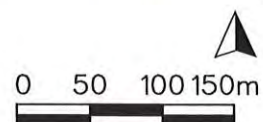
Ontstaan

Heiloo is ruim 1300 jaar geleden ontstaan als een agrarisch dorp op de middelste Noord-Kennemerstrandwal. De strandwal vormde temidden van de laag gelegen, natte strandvlakten een aantrekkelijke vestigingsplaats. Aan het eind van de 7^e eeuw heeft de bekende christenprediker Willibrordus in Heiloo een van de moederkerken gesticht van waaruit de bekering tot het christendom werd voortgezet.



KAART 3: Potentiële archeologische waarden

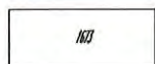
Bron: RAAP-rapport 656



VERKLARING



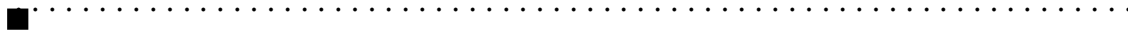
percelen die in aanmerking komen voor archeologisch onderzoek



kadastraal perceelsnummer



grens onderzoeksgebied



Periode tot 1800

In de periode tot 1800 bleef Heiloo een kleine landelijke nederzetting, bestaande uit de heerlijkheden Heylo en Oesdom. Deze heerlijkheden werden in de jaren daarna "Bollendorp" genoemd. Daarnaast komen er buurtschappen voor als Zevenhuizen, Oosterzij en Westerszij tot ontwikkeling. In het gebied tussen het toenmalige Limmen en Heiloo kwamen rond 1800 een aantal buitenplaatsen voor, met namen als "Ypestein" en "Ter Coulster." De bebouwing van deze landgoederen verdween in de 19^{de} eeuw grotendeels.

Bevolkingstoename
19^{de} en 20^{ste} eeuw

Na 1865 groeide de bevolking van Heiloo sterk als gevolg van een aantal factoren:

- de aanleg van de Kennemerstraatweg, de spoorlijn naar Alkmaar en de tramlijn naar Alkmaar: dit had tot gevolg dat Heiloo uitstekend bereikbaar werd, niet alleen voor personenvervoer, maar ook voor de afvoer van agrarische producten uit het gebied;
- het aantrekkelijke woonklimaat, dat er, naast de nabijheid van Alkmaar, toe bijdroeg dat renteniers uit onder andere West-Friesland zich in Heiloo vestigden;
- verbetering van de bemaling, waardoor betere waterbeheersing mogelijk was en meer grond geschikt werd voor agrarische bewerking.

Tussen de twee wereldoorlogen vestigden zich meer renteniers, nu ook uit het handels- en bedrijfsleven. De bevolking werd bovendien aangevuld met militairen en middenstanders uit (toen) garnizoensstad Alkmaar. De beroepsbevolking was dus voor de Tweede Wereldoorlog al breder dan puur agrarisch. De elektrificatie van het spoor in 1930 had daarnaast tot gevolg dat er meer en snellere treinen gingen rijden, waardoor het voor meer mensen aantrekkelijk werd om in Heiloo te gaan wonen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn veel mensen tijdelijk in Heiloo gaan wonen en na de oorlog gebleven.

Tot 1945 werd de ruimtelijke structuur van het dorp bepaald door de wegen op de strandwal, te weten Westergeweg, Hoogeweg, Heereweg en Oosterzijweg. Langs deze noord-zuidgerichte wegen ontstonden lange stroken lintbebouwing, bestaande uit vrijstaande huizen met ruime tuinen. Ter plekke van de Witte Kerk was een verdichting van de lintbebouwing. De noord-zuidstructuur werd geaccentueerd door de latere aanleg van de Kennemerstraatweg en het spoor. Rond het station ontstond een tweede verdichting van de bebouwing.

Naoorlogse periode

Na 1945 vonden grote planmatige uitbreidingen van het dorp plaats. Rond de nieuwe woonwijken van Heiloo zijn forse groene zones ontstaan met een dicht net van voet- en fietspaden. Deze grenzen lopen door tot aan het plangebied. Als belangrijke argumenten om in Heiloo te gaan wonen gelden vooral de ligging ten opzichte van

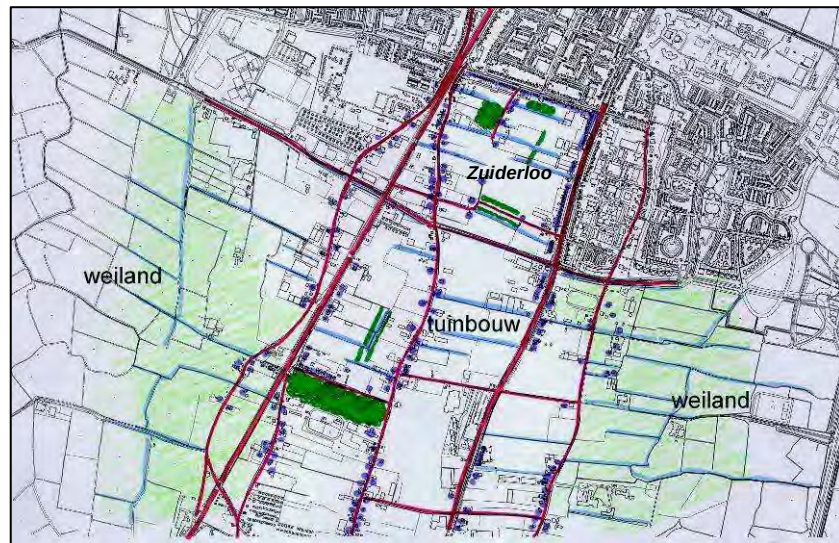


Alkmaar, de goede (openbaar vervoer) verbindingen naar de Randstad, terwijl tegelijkertijd het landelijk karakter behouden is gebleven. De uitbreidingen van Heiloo vonden vanaf 1945 niet alleen op de strandwal plaats, maar ook en in toenemende mate in de gebieden die deel uitmaakten van de strandvlakten.

2.2 Het plangebied: huidige ruimtelijke structuur

Fysieke onderlaag

In de ruimtelijke structuur van het plangebied is nog steeds duidelijk de geomorfologie en de bewoningsgeschiedenis van het gebied af te lezen. De noord-zuid gerichte strandwal en -vlakten vormen de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur. Zowel de bodemopbouw als de waterhuishouding van de wal maakt deze geschikt voor bewoning terwijl de vlakten meer kwaliteiten hebben voor natuurbouw en agrarische doeleinden. Hoewel in de bebouwde kom het onderscheid tussen strandwal en strandvlakte is vervaagd, is nog steeds het verschil zichtbaar door het voorkomen van oppervlaktewater. In de gebieden die deel uitmaken van de strandwal komt nauwelijks oppervlaktewater voor, in de gebieden die deel uitmaken van de strandvlaktes juist wel.



Figuur 2 Landschap en bebouwing

Bebouwing

De woningen en boerderijen in het gebied zijn vanouds verspreid gesitueerd aan oude, noord-zuidgerichte wegen en paden. Hoogeweg, Spanjaardslaan en de Westerweg zijn daarbij de belangrijkste structurerende elementen. De Krommelaan vormt een dwarsverbinding tussen de noord-zuidwegen. De functie van deze weg is later overgenomen door de Vennewatersweg. Langs de belangrijkste "nieuwe" noord-zuidas, de Kennemerstraatweg, is sprake van een nagenoeg aaneengesloten bebouwing met zowel



vrijstaande, dubbele als rijenwoningen. Ook de Zevenhuizerlaan is nagenoeg volledig bebouwd, hoofdzakelijk met vrijstaande en dubbele woningen.

Waardevolle elementen

In het plangebied zijn twee gebouwen als karakteristiek aangemerkt: de stolp achter de woning aan de Westergweg 340, de woning aan de Westergweg 352. Het voorliggende plan biedt het kader voor de handhaving van de huidige vorm van de betreffende gebouwen, zoals die blijkt uit goot- en bouwhoogte, dakvorm en –helling en gevelindeling. Overigens hebben ook de bebouwing langs de Zevenhuizerlaan, de Kennemerstraatweg en de oude bebouwingslinten typerende kenmerken. Op deze kenmerken van de bestaande bebouwing wordt ingegaan in bijlage 1.

In het gebied komen enkele oudere boomsingels en greppels voor, deels langs de wegen, deels langs oude perceelscheidingen. De erven zijn in een aantal gevallen gescheiden van de openbare weg door middel van hagen. Dit is met name het geval langs de noord-zuidgerichte wegen in het gebied. Langs de Hoogeweg gaat het daarbij om meidoornhagen. Langs de oost-westgerichte perceelsscheidingen komen vaak els en wilg voor. Daarnaast zijn er twee bosjes aan de Spanjaardslaan en ten zuiden van de bebouwing aan de Zevenhuizerlaan. Boomsingels en bosjes hebben oorspronkelijk betekenis als leverancier van geriefhout.

De vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt waardevolle elementen zijn aangegeven op kaart 4.

Benutting open gebied

Het open gebied in het plangebied wordt momenteel vooral benut voor de teelt van bloembollen en tuindersproducten. Door de samenvoeging van percelen en diepe grondbewerking is het oorspronkelijke microreliëf in het algemeen verdwenen.

Bestaande bebouwing en de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen worden in het ontwerp voor het nieuwe woongebied geïntegreerd en zo veel mogelijk gehandhaafd.

2.3 Huidige functionele structuur

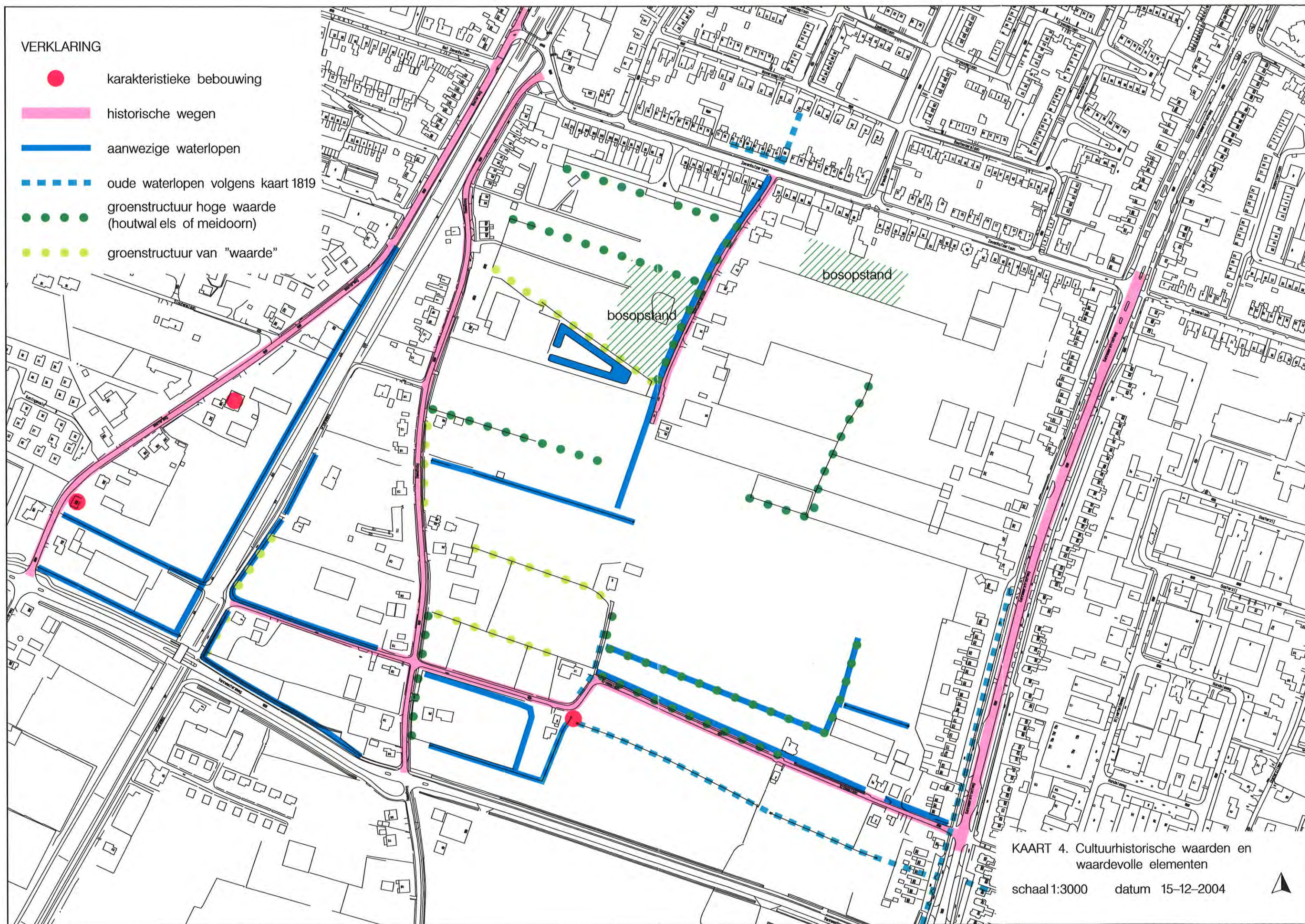
Wonen

De bestaande bebouwing in het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. De meeste woningen komen voor langs de Kennemerstraatweg en de Zevenhuizerlaan. Verspreide woningen komen voor langs de historische noord-zuid- en oost-westverbindingen in het gebied.



VERKLARING

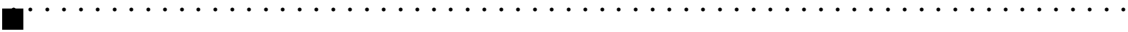
- karakteristieke bebouwing
- historische wegen
- aanwezige waterlopen
- - - oude waterlopen volgens kaart 1819
- groenstructuur hoge waarde (houtwal els of meidoorn)
- groenstructuur van "waarde"



KAART 4. Cultuurhistorische waarden en waardevolle elementen

schaal 1:3000 datum 15-12-2004





Bedrijven

In het gebied is een aantal agrarische bedrijven gevestigd en een aantal bedrijven dat is gelieerd aan de agrarische sector. De meeste van deze bedrijven zullen door de geplande activiteiten hun functie verliezen. De bedrijfsgebouwen zullen in het licht hiervan worden afgebroken; de dienstwoningen kunnen een woonfunctie behouden.

De volgende bedrijven in het plangebied zullen hun bedrijfsfunctie behouden:

- het ambachtelijk bedrijf (instrumentmakerij) aan de Westerweg 332;
- de bowling aan de Kennemerstraatweg 341;
- het bronbemalingsbedrijf aan de Kennemerstraatweg 345-347;
- het ingenieursbureau aan de Kennemerstraatweg 351;
- het sportinstituut aan de Zevenhuizerlaan 116;
- de loods met een aannemersbedrijf, een goederenopslag en een transportbedrijf aan de Hoogeweg 26d.

Aan de Kennemerstraatweg 301 bevond zich voorheen een groente- en fruitwinkel. Op de plek van deze winkel is een plan ontwikkeld voor een appartementengebouw met 5 wooneenheden. Het is nog onzeker of dit plan wordt uitgevoerd en zo ja in welke vorm.

De loodsen naast de woning aan de Zevenhuizerlaan 54 en een loods achter de Zevenhuizerlaan 6 hebben een functie als bloemenwinkel. Het gaat daarbij (deels) om de verkoop van bloemen die in het plangebied worden gekweekt. De betreffende loodsen hebben in het vigerende bestemmingsplan Heiloo-Zuid een woonbestemming.

Agrarische gronden

De gronden binnen het plangebied hebben, zoals eerder aangegeven, voornamelijk een agrarische functie: de teelt van bloemen en bloembollen. Een deel van de gronden is als grasland in gebruik. Deze gronden verliezen hun agrarische functie.

Water en groen

De greppels en slootjes in het plangebied vervullen een functie voor de afvoer bij overvloedige regenval. Veel waterlopen hebben cultuurhistorische betekenis. Dat geldt niet voor een groter wateroppervlak achter het perceel Hoogeweg 26d. Het gaat om een witlofwasserij. Deze waterpartij verdwijnt als gevolg van de woningbouw in het gebied.

De eerder genoemde bosjes in het gebied hebben in de huidige situatie geen (nadrukkelijke) recreatiefunctie, maar lenen zich daar in



principe wel voor. Op de ecologische waarden wordt ingegaan in paragraaf 2.4.

Structuur	<i>Verkeer en vervoer</i> In het plangebied heeft alleen de Kennemerstraatweg een belangrijke ontsluitende functie. In termen van “duurzaam veilig” is dit een “gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom”. Dit geldt ook voor de Vennewatersweg, die echter buiten het plangebied ligt. De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen. Alleen de Zevenhuizerlaan aan de noordkant van het plangebied heeft een wat belangrijker functie als ontsluiting van de woongebieden aan de zuidkant van Heiloo. De overige wegen hebben een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en als langzaamverkeerroute. Dit laatste geldt met name voor de Westerweg en de Hoogeweg, die een aantrekkelijk alternatief vormen voor de route langs de Kennemerstraatweg. De Westerweg en Hoogeweg worden ook als recreatieve fietsverbinding benut.
Openbaar vervoer	De Kennemerstraatweg wordt intensief benut door diverse openbaar vervoerlijnen. Vanuit Zuiderloo is bovendien het treinstation in Heiloo snel en eenvoudig bereikbaar. De nieuwe wijk is daarmee per openbaar vervoer uitstekend ontsloten.

2.4 Ecologie

Europese regelgeving	De Europese Unie heeft de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn vastgesteld. Deze hebben beide ten doel dieren en hun leefgebieden te beschermen. Op grond van artikel 4 lid 1 van de Vogelrichtlijn dienen er zones aangewezen te worden welke van belang zijn voor bepaalde vogelsoorten. Nederland heeft een lijst samengesteld met vogelrichtlijngebieden. Bij de Habitatrichtlijn is het uitgangspunt dat de Europese Commissie een communautaire lijst vaststelt naar aanleiding van gebieden die door de lidstaten worden aangebracht als belangrijk gebied voor een bedreigde diersoort.
Flora- en faunawet	Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Bij deze wetgeving is er sprake van een brede en (gedeeltelijk) strengere soortenbescherming van dieren en planten, ook buiten de aangewezen c.q. aangemelde beschermingszones. Tevens zijn beschermd de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rustplaatsen van dieren.



■
Bij alle wijzigingen die aanspraak doen op het grondgebied van een gemeente moet er ecologisch onderzoek plaatsvinden om te kijken of deze wijziging toelaatbaar is.

2.4.1 Ecologisch onderzoek

Naar de ecologische waarden in Zuiderloo en Zandzoom heeft in 2003 een onderzoek plaatsgevonden door Bureau Waardenburg BV uit Culemborg (Inventarisatie beschermde soorten Zandzoom Heiloo, 18 december 2003). De volgende beschermde soorten werden in het plangebied Zuiderloo aangetroffen:

Type	Beschermde soort	voorkomen
Flora	Daslook	Volkstuinen
	Grote kaardebol	Volkstuinen
Amfibieën	Rugstreeppad	Noordwestzijde gebied
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis	Bij Hoogeweg, Kennemerstraatweg

Ten aanzien van het plangebied Zuiderloo zijn de volgende conclusies relevant:

- De habitatrichtlijnsoort rugstreeppad komt op de strandwal voor. In samenhang met het plangebied Zandzoom zal in het kader van de ontheffing een project- en compensatieplan moeten worden opgesteld.
- Werkzaamheden die betrekking hebben op de kap van bomen, het verwijderen van vegetatie en het bouwrijp maken van akkers en weilanden, zullen buiten het broedseizoen (half maart – eind juli) plaats moeten vinden.
- Tijdens de realisatie van het plan moet worden voorkomen dat er aantrekkelijke nestelgelegenheden ontstaan in zanddepots. Dit is mogelijk door de depots te voorzien van flauwe randen en aan te leggen in de nabijheid van wegen. Er kan ook worden gekozen om juist wel nestelgelegenheden in zanddepots te creëren en deze zanddepots na het broedseizoen af te graven.
- Voorzover het dempen van sloten onvermijdelijk is, dient dit bij voorkeur buiten het voortplantingsseizoen van amfibieën plaats te vinden. Als dat niet mogelijk is zullen incidenteel aanwezige amfibieën, larven en eiklompjes moeten worden verplaatst naar naburige geschikte sloten. Daarvoor is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Ook moet rekening worden gehouden met de jaarlijkse levenscyclus van de rugstreeppad.
- Voor de aanvang van grootschalige werkzaamheden dient op aanwezige egels te worden gecontroleerd vóór de winterrust van deze dieren. Indien egels worden aangetroffen kunnen ze worden weggevangen en verplaatst. Daarvoor is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

-
- Bij de sloop van gebouwen dient vooraf te worden gecontroleerd of er vleermuizen aanwezig zijn. Indien dit het geval is, is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

In een tijdschema wordt aangegeven op welke tijdstippen de werkzaamheden bij voorkeur moeten worden uitgevoerd.

2.4.2 Compensatieplan

Bureau Waardenburg b.v. heeft een compensatieplan opgesteld ten aanzien van de beschermde planten en dieren (Compensatie natuurwaarden Zuiderloo en Zandzoom Heiloo, september 2004). Het plan geeft een overzicht van de gewenste maatregelen om binnen het gebied voorkomende beschermde dieren en/of planten tijdens de werkzaamheden te ontzien. Tevens zijn mitigerende en compenserende maatregelen opgenomen die erop gericht zijn de populatie rugstreeppadden en vleermuizen in het plangebied duurzaam te laten voortbestaan.

De voorgestelde maatregelen zijn erop gericht:

1. de leefgebieden voor beschermde soorten in de planvorming in te passen en waar nodig kwalitatief te verbeteren;
2. de samenhang tussen groengebieden binnen en buiten het plangebied te waarborgen, zodanig dat uitwisseling van beschermde soorten tussen leefgebieden mogelijk is.

Specifiek voor de rugstreeppad geldt dat de maatregelen in het plangebied gericht zijn op het inpassen van maatregelen ten behoeve van de rugstreeppad in de groene buffer Vennewatersweg-Ypesteinerlaan.

Specifiek voor de vleermuizen zijn maatregelen in het plangebied gericht op:

1. herstel van bestaande lanen en houtwallen tussen grotere groenelementen;
2. waar mogelijk herstel op aanleg van dubbele bomenlanen;
3. voorkomen van sloop van bebouwing tijdens gebruik door vleermuizen.

De maatregelen zullen een onderdeel vormen van de totaalvisie voor het gebied en opgaan in het uit te werken landschap.

Strandwal/Vennewaterspolder – maatregelen rugstreeppad, vleermuizen

De combinatie water en spoortalud is in potentie geschikt als biotoop voor de rugstreeppad en jachtgebied voor vleermuizen. Het zandige spoortalud is in principe geschikt als landbiotoop. De huidige greppel langs het spoor is echter ongeschikt als voortplantingsbiotoop. De aanleg van geïsoleerde poelen naast het spoortalud zorgt voor

■
vergroting van het leefgebied van diverse diersoorten, waaronder de rugstreeppad. De bestaande greppel kan daartoe plaatselijk worden verdiept en verbreed. Aanleg van beplanting zorgt voor schuilgelegenheid voor kleine zoogdieren en vormt in combinatie met het open water foerageergebied voor vleermuizen.

Strandwal – maatregelen rugstreeppad

Om de strandwal duidelijk te onderscheiden van de strandvlaktes, wordt aanbevolen de waterlopen op verschillende manieren te dimensioneren. De strandvlaktes worden gekarakteriseerd door laag gelegen, natte gebieden met duidelijk aanwezige waterlopen. De strandwal heeft van nature een droog en zanderig karakter, waardoor de waterlopen hier minder nadrukkelijk aanwezig dienen te zijn. De waterlopen bestaan voor een deel uit waterhoudende greppels die in de zomer droog kunnen vallen. Door de waterlopen te combineren met poelen, kan een goed leefgebied voor diverse diersoorten ontstaan. Aanleg van poelen omgeven door deels onbegroeide en deels begroeide (helmgras) zandduinen zorgt voor een uitbreiding van het leefgebied van onder andere de rugstreeppad. In het losse zand kunnen de padden zich ingraven. Door middel van een goed beheer dient het zand voor een deel onbegroeid gehouden te worden.

Strandwal – maatregelen vleermuizen

Door waardevolle groenstructuren weer te herstellen en uit te breiden, kan de betekenis van het plangebied als leef- en foerageergebied voor vleermuizen worden versterkt. De nadruk ligt hierbij op herstel van doorgaande laanverbindingen tussen bos en door houtwallen omsloten percelen, om potentiële jachtgebieden te ontsluiten. Realisatie van dubbele bomenrijen, waar landschappelijk inpasbaar, heeft de voorkeur.

Ontheffingen

Inmiddels zijn bij het Ministerie van LNV ontheffingen aangevraagd voor de rugstreeppad en voor de gewone dwergvleermuis.

De ontwikkelingen in de plangebieden Zuiderloo en Zandzoom moeten passen binnen het ruimtelijk beleidskader van het rijk en de provincie. Met name in het *Streekplan Noord-Holland Noord* en het recent opgestelde *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord* zijn belangrijke beleidsuitgangspunten opgenomen. Maar ook andere provinciale en regionale plannen en beleidsstukken worden in dit hoofdstuk aan de orde gesteld. Het hoofdstuk begint echter met het van belang zijnde rijksbeleid, zoals dat is geformuleerd in de *VINEX* en de *Vijfde Nota* "ruimte maken, ruimte delen".

In paragraaf 3.4 wordt vervolgens per thema worden ingegaan op het gemeentelijk beleid van de gemeente Heiloo. Op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding wordt apart ingegaan in hoofdstuk 4.

3.1 Rijksbeleid

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vormgegeven in de *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening* (VINEX, 1992). In deze nota wordt in algemene zin aangegeven dat de automobiliteit moet worden teruggedrongen en het openbaar vervoer verstrekt. Daarnaast dienen nieuwe woningbouwlocaties in en nabij steden te worden aangelegd. Voor bedrijfsvestigingen geldt een locatiebeleid, waarbij een relatie wordt gelegd met het thema mobiliteit.

Het landelijk gebied is ingedeeld in verschillende ontwikkelingskoersen. Bij iedere koers hoort een andere functierangorde tussen landbouw, natuur, recreatie, enz. Voor het plangebied geldt een zogenaamde bruine koers. Dit betekent dat de landbouw zich hier kan ontwikkelen in een ruimtelijke mozaïek met andere functies.

Grondgebonden landbouw is hierbij de primaire functie.

In het *VINEX*-beleid zijn geen directe beleidspunten ten aanzien van wonen en werken voor Heiloo aangegeven (tot het jaar 2005). Wel geeft de *VINEX* voor het nabij gelegen HAL-gebied (de driehoek Heerhugowaard-Alkmaar-Langedijk) aan dat deze zich krachtig dient te ontwikkelen (wonen, werken en vervoer).

Nota Ruimte

In de loop van 2004 is de *Nota Ruimte* uitgebracht. Deze nota vervangt het ontwerp van de *Vijfde Nota op de Ruimtelijke Ordening*. De *Nota Ruimte* heeft als hoofddoel het op efficiënte en duurzame wijze ruimte scheppen voor de verschillende functies.

■
Het beleid richt zich op:

1. het versterken van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtiger steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijkste (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Op het niveau van bestemmingsplannen zal aan deze beleidsdoelstellingen zoveel mogelijk een bijdrage geleverd moeten worden. Het ruimtelijk beleid zal meer dan in het verleden worden overgelaten aan provincies en gemeenten. Dit is in lijn met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, die omstreeks 2005 van kracht zal worden. De regelgeving in de ruimtelijke ordening zal worden vereenvoudigd.

Belvédère beleidsnota over relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting

De nota Belvédère is een uitwerking van de voornemens uit de "Cultuurnota 1997-2000; pantser of ruggengraat" en de "Nota over het Architectuurbeleid 1997-2000; de Architectuur van de Ruimte". Tegelijkertijd worden ook de beleidsuitspraken uit andere rijksnota's als het Structuurschema Groene Ruimte en de Vinex geconcretiseerd. Het in de nota Belvédère verwoorde beleid beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden richtinggevend te laten zijn bij nieuwe planvorming.

De strandvlakte ten westen van de strandwal van Heiloo maakt onderdeel uit van het als waardevol aangemerkte Belvédèregebied Bergen-Egmond-Schoorl. Dit gebied ligt buiten het plangebied.

Nationaal Verkeers- en Vervoersplan, van A naar Beter/Nota Mobiliteit

In het NVVP is het nationale mobiliteitsbeleid vormgegeven. Inmiddels is het beleid verder uitgewerkt in de Nota Mobiliteit als verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte. Van de Nota Mobiliteit is tot nu toe alleen de hoofdlijnen notitie verschenen, die op 28 mei 2004 aan de Tweede Kamer is gestuurd.

Deze hoofdlijnennotitie geeft voor de Nota Mobiliteit de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

■
In het NVVP worden de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

- vermindering van de nadelige effecten van de mobiliteitsgroei, onder andere door bevordering van openbaar vervoer en fietsgebruik;
- een goede en betrouwbare verkeersafwikkeling;
- bij nadelige maatschappelijke en milieueffecten betaalt de gebruiker;
- een optimale afstemming van verkeer en infrastructuur via lokaal en regionaal mobiliteitsmanagement;
- verhoging van de aantrekkingskracht van het openbaar vervoer door meer vraaggerelateerd aanbod, frequenter en sneller transport en aandacht voor comfort, toegankelijkheid, sociale veiligheid en stedenbouwkundige integratie;
- verhoging van de veiligheid via handhaving en regelgeving, voorlichting en educatie en benutting van nieuwe technologie;
- aandacht voor leefbaarheid: het verkeer moet schoner, zuiniger en stiller worden;
- vermindering van versnippering en bevordering van intensief ruimtegebruik door ondergronds bouwen en/of ondergrondse infrastructuur.

3.2 Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

De gemeente Heiloo valt binnen de regio Noord-Kennemerland dat binnen het streekplangebied Noord-Holland Noord ligt. Voor het gebied geldt het *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord* dat op 25 oktober 2004 is vastgesteld door Provinciale Staten. Het plan bepaalt de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in Noord-Holland-Noord. Het Ontwikkelingsbeeld bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar hanteert strategische keuzen met kernbegrippen als vrijheid, kwaliteit en samenwerking. Deze dienen als uitgangspunten voor de nieuwe systematiek, de indeling in bestaand stedelijk gebied, zoekgebieden en uitsluitingsgebieden en het daarbijbehorende instrumentarium als regionale woon- en bedrijventerreinvisies en Beeldkwaliteitsplannen.

Het Ontwikkelingsbeeld heeft een streekplanstatus gekregen en is vormgegeven op een innovatieve manier volgens de ontwikkelingsplanologie. Het *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord* verschilt in zoverre met het Streekplan uit 1994 dat naast wonen, werken, bereikbaarheid en recreëren ook leefbaarheid, identiteit en de aantrekkingskracht van de regio ook uitgangspunten zijn geweest. Ruimtelijke kwaliteit vormt de rode draad in het ontwikkelingsbeeld. Daarom is het maken van een Beeldkwaliteitplan (BKP) verplicht in de gebieden waar ontwikkeling en ingrepen in de

ruimtelijke ordening worden toegestaan. In dit door gemeenten zelf op te stellen plan, worden uitgangspunten opgenomen voor de kwaliteit waar planontwikkelaars zich aan dienen te houden. De provincie zal deze plannen beoordelen.

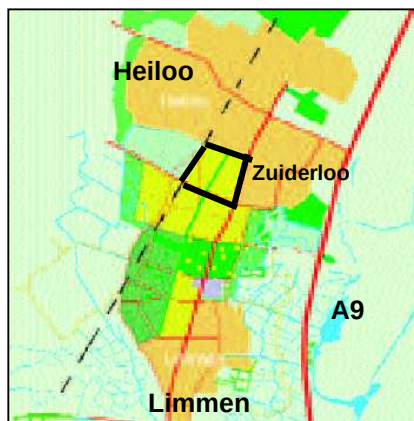
Inhoud

Probleem in de regio is de scheve woon-werkbalans. Vergeleken met het aantal woningen zijn er te weinig banen. Hierdoor ontstaan mobiliteitsproblemen.

Voor woningbouw wordt de eigen vraag als ondergrens genomen die de taakstelling voor de gemeenten vormt. Om het aanbod op een groot gebied af te stemmen legt de provincie het initiatief bij de gemeenten neer, mits wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied of in opgestelde zoekgebieden. Door middel van de Regionale Woonvisie moeten gemeenten samenwerken om af te stemmen.

Voor Heiloo zijn onder andere de volgende conclusies van belang:

- Het plangebied van Zuiderloo valt in het Ontwikkelingsbeeld binnen het stedelijk gebied.
- Het gebied tussen Heiloo en Limmen is aangegeven als “mogelijke locatie voor de ontwikkeling van groene woonmilieus”. Hier zal in relatief lage dichtheden woningbouw plaats kunnen vinden. Plaatselijk kan worden gebouwd in hogere dichtheden als dat goed past binnen het “totaalkader van het woonlandschap”.
- Aangegeven wordt: “de Zandzoom moet worden ontwikkeld op basis van de aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden. Ook watermaatregelen kunnen hierop aansluiten zoals bijvoorbeeld verbreding van bestaande watergangen”.
- In de open gebieden ten westen en oosten van de strandwal waarop Heiloo ligt, moet rekening worden gehouden met hoge cultuurhistorische waarden. Het gebied Zandzoom wordt genoemd als gebied waar een “zachte overgang” naar het landelijk gebied plaats moet vinden. In de groene randen geldt dat rood voor groen betaalt: rode functies betalen mee aan natuur, waterberging, recreatieruimte en landschapsontwikkeling. In het gebied ten westen van de strandwal moeten goede verbindingen worden gerealiseerd voor recreatie, natuur en water.
- In het uitvoeringsprogramma Noord-Holland Noord (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 26 oktober 2004) is het project Wonen in het Groen Heiloo/Limmen aangemerkt als prioritair.



Figuur 3 Voorbeelduitwerking Zuiderloo, Ontwikkelingsbeeld NHN

- Binnen de rode contouren waarbinnen de stedelijke ontwikkelingen plaats mogen vinden, worden de uitleg van nieuwe en herstructurering van bestaande locaties voor wonen, werken en voorzieningen op elkaar afgestemd. Karakteristieke bebouwingspatronen in linten moeten echter behouden blijven, evenals cultuurhistorisch waardevolle patronen en open of blauw-groene ruimten binnen het stedelijk gebied.
- Ten behoeve van de kwaliteitsbewaking in nieuwe en te herstructureren gebieden acht de provincie een Beeldkwaliteitplan een noodzaak.
- De provincie blijft streven naar verbreding van de A9 en de realisatie van een aansluiting van Heiloo en de Boekelermeer op de A9.
- De gemeenten moeten bij uitleg en herstructurering streven naar het beperken van negatieve gevolgen voor het oppervlaktewater en het grondwatersysteem, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een functieverandering mag niet leiden tot een grotere aan- en afvoer van water.
- Bij nieuwe uitleglocaties moet rekening gehouden worden met milieuaspecten en met de visuele effecten op het landelijk gebied.

Wat betreft het uitvoeren van zogenaamde projecten van de shortlist wordt Heiloo slechts één keer genoemd in het *Ontwikkelingsbeeld*. Met name ten behoeve van de ruimte op de woningmarkt in de goedkopere klassen is het woonlandschap Zandzoom te Heiloo opgenomen in de projectenlijst. Door bouw van de woningen moet een doorstroming ontstaan naar woningen in het middensegment, waardoor goedkope woningen beschikbaar komen.

■
Provinciale doelstellingen
woningbouw

De provinciale doelstellingen voor woningbouw in Noord-Holland zijn vastgelegd in het drieluik over de toekomst van wonen in Noord-Holland en de beleidsnotitie wonen van 1999.

Partiële herziening Streekplan Noord-Holland Noord (2001)

Naar aanleiding van de evaluatie van het *Streekplan* over de ontwikkeling van de woningbouw, economie en forensisme is een partiële herziening van het streekplan opgesteld. De herziening van het *Streekplan Noord-Holland Noord* heeft betrekking op onderdelen van het vigerende *Streekplan*, die van belang zijn voor de regio's Kop van Noord-Holland, Noord-Kennemerland en West-Friesland.

Wonen

Eén van de onderwerpen is de woningbouwtaakstelling. Omdat de taakstelling is vastgesteld tot 2005, maar de nu ontwikkelde plannen van gemeenten vaak deze grens voorbijgaan, is in de partiële herziening een taakstelling voor de jaren 2005, 2006 en 2007 opgenomen voor de drie afzonderlijke regio's. Voor Noord-Kennemerland betekent dit dat in deze periode 2700 woningen gebouwd mogen worden.

Werken

Ook ten aanzien van het thema "werken" was aanpassing van het vigerende *Streekplan* noodzakelijk. In de herziening van het *Streekplan* wordt aan de gemeente Heiloo en de voormalige gemeenten Limmen en Akersloot de mogelijkheid geboden een gezamenlijk terrein te ontwikkelen. Dit mag gerealiseerd worden aansluitend op het geplande bedrijventerrein Boekelermeer-Zuid 2 in de gemeente Alkmaar. De realisatie van dit terrein maakt het mogelijk bedrijven uit onder andere Zuiderloo en het Zandzoomgebied hiernaartoe te verplaatsen.

Verkeer

In het *Streekplan* werd al voorzien in de mogelijkheid tot het maken van een aansluiting van de Lagelaan op de rijksweg A9. De gemeente Heiloo had aangegeven dat zij inzicht wilde krijgen in de mogelijk negatieve effecten van deze aansluiting op de verkeersdruk in de gemeente. De provincie acht de aansluiting van groot belang nu ook de bedrijventerreinen Boekelermeer-Zuid 2 en 3 middels deze aansluiting kunnen worden ontsloten. In de partiële herziening is daarom opgenomen dat tussen de zuidelijke rand van het bedrijventerrein (Kanaalweg) en het nieuwe aansluitpunt ter hoogte van de Lagelaan een verbindingsweg, parallel aan de A9, gerealiseerd zal worden.

Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland (2003)

In het Kwaliteitshandvest geeft de provincie de hoofddoelen van het beleid ten aanzien van het wonen aan.

Daarbij gaat het onder andere om de volgende doelen:

- een betere afstemming van de kwaliteit van de woningvoorraad op de woonwensen van de toekomstige bewoners;
- woon- en werkgebieden en voorzieningen moeten zo veel mogelijk worden aangesloten op bestaande of geplande infrastructuur en met name per openbaar vervoer bereikbare knooppunten;
- afstemming van de herstructurering van bestaande wijken op de realisatie van nieuwe woongebieden;
- van de woningbouw in uitleggebieden moet 30% bestaan uit betaalbare woningen voor de lagere en middengroepen;
- de realisatie in uitleggebieden van grotere woningen, meer koopwoningen én woningen voor specifieke doelgroepen;
- minder eenvormigheid bij rijenwoningen; 20% van de nieuwbouwwoningen moet een bijzonder, vernieuwend karakter hebben;
- meer variatie in dichtheden, waarbij in uitleggebieden ook in lagere dichtheden mag worden gebouwd (10 - 20 woningen per hectare);
- meer aandacht voor water en stedenbouwkundige kwaliteit en het vroegtijdig scheppen van mogelijkheden voor voorzieningen.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 (2003)

Doelstelling voor het ruimtelijk milieubeleid van de provincie, zoals aangegeven in het *Provinciaal Milieubeleidsplan*, is een duurzame verbetering van de milieukwaliteit in Noord-Holland. Daarbij wordt aandacht geschonken aan bodem, grondwater, oppervlaktewater, waterbodembodem, lucht, veiligheid en geluid. De provincie wil dit onder andere bereiken door:

- vernieuwing van het handhavingsbeleid, met aandacht voor nieuwe Europese regelgeving en nieuwe verantwoordelijkheden van de provincie;
- vernieuwing van het energiebeleid, onder andere door nieuwe doelstellingen ten aanzien van de terugdringing van de CO₂-uitstoot;
- streng toezicht en een flexibel waterpeilbeheer, waarbij natuur- en milieubelangen nadrukkelijk mee worden gewogen in de op te stellen stroomgebiedsvisies;
- duurzaam afvalbeheer via de "ladder van Lansink" (preventie, nuttige toepassing en verwijdering);
- aandacht voor externe veiligheid, onder andere via de provinciale risicokaart;
- beperking van hinder door stof, geluid en geur via handhaving;
- terugdringing van de milieueffecten van het autoverkeer en het aantrekkelijker maken van openbaar vervoer.

De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Groenontwikkelingsplan Noord-Kennemerland (1998)

Noord-Kennemerland is een gebied met grote diversiteit aan landschapstypen en nederzettingvormen. Het geologische patroon is de basis van deze diversiteit. Het patroon van strandwallen en strandvlakten, drooggemalen zee-inhammen (droogmakerijen), afgeschermd van de zee door een uitgestrekt duingebied, is overal herkenbaar. Het duingebied is in het open landschap van grote afstand zichtbaar.

De karakteristieke opbouw van Noord-Kennemerland op basis van globaal noord-zuid lopende geomorfologische verschillen is een waardevol gegeven, waarbij de openheid als belangrijkste kenmerk geldt. Omdat de verstedelijking ten koste gaat van de openheid, is in het *Groenontwikkelingsplan* aangegeven dat een duidelijke vastlegging van de groene ruimte nodig is. Dit moet zowel bij onbebouwde ruimten gebeuren, als bij stadsranden.

In delen van Noord-Kennemerland is de bestaande situatie als gegeven, waarbinnen recreatief medegebruik en duurzaam behoud van natuur- en landschapswaarde voorop staan. De recreatieve druk, ten gevolge van de woningbouw in Noord-Kennemerland, moet zoveel mogelijk worden opgevangen binnen het stedelijk gebied. In de overige gebieden worden daarom geen recreatieve projecten voorzien. Wel worden er in overig Kennemerland groenelementen ontwikkeld. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van het Oosterbos in de gemeente Heiloo. Dit is een ongeveer 19 hectare groot nieuw bosgebied ten zuidoosten van Heiloo, waarvan een deel wordt uitgegeven als bouwlocatie in het bos. Het gebied moet fungeren als groen en recreatief element tussen de landgoederen aan de noordzijde en de Heilooër en Limmer Die.

Specifieke aandacht is nodig voor het handhaven van het karakteristieke cultuurhistorische patroon in Kennemerland. Op grotere schaal betreft het, het in stand houden van de diversiteit in nederzettings- en verkavelingspatronen. Op kleinere schaal betekent het, het behouden van en reconstrueren van karakteristieke landschapselementen als dijken, molens, waterlopen, boerderijtypen en dergelijke.

■
Cultuurhistorie van Kennemerland: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland (2002)

De Cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen. In het plangebied komen geen gebieden voor waaraan archeologische, historische- bouwkundige of historisch-geografische waarde is toegekend. Dit met uitzondering van de Hoogeweg, die als belangrijke historische structuur een “hoge waarde” is toegekend.

Archeologie in Kennemerland: Archeologische Monumentenkaart Noord-Holland (2002)

Onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Noord-Holland (2002). Deze geeft de verwachtingswaarden aan voor het ter plaatse zijn van archeologische monumenten. De provincie hanteert deze kaart o.a. als richtlijn bij artikel-19 procedure-beoordelingen.

De strandwal van Heiloo wordt in dit document aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Op locaties waar nadere waarden bekend zijn behoort het “archeologisch vriendelijk bouwen” tot de mogelijkheden door onder andere beperkt te heien en eventueel op te hogen.

Cultuurhistorische regioprofielen (2003)

Het rapport Cultuurhistorische regioprofielen van de provincie Noord-Holland is een vervolg op de CHW-kaart. Bovendien vormt het rapport een invulling van de nota Belvedere van het rijk. De regioprofielen zijn een toetsingskader voor de totstandkoming van plannen met een ruimtelijke impact. Er is een indeling in zeven regio's gemaakt, waarbij het plangebied in de regio Noord-Kennemerland valt. In de nota wordt uit gegaan van de volgende strategieën:

- Behoud van de cultuurhistorische identiteit;
- Versterking van de cultuurhistorische identiteit;
- Ontwikkeling van een nieuwe identiteit, geïnspireerd op de nog aanwezige cultuurhistorie van het gebied.

In het regioprofiel Noord-Kennemerland wordt onder andere het gebied van de strandwallen en –vlakten (inclusief noordelijk deel van de IJmond) onderscheiden. De kernkwaliteit betreft de kenmerkende geesten; nederzettingen met een karakteristiek ellipsvormig stratenpatroon, die iets uitsteken boven het met watergangen dooraderde groene landschap van de strandvlakten. Het gebied kent vele archeologische vindplaatsen, die samen met de zichtbare relict

als dijken en waterlopen het verhaal vertellen van de strijd tegen en het gebruik van water.

Voor dit gebied geldt dat de geestnederzettingen en de historische structuur van kernen behouden dient te worden, evenals de contrasten tussen de lage, open strandvlakten en de beboste binnenduinrand.

De strategie “versterken” wordt ingezet op kleine kernen, door bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische structuur als uitgangspunt te nemen. Nieuwe bebouwing zal in deze strategie een bijdrage vormen aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie. Specifiek voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties ten zuiden van Heiloo en bij Limmen is opgenomen dat de herkenbaarheid van cultuurhistorische structuren in de planvorming een plaats gegeven moet worden.

Locatiebeleid bedrijven

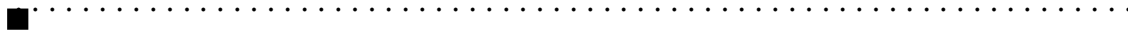
Het landelijke locatiebeleid voor bedrijven is op provinciaal niveau uitgewerkt in de nota “ Een goede plek voor ieder bedrijf” (vastgesteld op 26 april 2005). In de nota wordt een onderscheid gemaakt in verschillende vestigingsmilieus, die van elkaar worden onderscheiden door de aard van de bedrijvigheid en de eigenschappen van het vestigingsmilieu. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in stedelijke vestigingsmilieus en specifieke werkmilieus. Tot de stedelijke milieus horen onder andere de “internationale en regionale toplocaties” en de “binnenstedelijke subcentra”, met een intensief grondgebruik, een sterke vertegenwoordiging van kantoren en vaak een menging van functies. Tot de specifieke werkmilieus horen bedrijventerreinen van met verschillende kwaliteiten: van bedrijvenparken met hoogwaardige bedrijvigheid tot en met zware industrieterreinen en haven- en kadegebonden bedrijven. In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op de relatie met bedrijvigheid in het plangebied.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Volkshuisvestingsplan Noord-Kennemerland 1999-2005

In het *Regionaal Volkshuisvestingsplan* geven de samenwerkende gemeenten de hoofdlijnen weer van het volkshuisvestingsbeleid dat zij in de komende jaren voeren. Enkele conclusies:

- Heiloo heeft in de periode 1956-1996 niet gedeeld in de sterke bevolkingsgroei in Noord-Kennemerland. Hier verdubbelde het inwonertal, terwijl de bevolking van Heiloo slechts met 2% toenam.
- Mede als gevolg van de geringe bevolkingsgroei, maar ook door de aard van het woningbestand (veel relatief dure woningen) is de bevolking van Heiloo tamelijk sterk vergrijsd. Het percentage 65-plussers was in 1996 17%, tegen 12% in Noord-Kennemerland.



- Het aandeel huurwoningen in Heiloo is relatief klein, maar binnen het huurwoningbestand is het aandeel goedkope woningen wel groot (52%). Van de koopwoningen valt 80% in de hogere prijsklassen.
- Uit de analyse van vraag en aanbod blijkt dat er op regioniveau tekorten zijn bij de goedkope huurwoningen, drieluikwoningen en ouderenwoningen. Er dreigt een overschot in de dure huursektor. In de koopsektor zijn tekorten in het middeldure en dure segment.

Aandachtspunten
woningvraag

In de toekomst zal de woningbouw grotendeels plaats blijven vinden in het HAL-gebied. Voor de toekomstige woningvraag zijn in regionaal verband de volgende ontwikkelingen van belang:

- De groep ouderen zal in de toekomst blijven groeien, het percentage jongeren neemt af. De individualisering van de maatschappij zal tot uiting komen in een verder afnemende gemiddelde omvang van de huishoudens. De samenstelling van de woningvoorraad lijkt onvoldoende toegesneden op deze ontwikkelingen.
- De woonconsument krijgt een steeds grotere keuzevrijheid en stelt hoge eisen aan de kwaliteit van woning en woonomgeving. In een aantal gemeenten, waaronder Heiloo, neemt de woningvraag toe vanuit een koopkrachtige middencategorie.
- Grote groepen woningzoekenden stromen door vanuit de huur naar de koopsektor. De prijzen in de koopsektor staan hierdoor onder druk.

Voor Heiloo wordt geconstateerd dat, behalve voor de genoemde specifieke doelgroepen, ook en met name woningbouw noodzakelijk is voor starters op de koopwoningmarkt. Daartoe zullen (blijvend) goedkope koopwoningen moeten worden gebouwd.

Relatie met de bestaande
woningvoorraad

In het regionaal volkshuisvestingsbeleid is nieuwbouw een aanvullend instrument. Alle nieuwbouwinspanningen worden afgezet tegen de samenstelling van en ingrepen in de bestaande voorraad. Het nieuwbouwbeleid is gericht op het wegnemen van tekorten in deelsegmenten en op het bevorderen van de doorstroming uit voor de doelgroepen aantrekkelijke delen van de bestaande voorraad.

Doelstellingen van het nieuwbouwbeleid zijn:

- Het zo goed mogelijk afstemmen van de woningproductie op de woningvraag van alle regionale woningzoekenden.
- Het zoveel mogelijk concentreren van de woningproductie binnen het “bestaand stedelijk gebied”, waardoor het buitengebied kan worden ontzien.
- Het streven naar gedifferentieerde woonwijken met een aantrekkelijk woonklimaat.



Op basis van het in 1996 uitgevoerde woningmarktonderzoek stelt het Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland voor de nieuwbouw-productie als volgt te verdelen over de prijsklassen:

- 30% goedkoop
- 30% middelduur
- 40% duur

Omdat er binnen de regio verschillen zijn, kan een afzonderlijke gemeente van deze verdeling afwijken.

Regionaal Fietsrouteplan (1998)

Fietsen is in Noord-Kennemerland één van de meest voor de hand liggende vormen van recreatie.

Onder andere de omgeving van Heiloo verdient daarbij de aandacht. Om het fietsen aantrekkelijker te maken is een *Regionaal Fietsrouteplan* vastgesteld.

Het *Regionaal Fietsrouteplan* onderscheidt zich van de reeds bestaande plannen, doordat dit plan in beeld brengt wat de gewenste toeristisch-recreatieve fietsroutestructuur is op regionaal niveau. Het betreft zowel fietsverbindingen tussen het stedelijk gebied en recreatieve bestemmingen, als de verbindingen tussen de (toeristische) plaatsen onderling. De fietsroutestructuur draagt bij aan de recreatieve beleving van de kenmerkende opbouw van het landschap van Noord-Kennemerland.

Voor het plangebied van belang zijn:

- een noord-zuid fietsverbinding over de strandwal tussen Alkmaar, Heiloo en Limmen;
- een oost-westverbinding van Akersloot via het gebied tussen Limmen en Heiloo naar Egmond-Binnen als onderdeel van een langere oost-westverbinding van de Beemster naar de kust.

Intentieverklaring "Wonen in het Groen en A9 Heiloo/Limmen" (maart 2004)

Over de ontwikkeling van het gebied tussen Heiloo en Limmen tot woongebied zijn afspraken gemaakt tussen de betrokken partijen: de gemeente Heiloo, de gemeente Castricum en de provincie Noord-Holland. Enkele belangrijke punten uit de intentieverklaring:

- De partijen hebben de ambitie om een woongebied in te richten met een hoge "wonen in het groen"-kwaliteit, dat het projectimago versterkt en een landelijke voorbeeldwerking heeft.
- In het gebied zal door vroegtijdige samenwerking het principe van "Rood voor groen" als proefproject inhoud moeten krijgen. De opbrengsten uit woningbouw zullen ten goede moeten komen aan de duurzame veiligstelling van aangrenzende natuur en landschappelijke waarden.

- De A9-aansluiting is voor de gemeente Castricum en de provincie Noord-Holland voorwaardelijk voor medewerking aan de woningbouw in het gebied.
- De A9-aansluiting en de groenambitie zullen mede moeten worden gefinancierd vanuit de woningbouw in het gebied.
- De partijen zijn het met elkaar eens dat er vanuit het projectinitiatief 'Wonen in het groen' tijdig zekerheden gecreëerd moeten gaan worden om de A9-aansluiting te realiseren. Daarbij is gesteld dat de woningen in de 1^e fase Zandzoom, Zuiderloo, integraal onderdeel vormen en meefinancieren voor de A9-aansluiting en dat na de 1^e fase de realisatie van de A9-aansluiting zeker moet zijn.
- Mocht het proefproject "Wonen in het groen" geen doorgang kunnen vinden, dan kan conform het Streekplan uit 1994 wel woningbouw plaatsvinden in Zuiderloo.

De Intentieverklaring wordt uitgewerkt in een Bestuursovereenkomst, die wordt gebaseerd op het planconcept dat in mei 2004 gereed zal zijn.

In de Intentieverklaring is een aantal uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van het gebied geformuleerd, die aan de basis liggen van het voorliggende bestemmingsplan. Hierop wordt in paragraaf 6.3 nader ingegaan.

Regionale Woonvisie (in ontwikkeling)

De Regionale Woonvisie krijgt een belangrijke status in het kader van het Ontwikkelingsbeeld c.q. Streekplan (2004-2014) van de provincie. De Regionale Woonvisie is namelijk het instrument voor de afstemming van de kwantitatieve en de kwalitatieve bouwopgave. In het vastgestelde Ontwikkelingsbeeld wordt een minimumopgave van 15.100 woningen voor de regio Noord-Kennemerland genoemd. Deze bouwopgave is samengesteld uit 2.700 woningen op basis van het aanwezige woningtekort in 2004, 11.000 woningen voor de demografische groei van 2004-2014 en 1.400 woningen om de extramuralisering in de zorg op te vangen. De Regionale Woonvisie is nodig als een gemeente te weinig ruimte heeft om aan de minimumopgave te voldoen of als een gemeente meer wil bouwen dan de minimumopgave.

In het vastgestelde Ontwikkelingsbeeld wordt gewerkt met zoekgebieden voor verstedelijking. In deze gebieden kan verdere verstedelijking plaatshebben mits plannen hiervoor worden onderbouwd met een Beeldkwaliteitplan en – voor zover het gaat om woningbouw – gebaseerd zijn op een Regionale Woonvisie. De provincie is bereid tot een verdergaande liberalisering van het

provinciale volkshuisvestingsbeleid als de partijen met succes samenwerken in de regio en dat resulteert in een in alle betrokken gemeenteraden vastgestelde Regionale Woonvisie. Als een Regionale Woonvisie niet binnen twee jaar na de vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld in Provinciale Staten door de gemeenteraden in de regio is vastgesteld en aan de provincie is aangeboden, gaan Gedeputeerde Staten zelf over tot vaststelling van de gemeentelijke contingenten. Dit gebeurt op basis van de dan als maximum te hanteren regionale woningbouwopgaven die in het Ontwikkelingsbeeld zijn genoemd. Gedeputeerde Staten werken in dat geval het Ontwikkelingsbeeld nader uit. Zij kunnen daarbij besluiten, uit oogpunt van goede volkshuisvesting, gemeenten een hoger contingent te geven dan voor de eigen behoefte nodig is.

De Regionale Woonvisie wordt opgesteld voor de periode 2005-2015, waarvoor draagvlak is gecreëerd in alle regiogemeenten en bij alle betrokken corporaties in Noord-Kennemerland. In deze Regionale Woonvisie zijn beleidsvoornemens geformuleerd over onderwerpen waarvoor regionale afstemming nodig is. Deze beleidsvoornemens moeten worden omgezet naar afspraken tussen de regiogemeenten en corporaties. Volgens het Ontwikkelingsbeeld dient de Regionale Woonvisie minimaal in te gaan op de volgende onderwerpen:

1. Verdeling van de totale regionale bouwopgave over gemeenten (vooralsnog door de provincie geraamd op minimaal 15.100 woningen in de periode 2004-2014);
2. Afstemming tussen gemeenten wat betreft te realiseren woonmilieus, met aandacht voor:
 - Kansen voor nieuwe stedelijke woonmilieus (knooppunten, transformaties);
 - Kansen voor nieuwe groene woonmilieus (combinaties met landschapsontwikkeling, transformaties);
3. Omvang en aard van de herstructureringsopgave;
4. Woningbouwopgave voor starters in de regio;
5. De opgaven voor wonen en zorg;
6. De te handhaven respectievelijk te ontwikkelen kernvoorraad (sociale woningbouw) in de regio.

Naar verwachting is Regionale Woonvisie medio 2005 gereed.

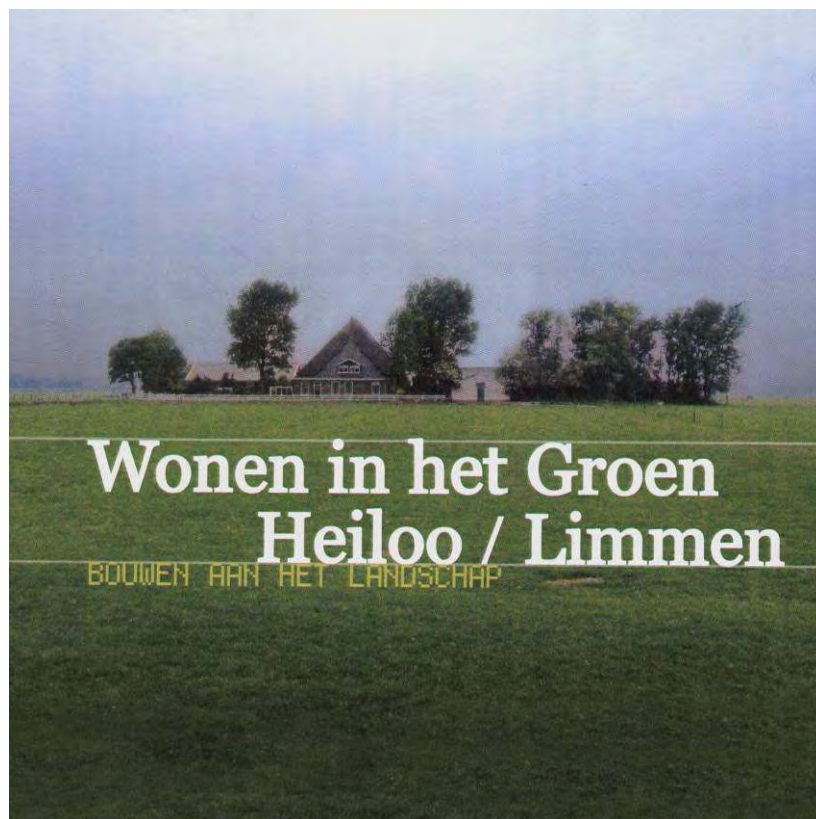
Planconcept/Wonen in het groen Heiloo/Limmen

Op 4 maart 2004 hebben de provincie Noord-Holland, de gemeente Heiloo en de gemeente Castricum de intentieverklaring "Wonen in het Groen en aansluiting A9" ondertekend. De intentieverklaring vormde de aanleiding voor het opstellen van het planconcept.

Het planconcept is een integraal plan met een hoog ambitieniveau voor woon- en landschapskwaliteit.

■
Uitgangspunten van het plan zijn de wens van de provincie om in het gebied tussen Limmen en Heiloo een woonlandschap tot stand brengen. Hiermee kan worden voorzien in de (boven)regionale behoefte aan een groen luxe woonmilieu. Daarnaast kan met de opbrengsten van deze woningbouw in het landelijk gebied worden geïnvesteerd volgens het "rood voor groen" principe. De gemeenten Heiloo en Castricum willen woningbouw realiseren voor de regionale/locale behoefte uitgaande van een volkshuisvestelijke verdeling van 40/30/30% (goedkoop/middelduur/duur). Voor het topsegment wordt uitgegaan van 300 woningen in het gebied. Een voorwaarde voor realisatie van de woningbouw is een goede infrastructuur. Voor volledige realisatie van de woningbouwplannen is een aansluiting op de A9 daarom een voorwaarde.

Het planconcept vormt de basis voor afspraken over de realisatie van het project Wonen in het Groen. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een bestuursovereenkomst tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten Heiloo en Castricum. Het planconcept kent een uitvoeringstermijn van 2005-2020.



Figuur 4 Het Planconcept

Het plangebied is meer dan 2000 ha groot en omvat een uitwerking op het gebied van woningbouw, infrastructuur (aansluiting A9 en recreatief: fietsen, wandelen, paardrijden, varen) en

natuurontwikkeling. Op de strandwal is veel groen aanwezig. Bij het bebouwen van het gebied tussen Limmen en Heiloo is het benutten van bestaande kwaliteiten "de rode draad". Daarbij is het de bedoeling om de bestaande beplanting in de vorm van bos, grote bomen, singels en hagen zoveel mogelijk te behouden. Dit is in het plan "het groene startkapitaal" genoemd.

De ontwikkeling van het nieuwe woongebied vindt hoofdzakelijk op de strandwal plaats. Het plan biedt ruimte aan maximaal 2400 woningen (1800 in Heiloo en 600 in Castricum). De noord-zuid gestrektheid van de strandwal is ook bepalend voor de woningdichtheid. De zone tussen de Rijksweg (N203) en de Hoogeweg is het dichtst met 25 woningen per hectare. Het relatief dichtst bebouwde gebied is zowel voor auto's als openbaar vervoer het beste ontsloten. Naar de randen van de strandwal neemt de dichtheid af.

In het planconcept is ook aandacht besteed aan functiemenging.

Onderkend wordt dat werken aan of bij huis het gebied kan verlevendigen. Met name de oude linten lenen zich prima voor kleine bedrijven. Zowel op de grotere als op de kleinere kavels kunnen de mogelijkheden voor kantoor en werken aan huis worden benut.

In het plan wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheid en gestreefd naar een gemêleerde bewonerssamenstelling.

Voor de verschillende deelgebieden zijn de hoofduitgangspunten aangegeven.

- Westflank: ontwikkeling van natuur en waterberging, buitenplaatsen zowel als antwoord op een mogelijke terugloop van de agrarische functie van het gebied als met het oog op de gewenste reconstructie van enkele kassengebieden. Ook de uitbreiding van sportterreinen is hier aan de orde.
- Westerweg-Hoogeweg en Kennemerstraatweg-Oosterzijweg: handhaving van de afwisseling van het bebouwingsbeeld langs de linten en weren van extra autoverkeer op de historische wegen, ontwikkeling van wonen in het bos (landhuis), het groene karakter van het gebied staat voorop, maar er is voldoende ruimte voor alle woningcategorieën.
- Ho(o)geweg-Kennemerstraatweg: aanleg van bosstroken langs de Kennemerstraatweg, dorps bouwen, maar wel in een voldoende hoge dichtheid, ruimte voor onderwijs- en sportvoorzieningen.
- Groene geleidingszone: voorkomt dat Heiloo en Limmen "aan elkaar groeien" en wordt ingericht met groen en landgoederen nieuwe stijl; solitaire woongebouwen in een grotendeels openbaar toegankelijk terrein.
- Oostflank: hier komt de nieuwe aansluiting op de A9, zorgvuldig ingepast in het landschap, transformatie van bestaande

.....

bebouwing naar landgoedwonen is mogelijk, een recreatief netwerk zal worden ontwikkeld.

De woningaantallen zijn als volgt concreet verdeeld over de verschillende prijscategorieën:

	goedkoop	middelduur	duur	topsegment
Heiloo	630	475	475	220
Castricum	210	155	155	80
Totaal	840	630	630	300

Het topsegment zal voor een belangrijk deel gerealiseerd worden in de Westflank, de Groene geleidingszone en de Oostflank.

Raadsbehandeling Heiloo

Bij vaststelling van het planconcept “Wonen in het Groen” heeft de raad van de gemeente Heiloo aangegeven dat tot vervroegde uitvoering van de plandelen ten westen van het spoor kan worden gekomen. Eén en ander wijkt af van de aangenomen motie bij vaststelling van het structuurplan Zandzoom waarbij het deelgebied 4 pas na 2015 kon worden ontwikkeld. Een amendement van soortgelijke strekking, ingebracht bij vaststelling van het planconcept “Wonen in het Groen”, is niet overgenomen.

Concept-Bestuursovereenkomst Wonen in het groen Heiloo/Limmen

Op 12 april hebben de provincie Noord-Holland en de gemeenten Heiloo en Castricum als vervolg op de Intentieverklaring de concept-Bestuursovereenkomst Wonen in het groen Heiloo/Limmen opgesteld. Hierin worden de afspraken uit de Intentieovereenkomst officieel vastgelegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zandzoom 2002

Op 2 september 2002 heeft de gemeenteraad van de gemeente Heiloo het Structuurplan Zandzoom vastgesteld. Dit plan vervangt voor wat betreft Zuiderloo en Zandzoom de Structuurvisie Heiloo uit 1992. Enkele ideeën uit deze Structuurvisie zijn teruggekomen in het Structuurplan. Al in 1992 werd voorzien in woningbouw in het plangebied. Ook de Loo-as werd al aangegeven. Dit is de langzaam verkeerroute vanuit het centrum in zuidelijke richting, die als centrale as zou kunnen gaan functioneren in het te ontwikkelen woongebied ten noorden van de Vennewatersweg. Daarnaast werd in het Structuurplan een verbinding geprojecteerd tussen de Kapellaan en de Westerweg, door middel van een ondertunneling van het spoor.

■
Uit het Structuurplan Zandzoom kunnen wat betreft de bevolking en de woningvoorraad in Heiloo in de huidige situatie de volgende conclusies worden herleid:

- De bevolking van Heiloo is relatief oud: 17% van de bevolking behoort tot de categorie 65+-ers, tegen 12,5% in de regio. Door de woningbouw in de afgelopen jaren is het aandeel jonge gezinnen wel toegenomen, zodanig zelfs dat sprake is van een geboorteoverschot.
- 23% van de Heilooër bevolking behoort qua inkomen tot de "doelgroep van het beleid". Deze doelgroep krijgt in verband met het lage inkomen wat betreft de huisvesting extra aandacht. Deze groep is in Heiloo aanzienlijk kleiner dan in Noord-Kennemerland (30%) en Nederland (36%).
- De verhouding koop-huur is in Heiloo 74:26%, tegen regionaal 62:38%. Van de huurwoningen in Heiloo behoort wel 70% tot de laagste huurklasse.
- Uit een woonwensenonderzoek blijkt dat er vooral vraag is naar eengezinswoningen, ook bij starters op de woningmarkt. Voor starters is betaalbare huisvesting echter schaars. Heiloo is in trek bij mensen van buiten de gemeente, die vooral koopwoningen in het middelhoge en hoge prijssegment zoeken.

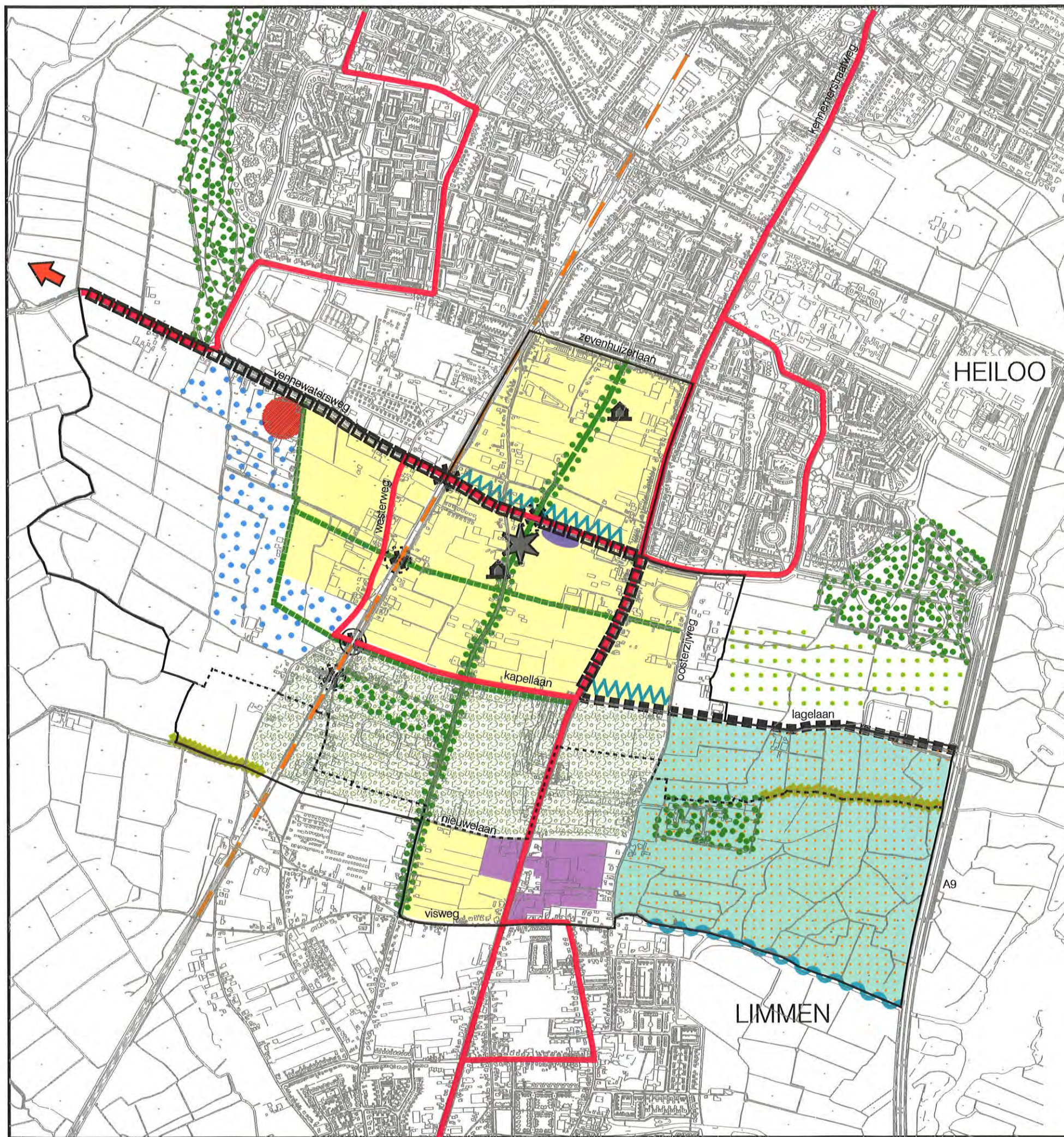
Bij de verdeling van de woningbouw in het plangebied worden de geconstateerde knelpunten aangepakt. Dat betekent onder andere dat een deel van de woningbouw wordt bestemd voor de genoemde doelgroepen. Op het beleid ten aanzien van het wonen wordt in het vervolg van deze paragraaf nader ingegaan.

Het Structuurplan Zandzoom vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan Zuiderloo en het bestemmingsplan Zandzoom. De uitgangspunten van het Structuurplan komen in het voorliggende plan terug. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt hier nader op ingegaan. De hoofdelementen van het Structuurplan zijn aangegeven op de bijbehorende kaart.

Wonen

Nota "Veilig wonen in het groen" (1997)

De gemeente stelt zich ten doel om een integraal veiligheidsbeleid te ontwikkelen, met als doel de objectieve en subjectieve veiligheid in de gemeente te verhogen. In beleidsplannen van de gemeente dient aandacht te worden gegeven aan het aspect veiligheid. Prioriteit hebben verhoging van het veiligheidsgevoel van de doelgroepen jongeren en ouderen, het tegengaan van woninginbraken en vermindering van overlast door jongeren.



VERKLARING

- plangrens
- gemeentegrens
- handhaving bestaande situatie
- woongebied
- bedrijventerrein
- groen en water
- groene buffer met mogelijkheid voor landgoederen
- streven naar vernatting
- golfbaan
- bestaand structureel bos
- hoofdontsluiting
- aansluiting A9
- afwikkeling kustverkeer
- busroute
- spoor
- fietsroute
- tunnel
- tunnel, alleen langzaam verkeer
- tunnel, alleen langzaam verkeer en bus
- loo-as
- dijk
- water
- buurtwinkelcentrum
- locatie basisschool/buitenschoolse opvang
- kantoorachtige bedrijven
- woonzorgzone
- sportvoorzieningen



Schaal 1:10.000

HEILOO / LIMMEN

STRUCTUURPLAN ZANDZOOM

d.d. 01-07-2002

tek. nr. 121.00.00.01

BügelHajema
adviseurs

BügelHajema Adviseurs bv
Buro voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNS

Noordersingel 84
8917 BB Leeuwarden
Telefoon 058-2152515 Telefax 058-2159198

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

■
ISV-notitie Heiloo (2000)

In deze notitie worden kernthema's geformuleerd, die ook voor de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden Zuiderloo en Zandzoom van belang zijn:

- De gemeente streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Dit betekent dat extra woningen moeten worden gebouwd voor jongeren én ouderen. In nieuwe woongebieden wordt gestreefd naar een goede menging wat betreft prijs, leeftijdsopbouw, doelgroep en huur- en koopwoningen.
- Centraal thema voor het wonen in Heiloo is "fijn wonen in het groen". Dit komt in nieuwe woongebieden tot uiting in onder andere het realiseren van een hoogwaardige leef- en woonklimaat, behoud van het groene karakter van Heiloo, aandacht voor milieuaspecten en duurzaam bouwen.
- Nieuwe woongebieden zullen moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Woonwensenonderzoek gemeente Heiloo (2004)

Uit dit onderzoek blijkt dat er een tekort van gemiddeld 90 woningen per jaar. Ongeveer 30% van het tekort aan woningen betreft huurwoningen.

Binnen de huursector doen zich fricties voor.

Potentiële groeimarkten zijn:

- eengezinswoningen tot € 454,-.
- flatwoningen met lift tot € 318,- en vanaf € 454,-.

Potentiële krimpmarkten zijn:

- eengezinswoningen tot € 454,-.
- flatwoningen zonder lift tot € 318,-.

Ongeveer 70 % van het woningtekort doet zich in de koopsector voor.

Potentiële groeimarkten zijn:

- eengezinswoningen tot € 200.000,- met name eengezinswoningen vanaf € 300.000,-.
- meergezinswoningen met lift.

Potentiële krimpmarkten zijn:

- eengezinswoningen van € 200.000,- tot € 300.000,-.

De wens van 55-plussers is niet meer zozeer gericht op een seniorenwoning, maar meer op een "toegankelijke" woning. Het label "seniorenwoning" lijkt niet gewild.

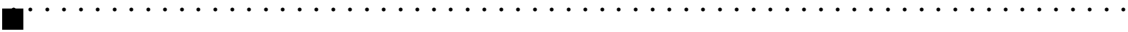
Beleidsplan Wonen (2001)

In het Beleidsplan formuleert de gemeente haar doelen ten aanzien van het wonen in de gemeente in de periode tot 2005. Belangrijke doelstellingen zijn:

- Extra aandacht voor het huisvesten van jongeren en gezinnen met kinderen. Nieuwbouw-koopwoningen worden bij voorrang toegewezen aan huurders, starters en mensen die een koopwoning in Heiloo achterlaten. De gemeente wil de mogelijkheden om huurwoningen aan eigen inwoners zo veel mogelijk benutten en ook anderszins bevorderen dat bij de toewijzing van huurwoningen jonge starters aan bod komen.
- Extra aandacht voor ouderenhuisvesting, met name door het benutten van inbreidingslocaties. Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan het certificaat WoonKeur, waardoor de aanpasbaarheid is gegarandeerd. De gemeente ondersteunt initiatieven voor het realiseren van zorg- en groepswonen. In 2010 wil de gemeente 400-500 “zorgtoegankelijke woningen” met een breed voorzieningenpakket gerealiseerd hebben, onder meer in “woonzorgzones”. Een woonzorgzone is een gebied in een wijk waarbinnen een pakket aan (zorg)diensten gegarandeerd wordt. Doel is ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.
- Het bieden van gedifferentieerde woonmilieus, ook in nieuwbouwgebieden. Waar mogelijk wordt ook ruimte voor huurwoningen gecreëerd, zodat binnen een wijk een wooncarrière kan worden gemaakt. De gemeente bevordert het duurzaam bouwen middels een convenant met de betrokken partijen.
- Bescherming van het dorpskarakter van Heiloo. “Fijn wonen in het groen” blijft het hoofdthema. Hoogbouw wordt hoogstens beperkt toegestaan. Bij nieuwbouwlocaties wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld en een coördinerend architect benoemd.
- Extra aandacht voor veiligheid, toegankelijkheid en goede langzaamverkeersverbindingen. Toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen is in nieuwe woongebieden verplicht.
- Aandacht voor speciale doelgroepen als mensen met lage inkomens en gehandicapten.

Convenant Duurzaam Bouwen Heiloo

Op 1 december 1999 heeft de gemeente Heiloo met bouwers (NVOB), enkele in Heiloo werkende architecten, waterschap, nutsbedrijven, de Vereniging van Hoveniers en Groenvoorzieners, de Woningstichting Heiloo en Nelis Projectmaatschappij het Convenant Duurzaam Bouwen afgesloten. Hierin spreken de partijen af dat een wijze van bouwen, ontwikkelen en beheren wordt nagestreefd, “die er op is gericht de negatieve gezondheids- en milieueffecten als gevolg van het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving zo veel mogelijk te reduceren”. Uitgangspunt zijn de Nationale pakketten Duurzaam Bouwen Nieuwbouw en Beheer en het Nationale Pakket Duurzame Stedenbouw. Het convenant omvat afspraken over de toepassing hiervan voor de partijen gezamenlijk en afzonderlijk.



Groen

Groenstructuurplan Heiloo (1995)

De gemeente Heiloo streeft ernaar het groen in de woonomgeving zo optimaal mogelijk tot zijn recht te laten komen. Om de kwaliteit van het landschap te waarborgen en zo mogelijk te verbeteren heeft de gemeente Heiloo in het *Groenstructuurplan* (Hollandschap, 1995) de volgende beleidsdoelstellingen vastgelegd:

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

Met het oog op deze hoofddoelstellingen spelen de volgende uitgangspunten bij de ontwikkeling van Zuiderloo en Zandzoom een rol:

- Het realiseren van een heldere groenstructuur, waardoor de oriëntatie eenvoudig is
- De groenstructuur dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen
- Het realiseren van representatieve groene ruimten op specifieke locaties
- Het bevorderen van recreatief medegebruik
- Het zorgdragen voor een goede sociale veiligheid
- Het verhogen van de diversiteit van dier- en plantensoorten in woongebieden
- Het doelmatig integreren van natuurfuncties met andere ruimtelijke functies, zoals wonen, recreatie en verkeer

De karakteristieke openheid van de strandvlakten dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. De strandvlakten blijven zich dan onderscheiden van de strandwal, die een meer besloten karakter heeft. Daarnaast fungeert een open gebied als tegenhanger van een stedelijk gebied.

Cultuurhistorie en welstand

Nota cultuurhistorische waarden (2001)

In deze nota wordt een overzicht gegeven van de rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten, archeologische monumenten en historische landschapselementen. In deze nota wordt een beleidslijn neergezet over hoe moet worden omgegaan met de bestaande (al dan niet officieel beschermde) cultuurhistorische waarden in de gemeente Heiloo. (De inventarisatiekaart van cultuurhistorische waarden en waardevolle elementen, kaart 4 in deze toelichting, is een uitwerking van het gestelde in de nota.)

.....

Heiloo, een plaatje in het groen; Welstandsnota Heiloo (2003)

In de Welstandsnota worden op basis van algemene welstandscriteria voor verschillende gebieden in de gemeente welstandseisen geformuleerd. In het plangebied komen de volgende deelgebieden voor:

- 1a Kennemerstraatweg;
- 1b Overige historische linten;
- 6 Zandzoom en Zuiderloo.

Enkele gegevens uit de Welstandsnota die ook voor het voorliggende bestemmingsplan van belang zijn, zijn opgenomen in onderstaand schema. Voor Zandzoom en Zuiderloo worden binnen een jaar na de vaststelling van de bestemmingsplannen voor deze gebieden welstandscriteria geformuleerd.

Schema: samenvatting welstandseisen Kennemerstraatweg en overige historische linten

	Kennemerstraatweg	Overige historische linten
Karakter	Lintbebouwing met divers karakter	Lintbebouwing met divers karakter
Voorgevel	Op straat gericht	Op straat gericht
Rooilijn	Parallel aan weg	Verspringingen behouden; vooruitspringende zijgevels als voorgevels beschouwen
Aaneengebouwde woningen	Ja; doorzichten mogelijk	Ja; doorzichten mogelijk
Bijgebouwen t.o.v. hoofdmassa	Ondergeschikt, bij voorkeur achter hoofdgebouw	Ondergeschikt, bij voorkeur achter hoofdgebouw
Schaalgrootte	Individueel en afwisselend, samenvoeging mogelijk	Individueel, geen samenvoeging panden
Hoogte en dak	Eén of twee lagen, hellend dak	Eén laag, hellend dak
Nokrichting	Dwarskappen	Dwarskappen
Variatie in detaillering	Gewenst	Gewenst
Dakkapellen, erkers	Vormgeven als zelfstandige elementen	Vormgeven als zelfstandige elementen
Materiaalgebruik	Baksteen en pannendaken	Baksteen en pannendaken
Kleurgebruik	Aardkleuren, rode stenen, kozijnen wittinten	Aardkleuren, rode stenen, kozijnen wittinten

Historische Geografie in de Zandzoom (2000)

Het rapport is opgesteld in de vorm van een advies van de Heilooër Monumentencommissie over de ontwikkeling van het zandzoomgebied met het oog op de handhaving en integratie van historisch-geografische waarden van het gebied. De historisch-geografische overblijfselen in de Zandzoom (zoals oude geestgronden, smalle wegen, houtsingels en heggen) zijn van grote betekenis voor de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De waarde is in het rapport nader aangeduid. De volgende aanbevelingen worden gedaan:

- Als algemeen uitgangspunt bij de planontwikkeling in Zandzoom dient de cultuurhistorische identiteit (mede) richtinggevend te zijn voor de instandhouding en/of inrichting van de Zandzoom; zowel op structuurniveau (hoofdbestemming, ontsluiting, groenstructuur) als op elementniveau (bescherming en/of hergebruik van bijvoorbeeld wegen, dijken, waterlopen);
- Behoud/bescherming van gebiedsdelen en elementen van zeer hoge waarde (Kapelbos, Vennewaterspolder, Limmerdam en grenspalen);
- Handhaving van het karakter van gebiedsdelen en elementen van hoge waarde;
- Instandhouding van lijnelementen van hoge waarde (onder andere Hoogeweg, Krommelaan, Limmertoicht);
- Onderzoek naar verantwoorde herinrichtingsmogelijkheden van andere gebieden en verantwoorde hergebruiksmogelijkheden van andere elementen.

Verkeer

Boekelermeer-Ontsluitingsstructuur (DHV, 1999)

Deze studie is in zoverre van belang dat wordt aanbevolen het totale bedrijventerrein Boekelermeer te ontsluiten via (onder meer) een nieuwe aantakking op de A9 ter hoogte van de Lagelaan. Deze aansluiting zou moeten worden gecombineerd met een doortrekking van de weg naar de Kennemerstraatweg, zodat een verbeterde ontsluiting naar Heiloo, Limmen en Castricum ontstaat.

Herziening Verkeersplan Heiloo, Beleidsnota verkeer en vervoer (Diepens en Okkema, 1999)

Doelstelling van dit plan is "het bevorderen van de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers binnen de gemeente Heiloo, daarbij in acht genomen dat de bereikbaarheid moet worden gewaarborgd en de verkeershinder wordt geminimaliseerd. Het rapport bevat onder andere aanbevelingen over het inrichten van het wegennet, scheiding van langzaam en autoverkeer, verbetering van de doorstroming op met name de Kennemerstraatweg en verbetering van de veiligheid. In het plangebied behoren de Kennemerstraatweg en de Vennewatersweg tot de gebiedsontsluitingswegen en de Westergweg tot de erftoegangswegen A. Deze wegen hebben een licht afwijkende inrichting van de overige erftoegangswegen, omdat ze mede een verzamelfunctie hebben en/of worden benut door het openbaar vervoer. Om die reden is de maximumsnelheid 50 km/uur. Alle andere wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen, waar de verblijfsfunctie centraal staat en de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. De route via Hoogeweg en Westergweg wordt als "primaire fietsroute" onderscheiden, de Looas als "secundaire fietsroute".

■
Inmiddels is het plan al weer deels verouderd, omdat met name de inrichting van het plangebied Zandzoom anders wordt dan destijds was voorzien. In het plangebied heeft de Looas een ander verloop gekregen, de aansluiting tussen de Kennemerstraatweg en de A9 krijgt mogelijk een ander verloop en de directe doortrekking van deze verbinding richting de kust zal niet plaatsvinden.

VPL Zandzoom Heiloo, Ideeënboek (Diepens en Okkema, 2000)

VPL staat voor Vervoersprestatie op Locatie. Hiermee wordt beoogd het energiegebruik voor verkeer en vervoer door de toekomstige bewoners van Zuiderloo en Zandzoom zo veel mogelijk te beperken. Op basis van een model wordt voor verschillende varianten een beoordeling gegeven van het energiegebruik. Het minste energiegebruik vindt plaats bij het zogenoemde Parkmodel, waarbij de woningen in clusters in een parkachtige omgeving worden gesitueerd, het woongebied nagenoeg autovrij is, het parkeren aan de rand van de woongebieden plaatsvindt en maximale aandacht wordt geschonken aan fiets- en openbaar vervoervoorzieningen. Er is voorzien in een nieuw station. Als tweede komt het autoluwe Straatmodel uit de bus. Hierbij wordt een netwerk van meer traditionele straten aangelegd, die voor doorgaand autoverkeer onaantrekkelijk zijn. Daarnaast wordt een goed en dicht net van langzaamverkeerroutes aangelegd, zodat het aantrekkelijk is om de fiets te pakken.

Aanbevolen wordt de resultaten van de VPL-studie mee te nemen bij het ontwerp van het nieuwe woongebied en daarbij vooraf een ambitieniveau te bepalen ten aanzien van het energiegebruik.

Parkeerbeleidsplan Heiloo, gemeente Heiloo (2001)

In deze nota worden voorstellen gedaan voor een integraal parkeerbeleid voor de hele gemeente. Naast de parkeerproblematiek in het centrumgebied wordt ingegaan op de parkeernormen voor de woongebieden in Heiloo. Deze normen zullen via een “sturend parkeerbeleid” in de nieuwe woongebieden moeten worden toegepast. De betreffende parkeernormen zijn ook voor Zuiderloo en Zandzoom gebruikt (zie paragraaf 6.2).

Aansluiting A9, Lagelaan, gemeente Heiloo (DHV, 2002)

In deze studie wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden en effecten voor de aanleg van een nieuwe aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan, met als variant een aansluiting ter hoogte van de Kanaalweg. De aanleg van een nieuwe weg door het open gebied ten westen van Heiloo wordt afgeraden.

■

Aansluiting A9 nabij Heiloo, vervolgonderzoek, DHV in opdracht van provincie Noord-Holland (januari 2005)

In deze studie vindt een afweging plaats van 6 varianten op basis van de gevolgen voor verkeer en milieu en de hoogte van de kosten van een nieuwe aansluiting. Daaruit komen de volgende voorkeuren:

Aspect	Voorkeur
Verkeer	Lichte voorkeur variant 4: noord-zuid aansluiting A9 op de Kanaalweg, zuid-noord op de Lagelaan
Milieu	Geen eenduidige voorkeur; nieuwe infrastructuur wel zo veel mogelijk aan westzijde A9 om natuur aan oostzijde A9 te sparen
Kosten	Onder voorbehoud van kosten die nog niet zijn geschat: voorkeur voor variant 2a (half klaverblad ter hoogte van de Kanaalweg en parallelweg aan westzijde A9)

Mede op basis van deze studie heeft de stuurgroep Wonen in het Groen Heiloo/Limmen inmiddels besloten te werken aan een aansluiting ter hoogte van de Lagelaan en een oostelijke parallelweg ter onsluiting van de Boekelermeer (variant 1b).

Detailhandel

Detailhandelsstructuurvisie 2004 (BRO 2003)

In de structuurvisie is een analyse opgenomen van het aanbod en de vraag. Op basis van een analyse van het aanbod blijkt dat in Heiloo ongeveer 25% minder aanbod in de dagelijkse artikelensector en in de niet-dagelijkse artikelensector heeft, ten opzichte van het gemiddelde in vergelijkbare plaatsen. Uit de analyse van de vraag blijkt dat de bevolking van Heiloo een ongeveer 15% hoger besteedbaar inkomen heeft dan het landelijk gemiddelde; de bestedingen liggen navenant hoger.

De structuurvisie eindigt met een hoofdstuk over de gewenste verzorgingsstructuur.

De opgaven die hierbij gesteld worden zijn:

- creëren van een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur;
- benutten van kansen en ontwikkelingen;
- marktruimte en dynamiek inzetten voor herstructurering en modernisering;
- streven naar onderscheid en complementariteit;
- winkelgebieden profielen geven met eigen doelgroepen en bezoekgedrag.

In het rapport wordt ervan uitgegaan dat een besluit over realisatie van winkelvoorzieningen ten behoeve van Zandzoom genomen wordt nadat alle woningen gebouwd zijn. In de tussenliggende periode wordt de toename van koopkracht door bewoners van Zandzoom opgevangen door bestaande winkelvoorzieningen. De ontwikkeling van de bestaande winkelgebieden speelt een rol bij het besluit over eventuele winkelvoorzieningen in Zandzoom. Bezien dient te worden

■
of de toename van koopkracht blijvend ten goede moet komen aan de bestaande winkelgebieden of dat een buurtsteunpunt Zandzoom gerealiseerd dient te worden.

De detailhandelsstructuur is piramidaal opgebouwd, waarbij de in Zandzoom geprojecteerde voorziening in de laagste klasse valt. Dit wordt een buurtsteunpunt genoemd.

Geconstateerd wordt dat op elk verzorgingsniveau de supermarkt als belangrijke trekker functioneert. Daarom is de kwetsbaarheid van een winkelgebied groot als de supermarkt naar hedendaagse maatstaven te klein is om een voldoende breed en diep assortiment te kunnen voeren. In het rapport is aangegeven dat een supermarkt in een buurtsteunpunt een omvang van maximaal 1.000 m² vvo dient te hebben.

Inrichting gebied

Visie ruimtelijke inrichting Vennewatersweg – Ypesteinerlaan
(Architectenburo Van der Goes, 1999)

In deze visie wordt een beeld geschetst van de mogelijke inrichting van de gebieden aan weerszijden van de Vennewatersweg en de Ypesteinerlaan. Enkele elementen uit het plan van Van der Goes zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan: aan de noordzijde van de Vennewatersweg wordt de ontwikkeling van gebouwen voor kantoren en dienstverlening mogelijk gemaakt en het principe van “wonen in het groen” wordt uitgebouwd.

Groenstructuurplan Vennewatersweg en Ypesteinerlaan (Landscape Studio, 2000)

Bureau Landscape Studio werkte het plan van Van der Goes nader uit in die zin dat aan de zuidrand van de Vennewatersweg een 50 meter brede groenzone (“groene zoom”) werd gesitueerd, met een visuele functie en een ecologische inrichting. Langs de Kennemerstraatweg zouden de bestaande bomenrijen moeten worden aangevuld.

3.5 Conclusies

De bovengenoemde nota's van rijk, provincie en gemeente bieden het kader waarbinnen de ontwikkeling van de woongebieden Zuiderloo en Zandzoom plaats zal moeten vinden. Omdat aan het plan een vastgesteld Structuurplan Zandzoom ten grondslag ligt, is echter niet sprake van een blanco situatie. Zo staat het totaal aantal woningen in Zuiderloo en Zandzoom niet ter discussie en zijn de hoofdlijnen van de inrichting van het gebied bekend. De ontwikkeling van het gebied Zuiderloo is al lange tijd onderdeel van het gemeentelijk beleid: de woningbouw was al in de Structuurvisie uit 1992 voorzien.

.....

Dat laat onverlet dat er in de huidige fase van het planproces strategische keuzes moeten worden gemaakt. Op welke wijze de aanwijzingen en richtlijnen uit het voorgaande daarin zijn verwerkt, zal blijken uit de volgende hoofdstukken.

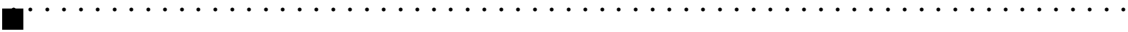
Op grond van het “Nationaal Bestuursakkoord Water”, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: ‘het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten’. In verband met de realisatie van de plannen voor woningbouw in Zuiderloo en Zandzoom heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn in dit hoofdstuk verwerkt. Het Hoogheemraadschap kan instemmen met de voorgenomen maatregelen.

4.1 Beleidskader

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: ‘het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten’.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hieronder kort besproken.



Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is: “Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden;
- gebiedsgericht beleid, waarbij per gebied een maximale samenhang wordt beoogd van het waterbeleid, de ruimtelijke ordening en het milieu;
- een zo goed mogelijke samenwerking tussen de betrokken partijen.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

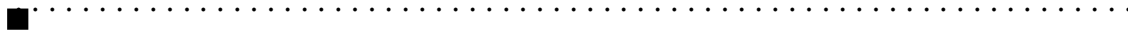
De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan Noord-Holland 1998-2002 (Stilstaan bij stromen)

Het Waterhuishoudingsplan vormt samen met het Streekplan en het Provinciaal Milieubeleidsplan het omgevingsbeleid van de provincie. Het Waterhuishoudingsplan is opgesteld voor de periode 1998-2002, maar met een visie tot 2030. De visie is gericht op duurzaamheid en



leefbaarheid, met behulp van voorraadbeheer en watersysteembenadering.

Doelstelling

Het streven van de provincie op de lange termijn is om in alle stedelijke gebieden een gezond, veilig, ecologisch en duurzaam watermilieu te realiseren. De achterliggende gedachte is dat met een goed waterbeheer de kwaliteit van het stedelijk milieu aanzienlijk kan worden verbeterd. In de oude steden van Noord-Holland is water vaak hét sturende element bij inrichting. Bij jongere woonwijken is de inrichting juist gericht op een zo snel mogelijke afvoer van het water. Het water is niet meer zichtbaar, terwijl wonen en verblijven aan het water mensen juist wel aanspreekt. Water schept mogelijkheden voor natuur in de stad. Het water in de stad kan een ecologische verbinding vervullen tussen leefgebieden in het omringend landelijk gebied.

Water functioneert niet alleen als essentieel onderdeel van het ecosysteem, maar wordt door de mens voor talrijke specifieke doeleinden gebruikt. Hierdoor vindt de provincie het noodzakelijk om eisen te stellen aan de belangen van het water en de inrichting van de ruimte. Door functietoekenning in het *Waterhuishoudingsplan* benadrukt de provincie de verschillende belangen. De functies zijn richtinggevend voor de taakuitoefening van de beheerders.

Doelen "stedelijk water"

Voor het voorliggende plan is alleen de functie "stedelijk water" van belang. Deze functie "stedelijk water" is toegekend aan bebouwd gebied en industrieterreinen en geldt voorzover de bebouwing niet zodanig verspreid is dat de functie van het aangrenzend gebied maatgevend is. De functie "stedelijk water" geldt ook voor sport- en recreatiegebieden, kleinschalige natuurgebieden en parken die binnen de directe invloedssfeer van het stedelijk gebied liggen en waaraan (nog) niet een specifieke andere functie is toegekend.

Beleidslijnen voor het stedelijk water zijn:

- Bij de inrichting en bouw van stedelijke uitbreidingen, stadsvernieuwingsgebieden en bedrijventerreinen vormt duurzaam waterbeheer een integraal onderdeel van de plannen.
- Gemeenten dienen de waterbeheerders in een vroeg stadium te betrekken bij inrichtingsplannen van nieuwe stedelijke uitbreidingen, stadsvernieuwingsgebieden en bedrijventerreinen. Indien nodig nemen de waterbeheerders zelf hiertoe initiatieven.
- De drinkwaterbedrijven zetten zich in voor het in kaart brengen van mogelijkheden voor en uitvoering van waterbesparende voorzieningen. Ook de levering van niet-drinkwater aan huishoudens in duurzaam ingerichte woningbouwlocaties en bedrijventerreinen wordt onderzocht en indien mogelijk, uitgevoerd.

■

Beleid waterschap

Concept raamplan bescherming wateroverlast (2004)

Het raamplan is als uitwerking van het *Nationaal Bestuursakkoord Water* opgesteld. Doel van het plan is om de wateroverlast aan te pakken en de waterkwaliteit te verbeteren. De termijn van het plan loopt van 2005-2015.

Enkele uitgangspunten van het raamplan zijn:

- de doelstellingen zoals genoemd in de provinciale nota 'Evenwichtig omgaan met water';
- navolgen van het principe 'dempen is graven';
- een toename van de temperatuur en neerslag zoals geanticipeerd in het 'middenklimaatscenario' in de aankomende vijftig jaar;
- een budget van circa €100 miljoen om de watersystemen in Noorderkwartier op orde te brengen.

In het algemeen zijn de technische maatregelen vooral gericht op het afvoeren na vasthouden. Hiertoe worden technische maatregelen als het plaatse van 'slimme' stuwen en stuwverbreding toegepast.

Daarnaast wordt waar mogelijk extra waterberging mogelijk gemaakt. Voor de Oosterzijpolder worden als gewenste oplossingsrichtingen aangegeven: het verbreden van waterlopen of aanleg van een grote plas in combinatie met versterking van de structuren. Vanwege de hoge ligging van Zandzoom zijn in het plangebied weinig mogelijkheden voor open water. Gestreefd wordt om historische waterlopen te handhaven en waar mogelijk terug te brengen.

Waterberging zal 20% van het verharde oppervlak bedragen. Ten behoeve van tijdelijke waterberging worden waterbekkens aangelegd. Daarnaast worden de mogelijkheden voor waterberging op de strandvlakten onderzocht.

In de Baafjespolder zullen alleen technische maatregelen worden getroffen in de vorm van 2 nieuwe slimme stuwen.

Waterbeheersplan van de waterschappen in Hollands Noorderkwartier 1998-2002

De zes waterschappen in Hollands Noorderkwartier, inmiddels verenigd in het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hebben gezamenlijk het tweede *Waterbeheersplan Hollands Noorderkwartier (WBP2)* opgesteld. Het plan omvat een visie ten aanzien van waterbodems, stedelijk water, peilbeheer, onderhoud en inrichting, en meetnetstrategieën voor de evaluatie van het beleid. Het stedelijk watersysteem is primair ingericht voor de aan- en afvoer en berging van water. Binnen de randvoorwaarden die deze primaire functie stelt, wordt gezocht naar mogelijkheden voor een meer duurzame inrichting van het watersysteem. Hierbij wordt onder andere ook gedacht aan de versterking van de ecologische potenties.

Voor grote nieuwbouwlocaties zullen watersysteemanalyses worden opgesteld. In deze analyses wordt omschreven wat het optimum tussen waterberging, waterafvoer en waterkwaliteit is voor de huidige en toekomstige waterhuishouding en emissies. In dit kader kan het rapport “De duinpolder ontboezemt” een ecohydrologisch onderzoek in de CALU duinpolders (16 januari 2002, Royal Haskoning, opdrachtgever Stichting Landschap Noord-Holland en Provincie Noord-Holland) worden genoemd als onderzoek waarbij watersysteemanalyse is gedaan.

Ten aanzien van de gronden op de strandwallen, waartoe ook het plangebied van het voorliggende plan behoort, wordt geconstateerd dat door de hogere ligging van de strandwallen deze vrij afwateren naar de omliggende strandvlaktes en polders. Er is weinig open water en er is geen mogelijkheid om het tekort aan waterberging in dit gebied op te vangen. Doordat er zo weinig open water is in het strandwalgebied, is de grondwaterstand niet of slecht beheersbaar. Omdat Heiloo hoger ligt dan het omringende gebied kan er weinig of geen water worden aangevoerd.

4.2 Huidige situatie plangebied

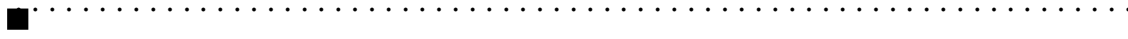
Grondwater

Op de strandwal in het plangebied komen de grondwatertrappen V, VI en VII voor. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt in het algemeen dieper dan 120 cm onder het maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt overwegend onder de 40 cm onder maaiveld. Plaatselijk kan dit leiden tot wateroverlast. In de praktijk komt dit onder andere voor in het oostelijke deel van het plangebied, ook omdat de natuurlijke afstroomrichting van het water in oostelijke richting is geblokkeerd door infrastructuur en bebouwing. Bij de uitwerking van de plannen zal hieraan de nodige aandacht worden besteed.

Afwatering

Het gebied watert vrij af naar de gebieden ten westen en oosten van de strandwal. Deze afwatering geschiedt onder andere via enkele oost-westgeoriënteerde slootjes en greppels, onder andere langs de Krommelaan. Zoals eerder aangegeven staan sloten en greppels door de relatief hoge ligging van het plangebied het grootste deel van het jaar droog.

Het plangebied maakt waterhuishoudkundig deel uit van de Oosterzijpolder en Baafjespolder en valt onder het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.



4.3 Randvoorwaarden voor het plan

Kader

Voor de waterbeheersing in de plangebieden Zuiderloo en Zandzoom wordt aansluiting gezocht bij de bovengenoemde aanbevelingen van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw. Deze aanbevelingen gaan uit van het voorkomen van afwenteling van overtollig water van het ene gebied naar het andere gebied.

In het rapport *De duinpolder ontboezemt* van Royal Haskoning zijn voor de waterhuishouding een aantal uitgangspunten opgenomen, die bij de verdere planontwikkeling voor Zuiderloo en Zandzoom in de afweging zullen worden betrokken. De in het rapport genoemde uitgangspunten zijn:

- Het verbeteren en laten toenemen van kwalitatief goede kwelwaterstromen uit de oost- en westflank van de strandwal;
- Eventueel aanwezige eutrofiëringsbronnen scheiden van water met een natuurfunctie;
- Eventuele riooloverstorten saneren, de stedelijke waterhuishouding mag zo min mogelijk belastend werken op de aangrenzende natuurgebieden en kwelwaterfunctie van de strandwal; aanleg van een gescheiden rioolsysteem;
- Streven naar een meer natuurlijk peilbeheer in de strandvlakten.

Doelen m.b.t. Zuiderloo en Zandzoom

De realisatie van de plannen voor woningbouw in Zuiderloo en Zandzoom zal gepaard gaan met een toename van het oppervlak aan verharding. Ten opzichte van het onverhard terrein ontstaat hierdoor een versnelde afvloeiing. Voorkomen dient te worden dat het water van de strandwal te snel en in grote hoeveelheden op het omliggende gebied wordt afgewenteld en daar tot problemen en tot wateroverlast leidt. Gestreefd wordt naar een veerkrachtig watersysteem, waarbij de kwelzone wordt versterkt en infiltratiemogelijkheden op de strandwal worden geoptimaliseerd.

Maatregelen Zuiderloo

In het plangebied Zuiderloo zullen de volgende maatregelen worden getroffen:

1. Om het water in het plangebied vast te houden zullen de groenvoorzieningen in het gebied worden gecombineerd met waterinfiltratiezones en –bekkens. Bij grote neerslaghoeveelheden zullen hier tijdelijk waterpartijen ontstaan. Voor de aanvoer van water naar deze bekkens zullen nieuwe waterlopen worden gegraven en de historische waterlopen worden benut. Mogelijk zullen historische waterlopen worden hersteld.
2. In de voorschriften is vastgelegd dat voor de berging en infiltratie van hemelwater in het gehele gebied dat valt onder de bestemmingen UW 1 tot en met 4 in samenhang met het

Zandzoomgebied en de omliggende strandvlaktes een oppervlakte worden ingericht die minimaal gelijk is aan 20% van het verharde oppervlak in dit gebied dat direct loost op het oppervlaktewater. Daarbij gaat het niet zozeer om het creëren van wateroppervlakken alswel het creëren van plaatsen waar het hemelwater kan infiltreren. Dit gezien het feit dat, zoals eerder aangegeven, op de strandwal water snel via de bodem afvloeit.

3. Bij het ontwerp van de woonwijken en de infrastructuur zal zo weinig mogelijk een gesloten gerioleerde verharding worden toegepast. Het Heilooër profiel van bestrating met grasbermen vormt hierbij een goed uitgangspunt. Ook kan gedacht worden aan het toepassen van halfverharding.
4. In het gebied zal een verbeterd gescheiden rioolstelsel of een stelsel dat hieraan qua vuiluitworp gelijkwaardig is, worden aangelegd. Uitgangspunt is een zo groot mogelijke afkoppeling van 'schone' oppervlakken (daken) naar het oppervlaktewater. Het AfvalWaterKetenBedrijf heeft de voorkeur geen schoon regenwater naar de zuivering te laten komen.

De gemeente heeft het voornemen om vanaf de Breedelaan aan de noordkant van het plangebied langs de beoogde nieuwe noord-zuidontsluitingsweg door het plangebied naar de Vennewatersweg een ondergrondse waterafvoer te realiseren. Deze dient om en oplossing te bieden voor de wateroverlast die bij overvloedige regenval van tijd tot tijd optreedt in het Heiloo-Zuid. Via deze afvoer zal ook overtollig water worden afgevoerd uit Zuiderloo. De nieuwe afvoer takt aan op de bestaande afvoer langs de Vennewatersweg.

Maatregelen elders

Buiten het plangebied zal nader worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het bergen van water in het gebied van de strandvlaktes. Met name de oostelijke strandvlakte leent zich hiervoor. In het kader van de op te stellen uitwerkingsplannen moet duidelijk worden welke maatregelen elders feitelijk gerealiseerd kunnen en zullen worden.

Door neerslagtoename als gevolg van klimaatsveranderingen vallen er op langere termijn een gemiddeld hogere grondwaterstanden te verwachten in de strandwal. Hogere grondwaterspiegels kunnen in de randzones van de strandwal leiden tot een hogere kweldruk. Hiervoor zullen buiten het plangebied oplossingen moeten worden gezocht (onder andere waterberging, kruipruimteloos bouwen).

4.4 Conclusies

De relatief hoge ligging van het plangebied en het bodemtype betekenen dat de mogelijkheden voor open water in het plangebied gering zijn. Daarentegen zijn er goede mogelijkheden voor

■
waterberging door de groene inrichting van het gebied, de toepassing van het Heilooër profiel, het handhaven en terugbrengen van historische waterlopen en de inrichting van tijdelijke waterbekkens en –zones. De afvoer van oppervlaktewater kan daardoor tot een minimum worden beperkt. Bij de uitwerking van de plannen zal hier nader inhoud aan worden gegeven. Wat betreft de rioolwaterafvoer gaat de gemeente uit van een verbeterd gescheiden rioolstelsel of een vergelijkbaar systeem, met afkoppeling van dakvlakken. In het plangebied zal worden voldaan aan de doelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding, waarbij 60% van het verharde oppervlak bij nieuwbouw niet aangekoppeld dient te worden.

De afvoer van water vindt plaats naar de strandvlaktes ten oosten en westen van het plangebied. Hier bestaan mogelijkheden voor het creëren van nieuwe gebieden voor waterberging.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied moet rekening worden gehouden met een groot aantal milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Wegverkeerslawaaï;
- Spoorweglawaaï;
- Vliegtuiglawaaï;
- hinder als gevolg van bedrijven en voorzieningen;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- leidingen;
- bodemkwaliteit.

5.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone, waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De maximale geluidsbelasting aan de gevel van een woning of andere geluidgevoelige functie mag daarbij de 50 dB(A) niet overschrijden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de Gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Gedeputeerde Staten kunnen onder voorwaarden ontheffing verlenen tot een geluidsniveau van 65 dB(A).

Zuiderloo

In het nieuwe woongebied Zuiderloo krijgen (met uitzondering van de Vennewatersweg en de Kennemerstraatweg) alle wegen een 30 km-uur-inrichting, ook de nieuwe hoofdontsluitingswegen in het gebied. Niettemin is geluidhinder mogelijk als gevolg van wegverkeer op de Vennewatersweg en de Kennemerstraatweg. Deze wegen vallen onder de categorie wegen met één of twee rijstroken in stedelijk gebied, waarvoor aan weerszijden van de weg een zonebreedte van 200 meter geldt.

Voor een eerste indruk van de geluidsbelastingen aan de gevel heeft een aantal berekeningen plaatsgevonden op basis van Rekenmethode I. Deze berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2. Daaruit blijkt dat ook in de meest ongunstige situatie geen sprake zal zijn van geluidsniveaus die de ontheffingswaarden overschrijden. Bij

deze berekeningen is rekening gehouden met de aanleg van de aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan.

In de periode tussen vaststelling en goedkeuring van het voorliggende plan zal een nadere geluidberekening plaatsvinden op basis van Rekenmethode II, waarbij rekening wordt gehouden met de geluidwerende werking van bestaande bebouwing. Op basis hiervan zullen hogere waardenprocedures worden gevolgd voor nader te bepalen maximale aantallen woningen.

In één geval is al een hogere waardenprocedure gevolgd, namelijk voor het perceel op de hoek van Zevenhuizerlaan en Kennemerstraatweg. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld voor maximaal 5 woningen, die op minimaal 4 meter van de perceelsgrens worden gebouwd. Of deze woningen in de planperiode zullen worden gebouwd is overigens nog niet zeker.

5.2 Spoorweglawaai

Wettelijk kader

Door het westelijk deel van het plangebied loopt de spoorlijn Amsterdam-Heiloo-Alkmaar. Voor deze spoorweg geldt sinds 1 september 2003 een zonebreedte van 200 meter. Een aanzienlijk deel van het plangebied ligt binnen deze zone. Artikel 106d van de Wet geluidhinder schrijft een maximaal geluidsniveau aan de gevel vanwege spoorweglawaai van 57 dB(A) voor. Ontheffing is mogelijk tot een geluidsniveau van 70 dB(A).

Zuiderloo

In bijlage 3 is op basis van het akoestisch spoorboekje van de Nederlandse Spoorwegen een indicatieve berekening opgenomen voor het spoorweglawaai in de periode 2010-2015. Daaruit blijkt dat de 57 dB(A)-contour op 195 meter van de buitenste spoorstaaf ligt. Op 25 meter van de spoorlijn loopt de 70 dB(A)-contour, waarbinnen zonder geluidwerende maatregelen geen ontheffing meer mogelijk is. Als woningen geprojecteerd worden tussen de 70 dB(A) en 57 dB(A) geluidcontour, zijn er afscherpende maatregelen noodzakelijk (waardoor woningen niet meer in een geluidsbelaste omgeving liggen), of is er een ontheffing van Gedeputeerde Staten nodig (verzoek Hogere Grenswaarde). In dat laatste geval zullen geluidsisolerende maatregelen aan de woning nodig zijn.

In bijlage 2 is een berekening opgenomen, waarbij is uitgegaan van de realisatie van geluidwerende schermen. Daaruit blijken de volgende waarden:

- bij een scherm van 2 meter hoog ligt de 57 dB(A)-contour op 36 meter vanaf de buitenste spoorstaaf;
- bij een scherm van 3 meter hoog is deze afstand 21 meter;



- bij een scherm van 4 meter hoog is deze afstand 13 meter. In de voorschriften is de bouw van geluidschermen met een maximale hoogte van 5 meter mogelijk gemaakt. Daarmee wordt ruimschoots aan de normen voldaan.

Nadeel van schermen is dat de visuele barrièrewerking van de spoorlijn wordt vergroot. Voordeel is dat de geluidswaarden aan de gevels van de woningen lager zijn en er geen hogere waardenprocedures hoeven te worden gevolgd.

Omdat nog onzeker is welke oplossing wordt gekozen (hogere waardenprocedure of schermen langs de spoorlijn), wordt in het voorliggende plan vooralsnog uitgegaan van de akoestisch meest ongunstige situatie, dus de situatie zonder geluidschermen. In de periode tussen de vaststelling en de goedkeuring van het plan vinden op basis van Rekenmethode II ook voor het spoorweglawaai nadere berekeningen plaats, waarbij rekening wordt gehouden met de afschermende werking van de bestaande bebouwing. Op basis hiervan wordt een hogere waardenprocedure gevolgd voor een nader te bepalen aantal woningen.

In de nabijheid van de spoorwegovergang in de Vennewatersweg wordt daarbij rekening gehouden met de mogelijke aanleg van een tunnel voor het wegverkeer onder de spoorlijn.

Uitbreiding aantal sporen

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord wordt aangegeven dat het aantal sporen op het traject Uitgeest Alkmaar mogelijk wordt uitgebreid. Op het baanvak in Heiloo kan het aantal sporen beperkt blijven tot 3. Omdat nog niet zeker is of het aantal sporen wordt uitgebreid en zo ja, waar deze uitbreiding plaatsvindt, wordt hiermee in het voorliggende plan nog geen rekening gehouden.

5.3 Vliegtuiglawaai

In het plangebied kan geluidhinder optreden als gevolg van vliegverkeer naar en van Schiphol. Een aanvliegroute loopt juist ten oosten van de gemeentegrens. Op basis van gegevens van het RIVM kan worden geconstateerd dat in het plangebied geen normen worden overschreden en dat ook het externe veiligheidsrisico ten gevolge van het neerstorten van een vliegtuig gering is.

5.4 Hinder als gevolg van bedrijven en voorzieningen

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat een aantal bedrijven in het plangebied zal blijven bestaan. Daarnaast zijn er enkele bedrijven waarvan de invloedssfeer tot in het plangebied reikt. De bedrijven waar het om gaat en de wenselijke afstanden tot woningen volgens de



VNG-nota “Bedrijven en Milieuzonering” zijn aangegeven in de navolgende tabel.

Tabel 1 Bedrijven in en rond het plangebied Zuiderloo en de milieucategorie waartoe deze bedrijven behoren.

Bedrijf	Adres	Milieu-cat.*	Afstand**
Instrumentmakerij	Westerweg 332	3	50
Sportschool	Zevenhuizerlaan 116	2	30
Bowling	Kennemerstraatweg 341	2	30
Bronbemaling	Kennemerstraatweg	3	50
Ingenieursbureau	Kennemerstraatweg 351	1	10
Tankstation met LPG	Vennewatersweg		45***
Sauna	Westerweg 391	2	30
Transportbedrijf/aannemer/opslag	Hoogeweg 26d	3	50

* categorie volgens VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering

** wenselijke afstand tot woningen volgens VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering

***zie ook paragraaf 5.6

Bij de uitwerking van bestemmingen zal rekening moeten worden gehouden met de genoemde afstanden. De belemmerende werking hiervan is overigens gering, omdat de invloedssfeer niet of nauwelijks tot in het plangebied reikt (sauna), of omdat in de huidige situatie al woningen in de nabijheid van de bedrijven zijn gevestigd (bowling). Bij het bronbemaalingsbedrijf en het transport/aannemersbedrijf streeft de gemeente naar verplaatsing.

In het plangebied is voorzien in de vestiging van een school, eventueel kantoren en eventueel een supermarkt. Bij een school en een supermarkt is volgens de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering een afstand tot woningen van 30 meter wenselijk, bij kantoren 10 meter. In de praktijk kan een supermarkt echter worden gecombineerd met (boven)woningen. Hieruit blijkt dat bij de uitwerking van het plan maatwerk nodig is. Er kan sprake zijn van een kleiner of juist groter bedrijf dan gemiddeld, waardoor andere afstanden moeten of kunnen worden aangehouden.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 11 juni 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit van kracht geworden. In dit besluit worden grenswaarden aangegeven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden zwevende deeltjes en lood in de lucht.

CO2, NO2

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord geeft de provincie aan dat in Noord-Holland Noord alleen in de directe omgeving van de A7, de A9 en de N242 (ringweg Alkmaar) de grenswaarden voor CO2 (koolstofdioxide) worden bereikt of overschreden.

■
Inventarisatie luchtkwaliteit

In 2004 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit in de gemeente door Bureau IJmeer (VerkeersMilieukaart Heiloo 2001-2005-2010, maart 2004). Hieruit komen de volgende conclusies:

- De grenswaarden en plandrempelwaarden worden in geen van de onderzochte jaren overschreden wat betreft NO₂ (stikstofdioxide), benzeen, SO₂, benzo(a)pyreen en CO₂;
- Wat betreft de concentraties van fijn stof (PM₁₀) wordt in de huidige situatie in de nabijheid van het plangebied het jaargemiddelde niet overschreden. De wettelijke grenswaarde voor PM₁₀ wordt aan de Kennemerstraatweg ter hoogte van Zuiderloo vaker dan 35 keer per jaar overschreden. In 2005 en 2010 geldt dit voor alle onderzochte wegen in Heiloo. Deze overschrijdingen zijn te wijten aan de hoge achtergrondconcentratie in Nederland wat betreft fijn stof.

In de nota zijn aanbevelingen opgenomen om de concentraties van fijn stof terug te dringen. Dit is onder andere mogelijk door verbetering van de doorstroming, door het vrachtverkeer in de gemeente te beperken, snelheden te verlagen en beïnvloeding van de vervoerskeuze.

Maatregelen

De gemeente bevordert de terugdringing van de concentraties fijn stof concreet door

- Uitvoering van het gemeentelijk Klimaatbeleidsplan; dit is primair gericht op het terugdringen van de uitstoot van CO₂, maar heeft ook positieve gevolgen voor de uitstoot van fijn stof. De uitvoering van het klimaatbeleid ligt in handen van de Milieudienst Regio Alkmaar. De gemeente werkt daarbij samen met de gemeenten Graft-De Rijp, Bergen en Schermer.
- Uitvoering van het Verkeersplan Heiloo, mede gericht op een efficiënte en milieuvriendelijke verwerking van het verkeer in de gemeente;
- Een heldere en efficiënte ontsluiting van de nieuwe woongebieden, waarbij zo veel mogelijk wordt aangesloten op de conclusies uit de VPL Zandzoom-Heiloo (zie hoofdstuk 3.4 onder het kopje "Verkeer");
- Bevordering van het gebruik van de fiets door in Zuiderloo en Zandzoom bestaande wegen een primaire functie te geven voor langzaam verkeer en snelle en veilige routes te creëren naar het centrumgebied.

Nieuwe afslag A9

Bij de aanleg van de nieuwe aansluiting op de A9 zal bij de afweging van de keuze van een tracé rekening worden gehouden met de gevolgen voor de uitstoot van CO₂, NO₂ en fijn stof. In de rapportage "Aansluiting A9 bij Heiloo" (DHV/provincie Noord-Holland, januari 2005) wordt aangegeven dat geen problemen zijn te verwachten. Op

■
basis van het TNO-onderzoek “Luchtkwaliteit langs snelwegen in Noord-Holland”, 2002) kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit alleen binnen 30 meter vanaf de snelweg niet aan de normen voldoet. De nieuwe aansluiting op de A9 leidt tot een afname van de verkeersdruk op het onderliggend wegennet, waardoor positieve effecten zijn te verwachten voor de luchtkwaliteit in (onder andere) Heiloo en Limmen.

Op de strandwal tussen Heiloo en Limmen zal de landbouw, in de huidige situatie voornamelijk bestaand uit bollenteelt, grotendeels verdwijnen. Bedrijven zullen hiertoe worden opgekocht om ruimte te maken voor de gewenste woningbouw. Wellicht dat er her en der, als onderdeel van het woonlandschap, nog ruimte blijft bestaan voor kleinschalige bollenteelt als verwijzing naar de cultuurhistorie van het gebied. In de strandvlakte wordt de agrarische functie eveneens teruggebracht. Functiewijziging komt hierbij grotendeels ten goede van natuurontwikkeling.

Bij dit laatste kan agrarisch natuurbeheer nog een rol vervullen. Bestaande bollenbedrijven en kassencomplexen in het gebied ten westen van de Westerveg, in de zogenaamde Westflank, komen daarmee te vervallen.

5.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Beide vormen zullen omgezet worden in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtelijke en het milieubeleid. Een eerste aanzet tot het geven van wettelijke normen heeft plaatsgevonden met het opstellen van het “ontwerpbesluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer” (2003). In dit ontwerpbesluit worden grenswaarden gegeven voor het



plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden gegeven.

De hiervoor weergegeven regelgeving is van toepassing op tankstations met een LPG-installatie en vervangt op het moment dat het besluit van kracht wordt (waarschijnlijk begin 2004), eerdere regelgeving over de zonering rond deze inrichtingen.

Risicokaart

De provincie Noord-Holland voert momenteel een onderzoek uit naar de risiconiveaus in de provincie. Er is een "pilotrisicokaart 2002" vervaardigd, met daarop een niet uitputtend overzicht van installaties, wegen en leidingen die risico's met zich meebrengen. In de gemeente Heiloo zijn op de risicokaart opgenomen:

- zuivelfabriek Melkunie Campina in verband met de aanwezigheid van een ammoniak-koelinstallatie;
- de A9 in verband met het transport van gevaarlijke stoffen;
- enkele gastransportleidingen aan de westkant van de gemeente.

De invloedssferen van deze fabriek, weg en leiding reiken niet tot in het plangebied.

De provincie heeft aangekondigd de risicokaart uit te breiden met een inventarisatie van onder andere LPG-tankstations. In 2005 zal de risicokaart van de provincie Noord-Holland naar verwachting gereed zijn.

Naast de op de provinciale risico-atlas genoemde risicofactoren zijn in het plangebied van belang:

- het tankstation met LPG-installatie aan de Vennewatersweg;
- de spoorlijn.

LPG-installatie

De aanwezigheid van de LPG-installatie bij het tankstation aan de Vennewatersweg betekent dat gevoelige functies als woningen en een school op basis van de bovengenoemde nieuwe regelgeving waarschijnlijk niet binnen 110 meter vanaf het vulpunt (10^{-6} contour), in verband met plaatsgebonden risico, mogen worden gebouwd. Bovendien mogen binnen een zone van 150 meter in verband met het groepsrisico rondom het vulpunt maximaal 18 personen per hectare permanent aanwezig zijn. Daarnaast moet een afstand van tenminste 25 meter in acht worden genomen vanaf het ondergrondse reservoir en een afstand van tenminste 15 meter tot de afleverzuil.

Voor LPG-stations met een afzet minder dan 1000 m³ kan door middel van een milieuvergunning de maximum doorzet op 1000 m³ worden gesteld. Voor deze categorie geldt een milieucontour van 45 meter waarbinnen zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden. In het

bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat de milieuvergunning van het bedrijf binnen 3 jaar wordt aangepast, zoals hierboven aangegeven. Overigens reiken de contouren van het LPG-station niet tot in het plangebied.

Spoorlijn

Volgens informatie van de NS vindt er over de spoorlijn door het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en zal dit ook in de naaste toekomst niet het geval zijn.

Bij de uitwerking van de plannen zal te zijner tijd opnieuw aandacht aan de externe veiligheid worden geschonken.

Veiligheidseffectrapportage

Er is een inventarisatie opgesteld van de veiligheidsrisico's voor Zuiderloo en Zandzoom, waarbij gebruik werd gemaakt van module 2 van de VER-procedure, dat wil zeggen een veiligheidsscan aan de hand van een format. Deze bestaat uit vier delen: een algemeen overzicht van de risico's, de risicocategorie "criminaliteit en (sociale) veiligheid", de risicocategorie "branden, rampen en externe veiligheid", het eindoordeel over de benoemde risico's.

De risico's worden onderscheiden in:

- Veelvoorkomende (grote kans) met niet heel ernstige gevolgen of kleinschalig: criminaliteit en (sociale) veiligheid;
- Niet vaak voorkomende risico's met zeer ernstige gevolgen: grote branden, rampen, externe veiligheid.

Uit de inventarisatie blijkt, dat de risico's als volgt kunnen worden aangeduid:

Waarschijnlijke risico's:

Tijdens sloopfase: Vandalisme en brandstichting
 Asbestdaken bollenschuren
 Vervuilde grond

Tijdens inrichtingsfase: Verkeershinder Kennemerstraatweg

Kleine risico's (met grote gevolgen):

Ontploffingsgevaar lpg-tank, tankstation
Brandgevaar olieloods naast tankstation

Risico's die voor heel Heiloo gelden:

Ammoniaktanks bij Melkunie
Ongeluk met gevaarlijke stoffen: op
spoorlijn/doorgaande weg
Vliegtuigongeluk

Van belang is, dat de bereikbaarheid van de hulpverleningsdiensten en de verkeersstromen zowel tijdens de inrichtingsfase als in de definitieve fase tijdig met brandweer/politie/GHOR wordt besproken. De voorkeur gaat uit naar de aanleg van viaducten in plaats van tunnels.

In bijlage 4 is een overzicht opgenomen, waarin de risico's per onderdeel in kaart gebracht zijn. Deze risico's worden onderschreven door de Risico-inventarisatie Noord-Holland Noord, gemeente Heiloo.

5.7 Leidingen

In het plangebied komen geen leidingen voor die een planologische regeling noodzakelijk maken. Aan de westkant van de Westerweg loopt juist buiten het plangebied een watertransportleiding. Deze veroorzaakt geen beperkingen voor het bouwen binnen het plangebied.

5.8 Bodemkwaliteit

Naar de kwaliteit van de bodem in Zuiderloo en Zandzoom is medio 2003 een onderzoek uitgevoerd door Bureau Landview. Daaruit bleek dat in het plangebied geen verontreinigingen zijn aangetroffen die nader onderzoek noodzakelijk maken. Een uitzondering betreft het perceel Kennemerstraatweg 345-347 (Hoebe Bronbemaling). Op het terrein van dit bedrijf zijn verontreinigingen met minerale olie, koper, lood, zink, xylenen en PAK aangetroffen. Hier wordt nader onderzoek wenselijk geacht.

In het grondwatermonster uit peilbuis 61 is een overschrijding van het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde voor kwik aangetroffen. Na herbemonstering is geen verontreiniging meer aangetroffen. Op het onverdachte deel van het plangebied zijn op grond van de resultaten van het onderzoek geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de overige randvoorwaarden voor het voorliggende plan. Daarbij gaat het om achtereenvolgens

- de fysieke ondergrond en cultuurhistorie;
- de infrastructuur;
- de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige opzet;
- de woningbouw;
- de overige functies die in het gebied een plaats kunnen krijgen.

6.1 Fysieke ondergrond en cultuurhistorie

Het voorliggende plan gaat uit van het zo veel mogelijk respecteren van de bestaande elementen van de fysieke ondergrond en van de bestaande cultuurhistorische waarden. Dat betekent het volgende:

- In de gebieden aangegeven op kaart 3 en aangemerkt in de kleur zachtroze, zullen de ingrepen, waarbij de bodem op meer dan 0,6 meter diep verstoord wordt, moeten worden voorafgegaan door nader te omschrijven archeologisch onderzoek.
- De bestaande waterafvoeren worden zo veel mogelijk intact gelaten, niet alleen vanwege hun functie in de waterhuishouding, maar ook gezien hun cultuurhistorische betekenis (zie paragraaf 2.1). Zo mogelijk worden historische waterlopen teruggebracht.
- De bestaande wegen worden gehandhaafd.
- De bestaande woonbebouwing wordt zo veel mogelijk gehandhaafd.
- Opgaand groen wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk hersteld;
- Ecologische waarden worden zo veel mogelijk gerespecteerd en in voorkomende gevallen worden mitigerende en compenserende maatregelen getroffen (zie paragraaf 2.4).
- De bestaande kavelrichting (oost-west) wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.
- De bestaande, gave pompgebouwtjes zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd of hergebruikt.

6.2 Infrastructuur

Algemene doelen

Conform de uitgangspunten uit het Structuurplan Zandzoom worden de volgende doelen nagestreefd:

- Een goede bereikbaarheid vereist dat de netwerken per voertuigcategorie zo zijn vormgegeven dat verplaatsingen over een zo kort mogelijke route plaatsvinden;
- De netwerken van de verschillende vervoerswijzen moeten goed op elkaar aansluiten;



- De netwerken van de vervoerswijzen mogen niet conflicteren;
- het plangebied moet uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van Integrale Toegankelijkheid en Sociale Veiligheid.

Gemotoriseerd verkeer

Voor gemotoriseerd verkeer gelden de volgende uitgangspunten:

- Goede interregionale bereikbaarheid van de kernen; de stroomweg A9 moet snel kunnen worden bereikt;
- Interne autoverplaatsingen moeten zoveel mogelijk worden verminderd in het voordeel van verplaatsingen van het langzaam verkeer;
- Er moet voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zijn.

Voor het voorliggende plan wordt uitgegaan van de aanleg van een nieuwe aansluiting op de A9. Daarmee wordt de interregionale bereikbaarheid van het nieuwe woongebied Zuiderloo-Zandzoom gegarandeerd.

Binnen het plangebied Zuiderloo is conform het Structuurplan hoofdprincipe dat de wegen binnen de wijk primair een verblijfsfunctie krijgen. Deze wegen vallen binnen de gemeente onder de wegen met de classificatie erftoegangsweg B. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur.

De hoofdontsluiting van de wijk Zuiderloo zal aan de Vennewatersweg moeten komen. De Kennemerstraatweg leent zich hiervoor in verband met de hoge verkeersintensiteiten minder goed. De Zevenhuizerlaan is als woonstraat niet geschikt voor een hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Bovendien is het vanuit een oogpunt van bevordering van het fietsverkeer wenselijk om de fietsontsluiting sneller te maken dan de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

De oude linten krijgen geen functie bij de ontsluiting van de nieuwe woongebieden voor gemotoriseerd verkeer.

Wat betreft parkeren wordt uitgegaan van de normen uit het Parkeerbeleidsplan Heiloo. Om tot een evenredige verdeling te komen van de ruimte en om het parkeren op eigen erf te stimuleren worden ingeval van nieuwbouw parkeernormen gehanteerd volgens een sturend parkeerbeleid. De volgende parkeernormen zijn van toepassing:

Tabel 2 Parkeernormen

Grondgebruik (functies)	aantal parkeerplaatsen	Per
Gezinswoning	1.5	Woning
Appartementen	1.2	Appartement
Voor ouderen toegankelijke woning	1.0	Woning
Kantoren:		
-Met baliefunctie	0,25	100 m² b.v.o.
	0,75	arbeidsplaats
-Zonder baliefunctie	0,25	100 m² b.v.o.
	0,5	arbeidsplaats
Praktijkruimte *	1,0	behandelkamer
	1,0	arbeidsplaats
Basisonderwijs	0,5	leslokaal
	0,5	arbeidsplaats n.o.p**
Supermarkt	4	100 m² b.v.o.

* voor arts, tandarts, fysiotherapie of vergelijkbare praktijken

**niet-onderwijzend personeel

Fietsverkeer

In het Structuurplan worden de volgende doelen geformuleerd:

- Het ideale fietsnetwerk dient uniform en herkenbaar te zijn en de veiligheid van het verkeer te garanderen;
- De routes voor de fietsers naar de haltes van het openbaar vervoer dienen aantrekkelijk te worden gemaakt;
- De basisscholen en andere openbare en semi-openbare voorzieningen dienen optimaal bereikbaar te zijn voor fietsers.

Het herkenbaar maken van fietspaden kan worden gerealiseerd door:

- fietsstroken in een afwijkende kleur te markeren;
- extra fietspaden aan te leggen, waarmee de afstand naar voorzieningen (scholen, winkels, bibliotheek) korter wordt dan de route voor de auto;
- het realiseren van fietspaden in plaats van fietsstroken
- herkenbare oversteekvoorzieningen.

Mede ter bevordering van het fietsverkeer zal de wijk een directe en snelle verbinding naar het centrum van Heiloo moeten krijgen. Een hoofdfunctie daarbij krijgt de zogenoemde Loo-as, die via de Hoogeweg en verder noordelijk via een nader te bepalen tracé naar de Zevenhuizerlaan en de Breedelaan loopt. De Loo-as vormt in ruimer verband de verbinding van het winkelcentrum 't Loo en Limmen. Voorzieningen met een functie voor de hele wijk worden aan deze Loo-as gesitueerd. Deze voorzieningen zijn daardoor voor langzaam verkeer snel en eenvoudig bereikbaar.

Naast de Loo-as blijft de Hoogeweg ten noorden van de Krommelaan een belangrijke fietsverbinding naar de woongebieden ten noorden van Zuiderloo.



Ter hoogte van de bestaande spoorwegovergang in de Vennewatersweg is – overigens buiten het plangebied – een tunnel geprojecteerd.

Openbaar vervoer

Wat betreft het openbaar vervoer stelt de gemeente zich de volgende doelen:

- Gestreefd wordt naar een situatie waarin de woongebieden in een straal van 400 meter vanaf een bushalte liggen;
- Alle bushaltes moeten zijn voorzien van een overdekte wachtruimte en van een fietsenstalling (fietsklemmen), zodat ook mensen die buiten de straal van 400 meter wonen, gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer.

In het plangebied is de doelstelling van een halte binnen 400 meter niet volledig haalbaar. In het noordwestelijke deel van het gebied is de afstand tot de meest nabijgelegen halte meer dan 400 meter. Niettemin is de situatie gunstig te noemen, gezien de afstanden tot de Kennemerstraatweg en de het station van Heiloo.

Zoals in paragraaf 5.2 aangegeven wordt er van uit gegaan dat er binnen de planperiode geen uitbreiding van het aantal sporen of realisatie van een nieuw station plaats zal vinden.

Voetgangers

Voor het voetgangersnetwerk zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Een goede oversteekbaarheid van de hoofdroutes van het autoverkeer en het fietsverkeer;
- Verbeteren van de kwaliteit van de voetgangersvoorzieningen;
- Goede voetgangersvoorzieningen langs de hoofdvoetgangersroutes naar en van de haltes van het openbaar vervoer.

Voor voetgangers zullen aantrekkelijke looproutes worden gecreëerd, zowel intern binnen het woongebied als naar de omringende gebieden.

Integrale toegankelijkheid

De gebouwde omgeving in het plangebied moet voldoen aan de eisen van bruikbaarheid, veiligheid, comfort en toegankelijkheid. Toegankelijkheid zorgt er voor dat gebouwen, woningen en openbare ruimten door iedereen kunnen worden bereikt en gebruikt. De integrale toegankelijkheidsbenadering heeft als doel dat iedereen ongeacht leeftijd of functiebeperking, van de voorzieningen gebruik kan maken. Deze doelstelling is haalbaar als bij de inrichting van Zuiderloo de verschillende behoeften van mensen worden geïntegreerd in voorzieningen die voor iedereen bruikbaar zijn. Mede hierdoor wordt een positieve bijdrage worden geleverd aan de sociaal maatschappelijke structuur in het plangebied.



6.3 Stedenbouwkundige opzet: fijn wonen in het groen

Bij de inrichting van Zuiderloo en Zandzoom staat het hoofdthema van de gemeente wat betreft het wonen, "fijn wonen in het groen", centraal. Dit uitgangspunt komt tot uitdrukking in het Structuurplan en het Planconcept "Wonen in het groen en A9 Heiloo/Limmen". Het groen in het nieuwe woongebied geeft meerwaarde aan de woonfunctie en andersom biedt de woonfunctie het financiële kader om de groenambities in het woongebied waar te maken ('rood voor groen').

De groenambitie in en bij het plangebied Zuiderloo komt tot uitdrukking in de volgende elementen:

- een groene dooradering van het plangebied, waarbij de Loo-as als "ruggengraat" fungeert;
- een ecologisch ingerichte zone langs de Vennewatersweg, zij het voornamelijk in het plangebied Zandzoom;
- de realisatie van groene oost-westverbanden in het gebied tussen Westerweg en Hoogeweg, ook om de barrièrewerking van de spoorlijn althans visueel te beperken.

Bij de stedenbouwkundige opzet van Zuiderloo zijn verder naast de in de vorige paragrafen genoemde zaken de volgende uitgangspunten uit het Planconcept van belang:

1. In het plangebied Zuiderloo wordt uitgegaan van de realisatie van circa 700 woningen, als onderdeel van de in totaal maximaal 1800 in Zuiderloo en Zandzoom te realiseren woningen. Voor Zuiderloo geldt een woningdichtheid van gemiddeld 25 woningen per hectare.
2. De plannen Zandzoom en Zuiderloo kennen een looptijd over de periode 2005-2020. Zuiderloo wordt als eerste ontwikkeld, daarna de locatie Zandzoom. Elk deelgebied en dus ook Zuiderloo wordt beschouwd als een afgeronde stedenbouwkundige eenheid. Daardoor is het mogelijk rekening te houden met zich tussentijds wijzigende inzichten. De groene buffer wordt tijdens het hele planproces ontwikkeld.



Figuur 5 Plankaart Planconcept

Op basis van de bovenstaande hoofduitgangspunten wordt in hoofdstuk 7 een eerste uitwerking omschreven.

6.4 Woningbouw

Ten aanzien van de woningbouw gelden onder andere, gegeven het Planconcept, het Structuurplan Zandzoom en het Beleidsplan Wonen, de volgende uitgangspunten:

1. Er worden overwegend vrijstaande, dubbele en rijenwoningen gebouwd, met één of twee bouwlagen en een kap. Het gemeentebestuur heeft besloten om daarbij uit te gaan van de volgende verdeling:
 - 40% van de woningen zal moeten vallen in de lagere prijsklassen;
 - 30% zal moeten vallen in de middelhoge prijsklasse;
 - 30% zal moeten vallen in de hogere prijsklassen.

Met de opbrengsten van de woningbouw zal in het landelijk gebied worden geïnvesteerd volgens het “rood voor groen” principe. Uitgegaan wordt van een hoog ambitieniveau voor woon- en landschapskwaliteit.

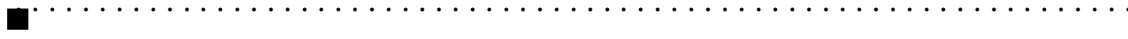
De verdeling over de prijsklassen in het gehele plangebied is als volgt:

- 630 woningen in de lagere prijsklassen;
- 475 woningen in de middelhoge prijsklasse;
- 475 woningen in de hogere prijsklasse;
- 220 woningen in het topsegment.

2. In het Structuurplan worden ten aanzien van de woningverdeling de volgende uitgangspunten geformuleerd:
- tweederde koopwoningen en eenderde huurwoningen;
 - 66% eengezinswoningen, 16% etagewoningen met lift, 12% voor senioren toegankelijke woningen (op basis van het certificaat WoonKeur), 6% etagebouw zonder lift;
 - 8% één- en tweekamerwoningen, 35% driekamerwoningen en 57% woningen met 4- en meer kamers.

Er zal eveneens aandacht zijn voor woningen voor starters, hiermee wordt onder andere bedoeld op goedkope eengezinswoningen en etagewoningen. De uiteindelijke verdeling van woningtypen en prijscategorieën wordt mede geënt op de uitkomsten van de nieuwe Regionale woonvisie.

3. Woonkwaliteit, uitgangspunten:
- Iedereen, jong en ouder, moet in principe overal kunnen wonen en, indien nodig, de eventuele zorg in eigen huis kunnen ontvangen;
 - Huisvesting voor mensen met een zorgvraag vindt over het algemeen zo gewoon mogelijk plaats, in uiterlijk gewone woningen in gedifferentieerde wijken;
 - De gebouwde omgeving moet voldoen aan de eisen van integrale toegankelijkheid (norm: Handboek voor Toegankelijkheid) en Sociale Veiligheid (norm: Politiekeurmerk Veilig Wonen);
 - De openbare en semi-openbare gebouwen moeten voldoen aan de eisen van het Internationale Toegankelijkheidssymbool (ITS).
4. Het gebied zal worden ontwikkeld onder het Product Certificaat WoonKeur. WoonKeur is een samensmelting van reeds bestaande eisenpakketten op het gebied van woonkwaliteit. Deze eisenpakketten zijn: het Handboek voor Toegankelijkheid, het Seniorenlabel, de woon-Kwaliteitswijzer en het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor nieuwbouw. WoonKeur heeft de overlap die er tussen de verschillende eisenpakketten bestond en de tegenstrijdigheden daarbinnen weggenomen. Bovendien zijn nieuwe inzichten en normen verwerkt. De WoonKeureisen zijn van toepassing op de woonomgeving, het woongebouw en de woning voor zover die onder directe verantwoording van de opdrachtgever vallen. De eisen zijn opgedeeld in drie thema's: gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde. Een woning die voldoet aan WoonKeur is geschikt voor iedereen, jongeren en ouderen, ook als er beperkingen optreden. In veel gevallen kan, afhankelijk van de zorgvraag, de zorg in de woning verleend worden. WoonKeur is ondergebracht bij een



certificerende instelling, SKW Certificatie B.V. SKW keurt en controleert ieder aangemeld ontwerp en levert uiteindelijk een productcertificaat op basis van de NEN-EN 45004. Hierdoor wordt de kwaliteit gewaarborgd. Het ingediende ontwerp wordt tevens beoordeeld door een lokale WoonKeurAdviesGroep, die bestaat uit ervaringsdeskundigen afkomstig uit de ouderenbonden, gehandicaptenplatform en een Adviescommissie Wonen. In juni 2000 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heiloo besloten om WoonKeur van toepassing te verklaren bij nieuwbouwplannen waarbij een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en partijen mogelijk is.

5. De gestapelde woningen mogen in 3 en incidenteel in 4 bouwlagen worden gebouwd. Gezien het karakter van de bebouwing in Heiloo acht het gemeentebestuur hogere gebouwen niet wenselijk. De vierde laag is pas na vrijstelling mogelijk en nadat de desbetreffende raadscommissie hierover is geraadpleegd.
6. Eventuele nieuwe bebouwing aan de linten moet qua situering en vorm aansluiten op de bestaande bebouwing.

6.5 Overige functies

Maatschappelijke voorzieningen en kantoren

Maatschappelijke
voorzieningen, kantoren

Het plangebied heeft een overwegende woonfunctie. Daarnaast kunnen maatschappelijke functies een plek krijgen in het gebied langs de Vennewatersweg. Indien de gronden hier niet voor maatschappelijke voorzieningen worden benut is ook de realisatie van kleinschalige kantoren ten behoeve van de plaatselijke vraag mogelijk.

In het structuurplan werd uitgegaan van de realisatie van twee basisscholen in het gebied: één in het plangebied Zuiderloo en één in het plangebied Zandzoom. De gemeente kiest ervoor de voorzieningen in Zuiderloo een plaats te geven in de zone aan de noordzijde langs de Vennewatersweg. De basisschool kan daarbij het karakter krijgen van een brede school, met naast een basisschool maatschappelijke voorzieningen als kinderopvang, peuterspeelzaal, seniorenvoorzieningen, medische diensten, zorgvoorzieningen en een buurthuis. In aanvulling hierop kunnen ook kleinschalige kantoren worden gebouwd. In totaal mag voor maatschappelijke voorzieningen en kantoren gezamenlijk 20.000 m² worden bebouwd, waarvan ten hoogste 5000 m² voor kantoren. In het uitwerkingsplan zullen voor het gebied met de aanduiding UW1 nadere eisen worden geformuleerd over de situering en omvang van maatschappelijke voorzieningen en eventuele kantoren.

■
Relatie met provinciaal
locatiebeleid

Binnen het provinciaal locatiebeleid (zie paragraaf 3.2) geldt voor de mogelijk te realiseren kantoren langs de Vennewatersweg de typering “stedelijk vestigingsmilieu”: “activiteiten die door hun verkeergenererende werking thuishoren in goed en multimodaal bereikbare stedelijke gebieden”. Hierbij dienen de eigenschappen van de gebieden benut te worden. “Vooral hier is functiemenging mogelijk”. Het gebied langs de Vennewatersweg is goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer en het voorliggende plan maakt functiemenging mogelijk met maatschappelijke voorzieningen en wonen. De vestiging van kantoren wordt overigens niet dwingend voorgeschreven.

Zorgvoorzieningen

Zorgvoorzieningen in de vorm van een steunpunt/servicepunt van waaruit onder andere 24-uurs zorg verleend kan worden en waar “haal- en brengdiensten” georganiseerd kunnen worden, kunnen ook centraal in de wijk een plek krijgen. De oppervlakte van een dergelijke voorziening zal maximaal 200 m² bedragen en zal worden geïntegreerd in de geprojecteerde appartementengebouwen. Geclusterde woonvormen voor zorgintensieve groepen en woonvormen voor begeleid wonen, kunnen in de nabijheid van een steunpunt/servicepunt gerealiseerd worden. Deze woonvormen zijn zowel door jongeren als ouderen te bewonen.

Detailhandel

Na realisatie van de woningbouw zal worden gezien of in het gebied Zandzoom of in Zuiderloo een buurtwinkelcentrum in de klasse buurtsteunpunt gerealiseerd kan worden. Het voorliggende plan maakt een buurtwinkelcentrum met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1500 m² mogelijk. Deze oppervlakte komt overeen met 1000 m² verkoopvloeroppervlak (zoals in de Detailhandelsstructuurvisie 2004 is beschreven).

Flexibiliteit

Het plan biedt overigens de nodige flexibiliteit ten aanzien van de genoemde functies: de realisatie van kantoren en maatschappelijke voorzieningen wordt niet dwingend voorgeschreven. Zo is het in verband met de economische recessie de vraag of er vanuit de markt voldoende vraag is voor de realisatie van kantoren. Het buurtwinkelcentrum kan ook worden ondergebracht in de strook ten zuiden van de Vennewatersweg (bestemmingsplan Zandzoom), zoals oorspronkelijk in het Structuurplan was voorzien. Voor de kantoren en voorzieningen geldt ten aanzien van het aantal bouwlagen hetzelfde als voor de woningen: 3 bouwlagen zijn zonder meer toegestaan, maar een uitloop naar 4 bouwlagen is incidenteel mogelijk (na vrijstelling en nadat de desbetreffende raadscommissie hierover is geraadpleegd).

De bebouwing aan de noordkant van de Vennewatersweg heeft tevens een functie als:

- zuidelijke afronding van de bebouwing in Zuiderloo;
- noordelijke wand van de Vennewatersweg, die samenhang zal moeten vertonen met de begroeiing en bebouwing aan de zuidkant van deze weg;
- geluidwering voor de woningen ten noorden van de bebouwingsstrook langs de Vennewatersweg.

Aan huis verbonden beroepen

Voor aan huis verbonden beroepen gelden dezelfde regels als in Heiloo-Zuidwest. Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan “voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven.” (citaat voorschriften). De parkeerbehoefte als gevolg van het beroep aan huis dient op eigen erf te worden opgevangen.

Recreatie in de woonomgeving

De groene vormgeving van het woongebied biedt ruime mogelijkheden voor recreatie in de woongebieden. In de groenvoorzieningen zullen speelvoorzieningen worden geïntegreerd.

Water

Op de betekenis van water in het plangebied is in hoofdstuk 4 ingegaan.

Landbouw

Op de strandwal tussen Heiloo en Limmen zal de landbouw, in de huidige situatie voornamelijk bestaand uit bollenteelt, grotendeels verdwijnen. Bedrijven zullen hiertoe worden opgekocht om ruimte te maken voor de gewenste woningbouw. Wellicht dat er her en der, als onderdeel van het woonlandschap, nog ruimte blijft bestaan voor kleinschalige bollenteelt als verwijzing naar de cultuurhistorie van het gebied. In de strandvlakte wordt de agrarische functie eveneens teruggebracht. Functiewijziging komt hierbij grotendeels ten goede van natuurontwikkeling.

Bij dit laatste kan agrarisch natuurbeheer nog een rol vervullen.

Bestaande bollenbedrijven en kassencomplexen in het gebied ten westen van de Westerweg, in de zogenaamde Westflank, komen daarmee te vervallen.

Zo lang de uitwerking van de plannen nog niet heeft plaatsgevonden, kunnen de gronden in het plangebied de huidige agrarische functie behouden. De gemeente streeft naar een minnelijke verwerving van de agrarische gronden in het gebied. Uitbreiding van bedrijven zal in

.....

het algemeen niet worden toegestaan. Zodra de uitwerking van de plannen plaatsvindt, zal de agrarische functie komen te vervallen.

6.6 Conclusie

De ontwikkeling van Zuiderloo vindt plaats binnen het kader van een groot aantal randvoorwaarden. Een aantal randvoorwaarden staat vast. Daarbij gaat het onder andere om milieuaspecten, het aantal woningen, de woningtypen en de hoogte van de bebouwing. Ook staat vast dat de bestaande, cultuurhistorisch bepaalde structuren en bebouwing in het gebied zo veel mogelijk gehandhaafd moeten blijven. Toch bestaat er binnen de randvoorwaarden nog ruimte voor interpretatie. Het voorliggende plan is erop gericht die interpretatievrijheid te behouden tot aan de realisatie van het plan. Daartoe zijn in het voorliggende plan uitwerkingsbevoegdheden opgenomen. Dat wil overigens niet zeggen dat in het gebied “alles” kan. In het voorliggende bestemmingsplan worden op basis van de hoofdprincipes voor de ruimtelijke inrichting van Zuiderloo en Zandzoom wel ruimtelijke kaders vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Daarmee wordt aan de huidige bewoners van het gebied de nodige houvast geboden. Hierop wordt in het navolgende hoofdstuk nader ingegaan.

Inrichting van het Zuiderloo en Zandzoom: hoofdlijnen

Ten behoeve van de opstelling van de bestemmingsplannen Zuiderloo en Zandzoom dienen stedenbouwkundige principekeuzes te worden gemaakt ten aanzien van onder meer de navolgende onderwerpen:

- de landschappelijke en stedenbouwkundige inbedding;
- hoofdstructuren van ontsluiting, bebouwing en groen/openbare ruimte;
- de te hanteren stedenbouwkundige vormtaal;
- de situering van functies t.o.v. elkaar;
- woningdifferentiatie, situering en bebouwingsdichtheden,

In het navolgende worden de hoofdprincipes voor de inrichting van de gebieden Zuiderloo en Zandzoom aangegeven. De stedenbouwkundige inrichting van Zuiderloo zal in samenhang met die van Zandzoom plaatsvinden. Dat laat overigens onverlet dat elk van de vier onderscheiden deelgebieden als afgeronde eenheid zal moeten kunnen functioneren. In paragraaf 7.5 wordt op basis van de algemene principes voor de inrichting van de woongebieden specifiek ingegaan op de inrichting van Zuiderloo.

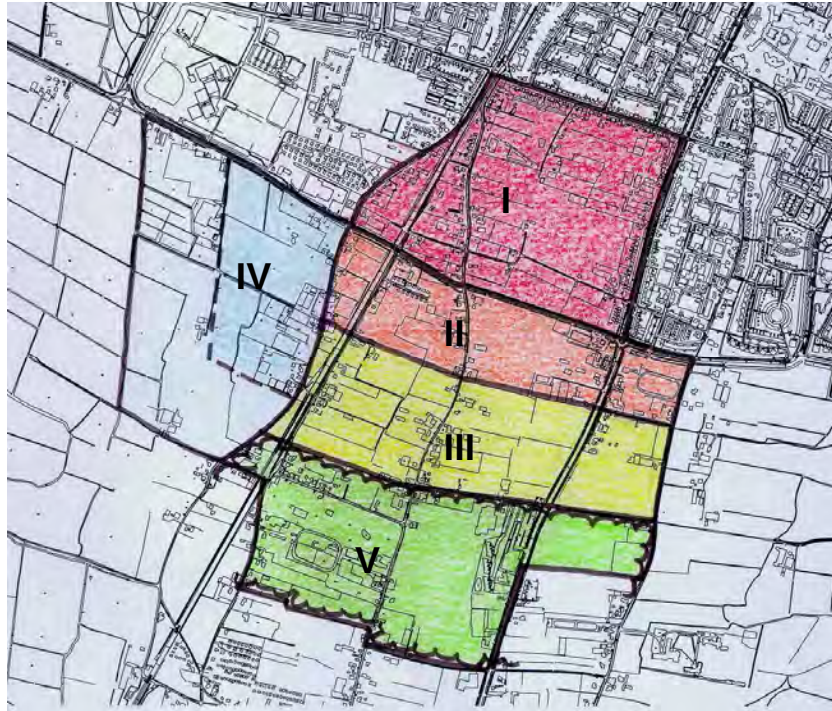
7.1 Uitgangspunten voor de inrichting van Zuiderloo en Zandzoom

Uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitwerking vindt plaats op basis van het Structuurplan Zandzoom en het planconcept. Daarbij staan de volgende uitgangspunten centraal:

- de realisatie van een eigentijds woongebied op het grondgebied van Heiloo met maximaal 1.800 woningen;
- een gebiedsgerichte ontwikkeling;
- het realiseren van groene buffer/groene geleedingszone tussen gebied III en Limmen;
- het realiseren van compensatiegebieden;
- ieder deelgebied is een afgeronde stedenbouwkundige eenheid;
- cultuurhistorische karakteristieken van het plangebied worden geïntegreerd in het ontwerp;
- de realisatie van een nieuwe aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan, die aansluit op de Kennemerstraatweg;
- voor ontwikkeling komen in elk geval de gemeentelijke gronden en de gronden waarvoor de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is afgekondigd (zie kaart 1), in aanmerking;
- de stedenbouwkundige opzet sluit aan op de doorgaande langzaam verkeersroutes in het gebied;

- realisatie van een (brede) school, maatschappelijke voorzieningen en eventueel kleinschalige kantoren in deelgebied I, een school in gebied II of III en een supermarkt in gebied I of II;
- de woningbouw moet bijdragen aan de oplossing van knelpunten ten aanzien van de woningmarkt in Heiloo.



Figuur 6 Deelgebieden

Hoofdlijnen inrichting

De uitbreiding van Heiloo zal plaats dienen te vinden in de stedenbouwkundige traditie van deze groene gemeente op de strandwal achter de duinen.

Door de uitbreiding te concentreren op de strandwal zal deze verder verdichten en zal openheid toebehoren aan de strandvlakten. Indien structureel groenobjecten van formaat worden geïntegreerd in deze uitbreiding zal aansluiting kunnen worden verkregen met het groene karakter van het bestaande Heiloo.

Daarnaast dient te worden voorkomen dat de bebouwingsmassa's van Heiloo en Limmen aaneen groeien; een groene buffer/groene geleidingszone is hiervoor onontbeerlijk. Het past in de Heilooër traditie om deze groene geleidingszone het karakter van een landgoedzone te geven hetgeen impliceert dat in een stevige groenstructuur wordt voorzien waarbinnen (bestaande) gebouwen een ondergeschikte rol vervullen.

De bestaande infrastructuur met begeleidende bebouwing levert binnen het plangebied natuurlijke begrenzingen van nieuwe buurten.

Zo draagt met name de Vennewatersweg bij aan een compartimentering in een noordelijk (Zuiderloo) en zuidelijk deel en vormen de spoorlijn en de Kennemerstraatweg een oost-west compartimentering.

Aldus is een vijftal deelgebieden onderscheiden (zie figuur 6). De aantallen woningen per gebied bedragen naar schatting:

	Aantal woningen	Andere functies
Gebied I	700 woningen	(Brede) school, maatschappelijke voorzieningen buurtwinkelcentrum*, eventueel kantoren,
Gebied II	400 woningen	Woonzorgzone, (brede) school, buurtwinkelcentrum*
Gebied III	500 woningen	(Brede) school
Gebied IV	100 woningen	Tankstation Groene maatschappelijke voorzieningen
Gebied V	100 woningen	Groene buffer
Totaal maximaal	1800 woningen	

*zie ook paragraaf 6.5

Woningen

Om de knelpunten op de woningmarkt aan te pakken is het gemeentebestuur met de provincie overeen gekomen om 630 woningen in de lagere, 475 woningen in de middelhoge, 475 woningen in de hogere prijsklassen en 220 woningen in het topsegment te realiseren.

De ontwikkeling van de groene buffer (gebied V) zal parallel lopen met de ontwikkeling van de woningbouw in de gebieden I t/m IV. Primair is de groene buffer bestemd voor natuurontwikkeling. In de groene buffer is ook plaats voor een aantal landgoederen.

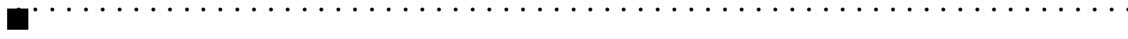
In het hele gebied wordt uitgegaan van het principe van “rood voor groen”: de ontwikkeling van de landgoederen draagt inhoudelijk en financieel bij aan de ontwikkeling van bos en natuur in het gebied.

Als richtlijn wordt voor de eengezinswoningen uitgegaan van de volgende gemiddelde stichtingskosten en maten:

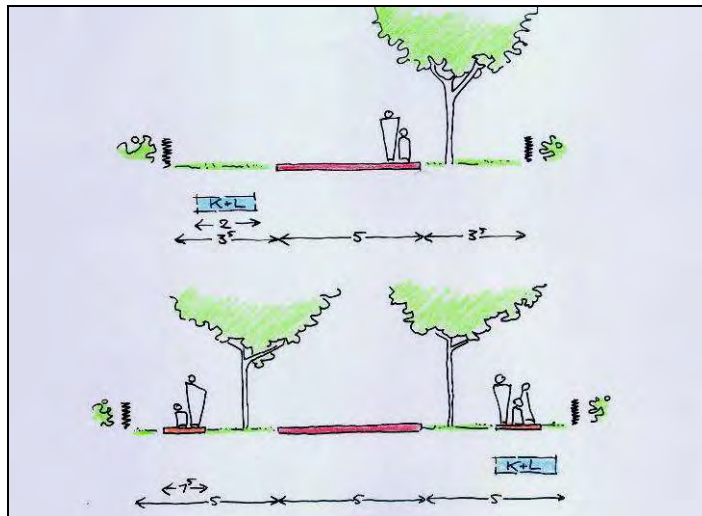
	Stichtingskosten*	Kavelmaat (circa)
40% goedkoop	Max € 180.000	7 x 30 meter
30% middelhoog prijsniveau	€ 180.000-€ 300.000	10 x 30 meter
30% hoog prijsniveau	Meer dan € 300.000	15 x 30 meter

* prijsniveau 2003

Er zal aandacht zijn voor starters op de woningmarkt, waarvoor onder andere etagewoningen in 3 of (na vrijstelling en raadpleging van de

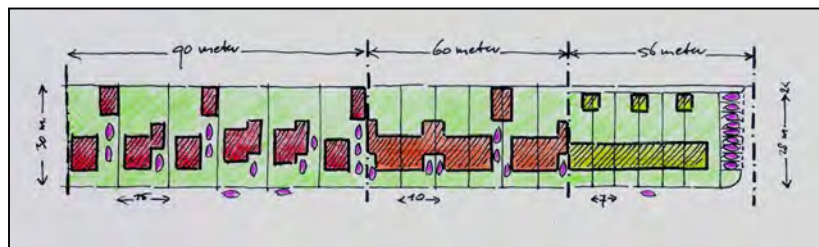


Openbare ruimte	desbetreffende raadscommissie) 4 bouwlagen gebouwd kunnen worden. De Heilooër slogan 'fijn wonen in het groen' dient te worden verwezenlijkt door het realiseren van een stevige groenstructuur op wijkniveau (Loo-as, parkzones, groene steppingstones en lanen) in combinatie met de groene uitstraling van de woonstraten (Heilooër profiel). Door overwegend bomen van de eerste en tweede grootte toe te passen en groene (hagen) erfafscheidingen voor te schrijven zal, ook op termijn, het groene beeld gewaarborgd zijn. Door de bergingsmogelijkheden voor hemelwater te koppelen aan de groenstructuur ontstaan plekken die zowel tijdens natte als droge perioden bijdragen aan de beoogde groene uitstraling. Door het materiaalgebruik van verhardingen en speelvoorzieningen af te stemmen op specifieke ligging en gebruik wordt het plan zowel visueel-ruimtelijk als functioneel inzichtelijk.
Verkeer	Langzaam verkeersroutes krijgen, gekoppeld aan de historische lijnen, een prominente plaats in het plangebied en sluiten op een veilige wijze aan op de routes buiten het plangebied zodat het contact met het omringende landschap wordt behouden. De Hoogeweg-Spanjaardslaan (Loo-as) en Westergeweg worden als zodanig in noord-zuidrichting ingezet. In oost-west richting worden de Krommelaan en de Kapellaan als dragers voor de routes aangewend. Ten behoeve van bereikbaarheid van bestaande woningen en sociale controle kan op de historische linten beperkt gebruik van (éénrichtings) bestemmingsverkeer worden toegelaten. De gehele wijk krijgt een 30 km/uur regiem waarbij de woonstraten worden gekenmerkt door het Heilooër profiel (minimaal 12 meter) van een rijloper met grasbermen, de verzamelstraten (minimaal 15 meter) zijn identiek, maar breder omdat zich hier aan beide zijden vrijliggende voetpaden bevinden (zie figuur 7).



Figuur 7 Heilooër profiel

Voorgestaan wordt om zoveel mogelijk te parkeren op eigen erf. Daar waar woningen in rijtjes of gestapeld worden gerealiseerd wordt het parkeren gegroepeerd in de openbare ruimte. De parkeernormen zijn aangegeven in tabel 2 in paragraaf 6.2. In geval van (half-) vrijstaande woningen wordt in principe op eigen erf geparkeerd. Bij andere verkavelingsvormen wordt het parkeren in de openbare ruimte geïntegreerd en gelden lagere parkeernormen (figuur 8).

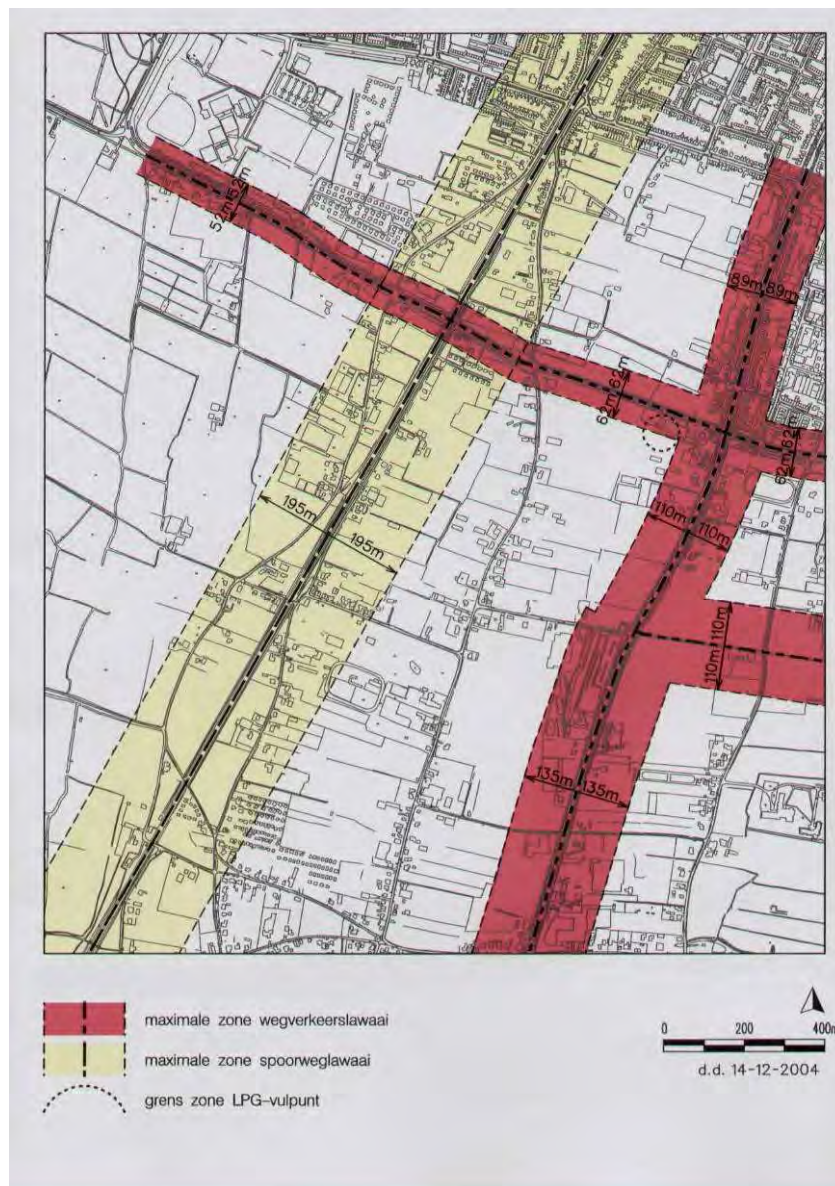


Figuur 8 Principe parkeren

Zoals bleek uit hoofdstuk 5 hebben de wegen in het gebied, de spoorlijn en de bestaande bedrijven beperkingen tot gevolg ten aanzien van de woningbouw. De in hoofdstuk 5 berekende toekomstige zones van wegen en spoorlijn en LPG-vulpunt zijn aangegeven op figuur 9.

De kruising van de toekomstige aansluiting op de A9 met de bestaande langzaam verkeersroute op de Oosterzijweg verdient grote aandacht.

Voor de inrichting van de toekomstige woongebieden wordt verder verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw.



Figuur 9: Maximale zones weg- en spoorweglawaaai

7.2 Gebiedskenmerken

Bij de inrichting van Zuiderloo en Zandzoom zal ernaar worden gestreefd om de bestaande kenmerken van het gebied te respecteren en waar mogelijk en zinvol te handhaven. In het navolgende worden enkele aspecten belicht die de karakteristiek van het gebied op hoofdlijnen bepalen. Zij bieden de handvatten die een ontwikkeling mogelijk maken waarin historische gebiedskenmerken zodanig worden geïntegreerd, dat daarmee verwijzingen naar de ontstaansgeschiedenis zichtbaar en voelbaar blijven. Dit geldt niet alleen voor bovengrondse kenmerken, maar ook voor de gegevens die uit archeologisch onderzoek naar voren komen.

■
Geomorfologie (zie figuur 1 in paragraaf 2.1)

De noord-zuid gerichte strandwal en -vlakten vormen de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur. De overgangen in hoogteligging, bodemsamenstelling en –gebruik tussen de wal en de vlakten worden gemarkeerd door de Westerweg en Oosterzijweg. Zowel de bodemopbouw als de waterhuishouding van de wal maakt deze geschikt voor bewoning terwijl de vlakten meer kwaliteiten hebben voor natuurbouw en agrarische doeleinden. het hoogteverschil tussen strandwal en strandvlakten van 1 á 2 meter draagt zorg voor afstroming van overtollig oppervlaktewater via de flanken van de rug naar de vlakten.

Cultuurhistorie (zie kaart 3 en 4 in paragraaf 2.1)

In het plangebied komen enkele woningen met erven voor die door situering, architectuur en entourage waardevolle informatie in zich dragen die de afleesbaarheid van het landschap mogelijk maakt. Deze woningen zijn over het algemeen gesitueerd aan oude wegen en paden die eveneens van belang zijn. De betreffende percelen zijn dermate waardevol dat deze ongemoeid zullen blijven en zodanig ingepast worden dat zij een cultuurhistorische betekenis behouden binnen de ontwikkelingen. Ook de pompgebouwtjes alsmede enkele perceelsloten, opgaande beplantingen en plaatselijk voorkomend (micro)reliëf (steilrandjes van afgegraven percelen) bieden informatie over vroeger gebruik van dit gebied voor zandafgravingen, gemengd bedrijf, tuinderijen en de bollenteelt. De zuidzijde wordt deels begrensd door het omvangrijke opgaande bos rondom het Bedevaartsoord Onze Lieve Vrouwe ter Nood.

Landschap en verkaveling

De geomorfologische hoofdstructuur van de strandwal wordt in de noord-zuidrichting ondersteund door enkele noord-zuidgerichte structuurlijnen (Hoogeweg, Spanjaardslaan). De overige bebouwingslinten begrenzen het plangebied aan de oost- en westzijde. Ook de spoorlijn ondersteunt de landschappelijke structuur in noord-zuid richting. Haaks op deze richting hebben zich oost-westgerichte lijnen ontwikkeld (verbindingswegen, greppels, erfbeplanting, etcetera). Langs de oude noord-zuid gerichte wegen bevinden zich plaatselijk beplantingen bestaande uit meidoornhagen. Langs de oost-westgerichte structuren staan veelal beplantingen die bestaan uit geriefhout (els en wilg).

7.3 Stedenbouwkundige opzet

Gezocht is naar een ontwerpprincipe dat enerzijds mogelijkheden biedt om het programma op gestructureerde wijze te ontwikkelen en dat anderzijds zorgdraagt voor evenwicht tussen oude waarden en nieuwe ontwikkelingen.

Ontwerpprincipe

In het ontwerp is uitgegaan van de oorspronkelijk aanwezige structuren. De strandwal is van oudsher bewoond. Dit is van invloed geweest op de bebouwingspatronen in het gebied. De nieuwe inrichting zal uitgaan van een verdichte bebouwing op de strandwal met woonbebouwing die is geconcentreerd tussen de Hoogeweg en de Kennemerstraatweg (N203). Naar de randen van de strandwal, richting de strandvlakten zal de bebouwing worden verdund, zodat de situatie zoveel gelijk blijft aan de oorspronkelijke situatie. De openheid van de strandvlakten zal zo worden gewaarborgd.

Ook in het gebied met hogere bebouwingsdichtheden zullen de historische elementen uitgangspunt zijn voor de nieuwe inrichting. Dit gebeurt door tussen de historische en de nieuwe inrichting duidelijke verschillen te introduceren:

	Oorspronkelijke inrichting	Inrichting met nieuwe elementen
Stedenbouwkundige opzet	Rafelig, niet gepland	Modern-strak
Bouwperiode gebouwen	Historisch gegroeid	Relatief korte bouwperiode
Bouwstijlen	Verscheidenheid	Op basis van beeldkwaliteitsplan; gericht op "geplande variatie" én samenhang
Openbare ruimte	Gebogen lijnen	Rechte lijnen
Functies	Wonen in verstedelijkt platteland	Wonen in een groene woonwijk met passende infrastructuur en voorzieningen

Dit ontwerpprincipe levert een degelijk stedenbouwkundig casco op waarbinnen veel speelruimte aanwezig is voor het flexibel invullen van bouwprogramma's en variatie in architectuur.

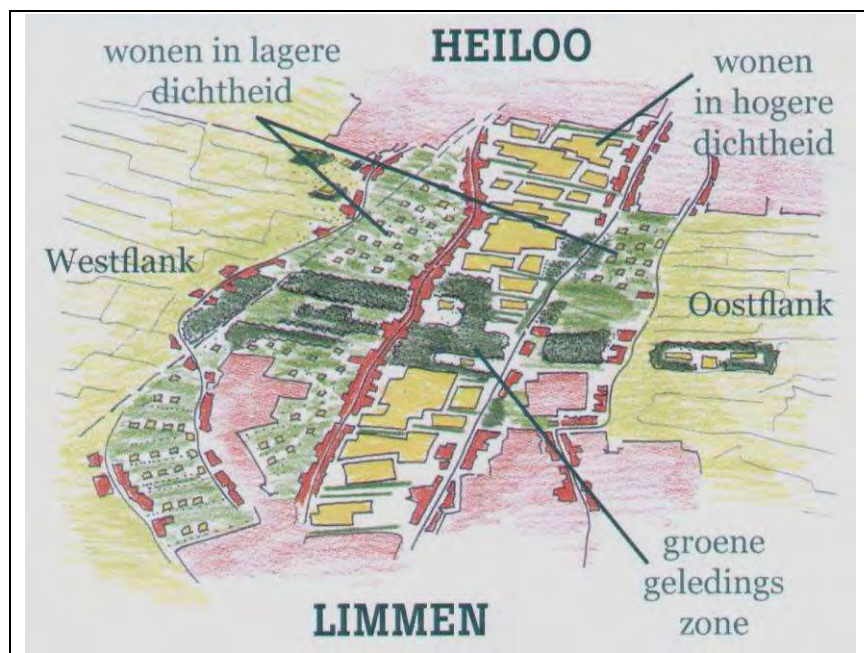
De oorspronkelijke inrichting bestaat grotendeels uit de te handhaven woningen met erven aan de bestaande wegen in het plangebied. Daarnaast zijn er kavelgrensbeplantingen, perceelsloten- en greppels, steilrandjes en pompgebouwtjes aanwezig die inhoud geven aan de historische structuur. Deze elementen worden in het ontwerp ingebed.

Door hun onderlinge samenhang dragen deze elementen bij aan de structurering van de nieuwe buurten (bijvoorbeeld historische wegen met woningen, sloten en beplantingen).

Ruimtelijke indeling

Op basis van de functionele en ruimtelijke hoofdstructuur kan een vijftal gebieden worden onderscheiden:

- Zuiderloo, gelegen op de strandwal;
- het gebied in plangebied Zandzoom tussen de Vennewatersweg, de Kennemerstraatweg, de Kapellaan en de Hoogeweg, eveneens gelegen op de strandwal;
- de gebieden tussen de Westerweg en de Hoogeweg en tussen de Kennemerstraatweg en de Oosterzijweg, waar de overgang plaatsvindt naar de openheid van de strandvlaktes;
- de westflank, ten westen van de Westerweg;
- de groene geleedingszone tussen Heiloo en Limmen aan de zuidrand van het gebied (zie figuur 10).



Figuur 10 Hoofdprincipe inrichting

Zowel in het gebied ten westen van de spoorlijn als ten oosten van de Oosterzijweg blijft door de beperkt voorkomende bebouwing en de handhaving van de opstreckende verkaveling de openheid van de strandvlakten zichtbaar.

Openbare ruimte

Naast een belangrijke, ruimtelijk structurerende factor vormt de historische laag tevens drager van de (recreatieve) functies in de openbare ruimte. Door onder meer de doorgaande langzaamverkeerroutes, sloten en bergingszones van

oppervlaktewater, parkjes, schoolomgeving en speelvoorzieningen te koppelen aan de aanwezige (groen)elementen wordt de historische structuur versterkt en wordt gebruik gemaakt van bestaande kwaliteiten (figuur 11).

Door watergangen (sloten en bergingszones) een overwegende oost-westrichting te geven wordt de natuurlijke afstroomrichting zichtbaar gemaakt. Omdat de watergangen worden voorzien van (gestrooide) begeleidende beplanting versterken deze de ruimtelijke gerichtheid.



Figuur 11 historische en nieuwe rode en groene lijnen

7.4 Inrichting Zuiderloo

Ten behoeve van de inrichting van de nieuwe woongebieden ontwikkelt de gemeente het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw. De belangrijkste uitgangspunten voor Zuiderloo worden in het navolgende beschreven.

Bestaande structuur

In woongebied Zuiderloo blijven de bestaande noord-zuid- en oostwestlijnen intact. Daarnaast blijven de bestaande bosjes, houtwallen en oude waterlopen grotendeels bestaan. De nieuwe structuur komt op de plankaart vooral tot uiting in de nieuwe ontsluiting, die met een strakke vormgeving over de oude structuur is heengelegd. De te kiezen verkaveling en de architectuur zullen verder moeten bijdragen aan de kwaliteit en de herkenbaarheid van Zuiderloo.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het gemotoriseerde verkeer wordt afgeleid naar de Vennewatersweg. Eventueel kan een tweede ontsluiting op de Kennemerstraatweg



worden gerealiseerd, maar deze heeft dan het karakter van een secundaire ontsluiting en kan fungeren als “nooduitgang”.

De gehele wijk krijgt een 30 km/uur regiem waarbij de woonstraten worden gekenmerkt door het eerdergenoemde Heilooër profiel (minimaal 12 meter) van een rijloper met grasbermen. Voor het parkeren gelden de in paragraaf 6.2 genoemde uitgangspunten.

Langzaam verkeersroutes

De bestaande historische linten behouden een functie voor langzaam verkeer. De Loo-as krijgt invulling via de route Hoogeweg-Krommelaan-Spanjaardslaan. De Spanjaardslaan wordt daartoe in zuidelijke richting doorgetrokken naar de Krommelaan. De tweede hoofdas voor langzaam verkeer in noord-zuidrichting is de Westerweg. Op de plankaart zijn daarnaast vanuit het woongebied drie ontsluitingen voor langzaam verkeer aangegeven naar de Zevenhuizerlaan. Deze liggen in het verlengde van de hoofdontsluitingen en bieden een snelle verbinding naar het centrum van Heiloo. Vanuit Zuiderloo zal het centrum van Heiloo daardoor vanuit alle delen van de wijk sneller per fiets dan per auto bereikbaar zijn. Vanuit het oostelijke deel van het plangebied is verder de aanleg van een extra verbinding naar de Kennemerstraatweg mogelijk. Ten slotte is een langzaamverkeersverbinding aangegeven naar de Hoogeweg.

In oost-west richting is de Krommelaan de drager voor de langzaam-verkeerroute. De oude bebouwingslinten zullen daarnaast toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer. Eventueel krijgen de betreffende wegen een inrichting als eenrichtingsweg.

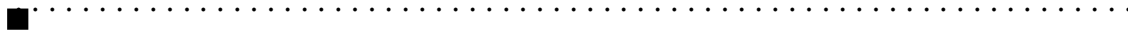
Loo-as

De situering van de Loo-as wijkt af van de situering zoals die in het Structuurplan was aangegeven, omdat is besloten meer dan in het Structuurplan was voorzien, aan te sluiten bij de bestaande infrastructuur. Dat betekent dat de Loo-as in plangebied Zandzoom de Hoogeweg volgt en in het plangebied Zuiderloo een tracé via de Krommelaan en de Spanjaardslaan krijgt. De Loo-as takt daardoor niet rechtstreeks aan op de Breedelaan. Overigens biedt het voorliggende plan wel de mogelijkheid om een langzaam-verkeersverbinding in het verlengde van de Breedelaan aan te leggen.

Hoofdinrichting

De nieuwe woongebieden krijgen een groene dooradering, waarbij de te realiseren groenstructuur in het gebied aansluit op de groenstructuur in het ten zuiden van de Vennewatersweg te realiseren woongebied. Belangrijke assen daarbij zijn de Loo-as (Hoogeweg), de Spanjaardslaan en de in verlengde hiervan aan te leggen langzaamverkeersverbinding.

Tussen de Vennewatersweg en de Krommelaan is ruimte voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen (brede school,



Zone Hoogeweg-
Westerweg

voorzieningen voor kinderen en ouderen, medische en sociale diensten, buurthuis) en eventueel detailhandel en kantoren. Detailhandelsbedrijven zullen een functie moeten vervullen voor Zuiderloo én Zandzoom. Het buurtwinkelcentrum zou ook gestalte kunnen krijgen in het plangebied Zandzoom.

Een speciale status krijgt het gebied tussen Hoogeweg en Westerweg. In dit gebied zal de bestaande woonbebouwing grotendeels intact blijven en zal het bestaande bebouwingspatroon maatgevend zijn voor de toekomstige inrichting.

Dat betekent dat er ruimte is voor een invulling met:

- groen, zowel bosjes als grasland (bijvoorbeeld paardenwei);
- groene maatschappelijke functies als een begraafplaats of een volkstuincomplex;
- extensief wonen: vrijstaande woningen in een lage dichtheid op grote kavels die zich voegen in het bebouwingspatroon langs de linten.

Beperkende factoren in dit gebied zijn het wegverkeers- en spoorweglawaaï (zie paragraaf 5.1 en 5.2).

Om de barrièrewerking van de spoorlijn te beperken is het wenselijk om ook “over het spoor” een zekere samenhang te bereiken via groenstructuren of bebouwing. In het plan Zandzoom wordt dit concept verder uitgewerkt.

Vier gebieden

Op basis van de hierboven genoemde principes zijn de grotere nieuw in te richten delen van Zuiderloo verdeeld in vier gebieden (zie kaart 6):

- 1 De zone parallel aan de Vennewatersweg, waar ruimte is voor ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen (brede school, voorzieningen voor kinderen en ouderen, medische en sociale diensten), woningen en eventueel detailhandel en kantoren. Hier krijgt de buurt een gezicht naar de Vennewatersweg en is bouwen in een iets hogere dichtheid mogelijk, ook door gestapelde bouw. Direct langs de Vennewatersweg wordt gestreefd naar openheid.
- 2 Het noordoostelijke gebied, dat een overwegend woonkarakter krijgt. De achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen direct ten westen van de bestaande woningen aan de Kennemerstraatweg en ten zuiden van de bestaande woningen aan de Zevenhuizerlaan worden overwegend gesitueerd aan de zijde van de achtertuinen van deze woningen. Daardoor ontstaat een vloeiende overgang van oud naar nieuw. In dit

gebied zijn vooral eengezinswoningen gedacht, met langs de
hoofdontsluitingen eventueel appartementgebouwen.

- 3 Het noordwestelijke gebied, eveneens met een overwegende
woonfunctie, voornamelijk voor eengezinswoningen.
- 4 Het gebied tussen Westerweg en Hoogeweg, dat een
extensieve invulling kan krijgen met groen, vrijstaande
woningen en groene maatschappelijke voorzieningen als een
begraafplaats, volkstuinen of sportvelden.

Deze vier gebieden komen in het plan tot uitdrukking in vier
uitwerkingsgebieden. Hierop wordt in hoofdstuk 8 ingegaan.

Hoofddeling
bestemmingen

In het voorliggende plan is een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de bestemmingen voor de functies in het gebied die blijven bestaan en anderzijds de bestemmingen in de nieuw in te richten gebieden. Uitgangspunt is dat de agrarische functies in het gebied geheel komen te vervallen. Wel kunnen de bestaande bedrijfswoningen bij de bedrijven blijven bestaan.

Gedetailleerde
bestemmingen

De bestaande gebouwen die blijven bestaan, zijn gedetailleerd bestemd. Daarmee wordt de eigenaren en gebruikers van deze functies duidelijkheid geboden ten aanzien van de toekomst van hun panden en percelen.

Voor de nieuw in te richten gebieden geldt een uitwerkingsplicht ex artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening. In verband met de verschillende karakters van de gebieden is een onderscheid gemaakt in vier uitwerkingsgebieden.

8.1 Bestemmingen**8.1.1 Gedetailleerde bestemmingen**

Bij de gedetailleerde bestemmingen is uitgegaan van de voorschriften zoals die ook gelden in het bestemmingsplan Heiloo-Zuidwest. Er is een onderscheid gemaakt in de volgende bestemmingen:

1. *Gemengd gebied*

Deze bestemming betreft binnen het plangebied de bestaande bebouwing aan de oude linten, met uitzondering van de Zevenhuizerlaan: Kennemerstraatweg, Hoogeweg, Westerweg, Spanjaardslaan, Groeneweg en Krommelaan. Voor een deel gaat het daarbij om bestaande bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven die hun functie verliezen.

Voor alle woningen geldt een bouwvlak, dat min of meer overeenkomt met de situering van de bestaande woning. De diepte van de bouwvlakken is in beginsel 12 meter, waarbij in bepaalde bestaande situaties van deze maat is afgeweken. Buiten de bouwvlakken mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd binnen het gebied met de aanduiding "te bebouwen erven". De maximale groot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen langs de Kennemerstraatweg 6 en 9 meter; elders 3,5 en 8 meter. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande algemene karakteristiek van de bebouwing in het gebied. Voor de als karakteristiek aangemerkte

gebouwen geldt dat de huidige bouwvorm, zoals die blijkt uit goot- en bouwhoogte, dakvorm en –helling en gevelindeling, zo veel mogelijk gehandhaafd moet blijven. Via een nadere eis kunnen Burgemeester en Wethouders dit streven inhoud geven.

Voor het perceel op de hoek van Zevenhuizerlaan en Kennemerstraatweg is bij wijziging de ontwikkeling van een gebouw mogelijk met vijf appartementen. Twee bedrijven aan de Kennemerstraatweg zijn als zodanig aangeduid (“opslag” en “kantoor”).

Binnen de bestemming zijn bedrijven en beroepen aan huis toegestaan: bij recht tot 20% van het oppervlak van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m². Bij vrijstelling zijn ruimere maten toegestaan: 50% van het oppervlak van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 100 m². Deze laatste vrijstelling ontbreekt binnen de bestemming “woongebied”. Een bestaand ingenieursbureau aan de Kennemerstraatweg is als zodanig aangeduid.

2. Woongebied.

Deze bestemming betreft binnen het plangebied de bestaande woningen aan de Zevenhuizerlaan. De bestaande bloemenwinkel en het sportinstituut zijn als zodanig aangeduid. Ook binnen deze bestemming zijn bedrijven en beroepen aan huis met een beperkt ruimtegebruik toegestaan (20% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²).

3. Bedrijfsdoeleinden

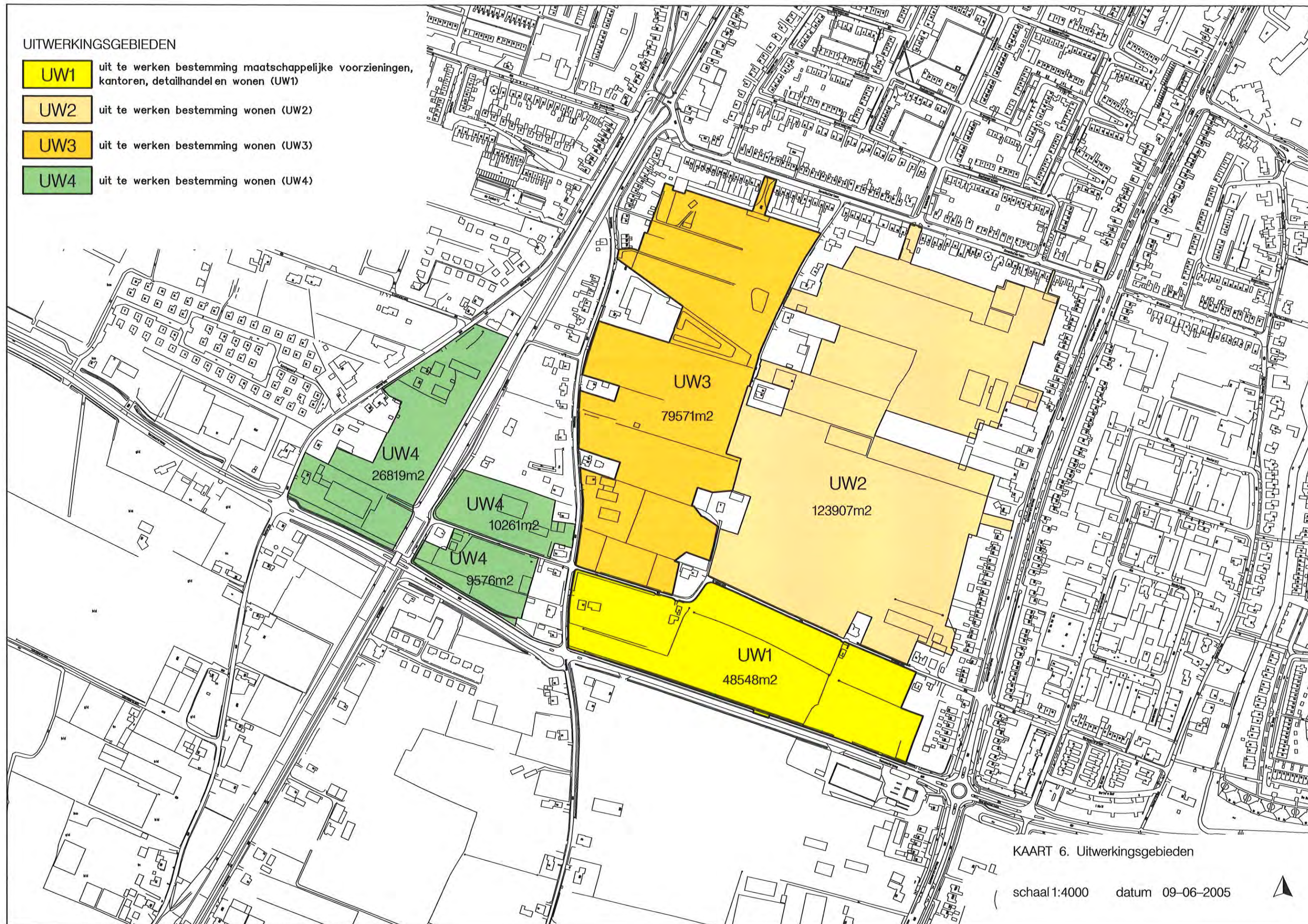
Deze bestemming betreft een viertal bedrijven met een relatief groot ruimtebeslag: de bowling en het bronbemaalingsbedrijf aan de Kennemerstraatweg, het transportbedrijf/aannemersbedrijf aan de Hoogeweg 26d en de instrumentmaker aan de Westerweg. Op de betreffende percelen kan de bestaande bedrijfsvoering worden voortgezet. De vestiging van nieuwe bedrijven uit andere branches is alleen toegestaan, voorzover het gaat om bedrijven uit de lichtere milieucategorieën: categorie 1 en 2 uit de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering. Dit gezien de milieu-effecten voor de omgeving. In de Staat van Bedrijven bij de voorschriften is aangegeven welke typen bedrijven tot deze categorieën behoren.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

De gemeente streeft naar verplaatsing van het bronbemaalingsbedrijf aan de Kennemerstraatweg 345-347 en het transport-/aannemersbedrijf aan de Hoogweg 26d. Om die reden is voor deze twee percelen een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Middels deze wijzigingsbevoegdheid kunnen deze percelen worden toegevoegd aan

UITWERKINGSGEBIEDEN

- UW1** uit te werken bestemming maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandelen wonen (UW1)
- UW2** uit te werken bestemming wonen (UW2)
- UW3** uit te werken bestemming wonen (UW3)
- UW4** uit te werken bestemming wonen (UW4)



KAART 6. Uitwerkingsgebieden

schaal 1:4000

datum 09-06-2005



■
respectievelijk uitwerkingsgebied 2 en 3. In samenhang met de woningbouw in deze gebieden mogen hier maximaal 16 en 13 woningen worden gebouwd.

4. *Verblijfs- en verkeersdoeleinden*

Deze bestemming is van toepassing op de bestaande wegen in het gebied die voornamelijk een functie hebben voor aanwonenden en langzaam verkeer: de Zevenhuizerlaan, de Hoogeweg, de Spanjaardslaan, de Westergeweg, de Groeneweg en de Krommelaan. Voor deze wegen geldt een maximum-snelheid van 30 km/uur.

5. *Wegverkeer*

De bestemming wegverkeer geldt voor de enige weg met een doorgaande functie in het plangebied: de Kennemerstraatweg.

6. *Railverkeer*

De spoorlijn heeft de bestemming railverkeer. Het aantal spoorbanen en spoorwegovergangen mag niet worden vergroot. Ten behoeve van een eventuele vergroting van het aantal sporen zal te zijner tijd een aparte procedure moeten worden gevolgd, waarbij ook de akoestische gevolgen voor bestaande woningen in het plangebied zal moeten worden onderzocht. De eventuele realisatie van geluidsschermen is toegestaan tot een hoogte van 5 m ten opzichte van het dijklichaam waarop de spoorlijn loopt.

7. *Nutsdoeleinden*

In het plangebied komt een trafo voor; deze heeft een eigen bestemming nutsdoeleinden gekregen.

8.1.2 Uit te werken bestemmingen

Zoals in paragraaf 7.5 aangegeven, kunnen er in Zuiderloo vier ontwikkelingsgebieden worden onderscheiden, elk met eigen kenmerken. In de voorschriften en de plankaart komt dit tot uitdrukking in vier uitwerkingsgebieden: UW 1 tot en met UW 4.

Bij de bouw van woningen aan de bestaande wegen geldt dat de nieuwe woningen moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing.

De kenmerken die in de voorschriften per uitwerkingsgebied zijn aangegeven, zijn samengevat in onderstaande tabel

Tabel 2: Kenmerken van de uitwerkingsgebieden, die zijn vastgelegd in de voorschriften

	UW 1	UW 2	UW 3	UW 4
Typering	Gemengde functies in groene setting	Woongebied	Woongebied	Woongebied
Functies	Maatschappelijke voorzieningen, wonen; ev. detailhandel, kleinschalige kantoren	Wonen	Wonen	Wonen en groene maatschappelijke functies
Aantal woningen	48-97	210-334 Na wijz. 220-350*	136-216 Na wijz. 144-229**	15-35
Type woningen	Overwegend eengezins, vrijstaand, dubbel, rijen, gestapeld	Overwegend eengezins, vrijstaand, dubbel, rijen, gestapeld	Overwegend eengezins, vrijstaand, dubbel, rijen, gestapeld	Vrijstaand op grote kavels
Max. aantal gestapeld	50	180***	125***	-
Max. goothoogte (m) woningen	6	6	6	3,5
Max. bouwhoogte (m) woningen	9 meter; gestapeld: 10	9 meter; gestapeld: 10	9 meter; gestapeld: 10	8
Dichtheid (woningen per hectare)	10-20	17-27	17-27	3-7
Max. bebouwd oppervlak zorgvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandel	Maatschappelijke voorz. en kantoren: max 20.000 m ² , waarvan maximaal 5000 m ² voor kantoren Detailhl: 1500 m ²	Zorgvoorziening 200 m ² toegestaan	Zorgvoorziening tot 200 m ² toegestaan	Maatsch. voorzieningen: 200 m ² per voorziening

* na toepassing wijzigingsbevoegdheid Kennemerstraatweg 345-347

**na toepassing wijzigingsbevoegdheid Hoogeweg 26d

***inclusief gebieden die onder de wijzigingsbevoegdheid vallen

De oppervlakte voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn gebaseerd op normen uit de publicatie Planologische Kengetallen. Voor het buurtwinkelcentrum wordt uitgegaan van een supermarkt, eventueel met enkele aanvullende buurtverzorgende voorzieningen (bakker, snackbar, kapsalon).

De woningcapaciteit van het plan en de woningdichtheden staan aangegeven in onderstaand schema.

Tabel 3 Aantal woningen per hectare in de verschillende uitwerkingsgebieden

Gebied	Aantal hectares	Aantal woningen	Woningen per hectare
UW 1	4,9	48-97	10-20
UW 2	12,4	210-334	17-27
Extra UW 2 na wijziging*	0,6	10-16	17-27
UW 3	8,0	136-216	17-27
Extra UW3 na wijziging**	0,5	8-13	17-27
Subtotaal	26,4	412-676	16-26
UW 4	4,7	15-35	3-7
Totaal	31,1	427-711	14-23

* na toepassing wijzigingsbevoegdheid Kennemerstraatweg 345-347

**na toepassing wijzigingsbevoegdheid Hoogeweg 26d

Daarmee wordt in de eigenlijke woongebieden (UW 1-3) redelijk voldaan aan het uitgangspunt uit het Structuurplan dat een woningdichtheid van circa 25 per hectare wordt nagestreefd.

De maximale woningcapaciteit is groter dan oorspronkelijk voor Zuiderloo was voorzien (500). Dit is enerzijds een gevolg van de toevoeging van het gebied tussen Hoogeweg en Westergeweg aan het plangebied als woongebied. Of hier ook werkelijk woningbouw plaatsvindt is overigens nog niet zeker. Anderzijds biedt de ruime capaciteit ook de vrijheid om woningen tussen de woongebieden uit te wisselen en om de functionele invulling te variëren. Indien in het ene deelgebied meer gestapeld wordt gebouwd, kan een ander deelgebied in een lagere dichtheid worden gebouwd. En als de zone tussen Vennewatersweg en Krommelaan geen invulling zou krijgen met kantoren, kunnen hier woningen worden gebouwd. Om aan te sluiten bij het beoogde groene karakter van het woongebied is wel in voorschriften bepaald dat het totaal aantal te realiseren woningen in het gebied niet meer mag bedragen dan 700.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan de in het voorgaande geformuleerde voorwaarden wat betreft onder andere milieu en archeologie.

8.2 Indeling van de voorschriften

De indeling van de bestemmingsplanvoorschriften ziet er als volgt uit:

I Inleidende bepalingen

Dit onderdeel bestaat uit de begripsbepalingen, de wijze van meten en de algemene beschrijving in hoofdlijnen. Als eerste worden de begripsbepalingen en wijze van meten opgenomen. Daarna volgt de beschrijving in hoofdlijnen omdat dit als samenbindend element voor het hele plan geldt.

■
II Bestemmingsplanbepalingen

In het bestemmingsplan worden meerdere bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als: doeleindenomschrijving, bebouwing en ander gebruik, e.d. gekoppeld.

III Algemene bepalingen

Hierin krijgen regelingen als de algemene vrijstellingsbevoegdheid, overgangsbepalingen e.d. hun plaats.

Indeling bij gedetailleerde bestemmingen

Behalve een indeling voor het gehele plan kan er ook indeling worden gemaakt van de regeling per bestemming. Voor het plangebied wordt ten aanzien van de gedetailleerde bestemmingen van de volgende indeling uitgegaan:

- Doeleindenomschrijving;
- Beschrijving in hoofdlijnen;
- Bebouwingsbepalingen;
- Nadere eisen;
- Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen;
- Gebruiksbeepalingen;
- Vrijstelling van de gebruiksbeepalingen;
- Strafbepaling.

Hieronder volgt per onderscheiden onderdeel een nadere toelichting.

Doeleindenomschrijving

In de doeleindenomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aangegeven bestemmingen op de plankaart. Het gaat dan om een beschrijving van de toegelaten functies (gebruiksdoeleinden), al dan niet aangevuld met aanwijzingen omtrent de ruimtelijke inrichting. In beginsel wordt er alleen aangegeven welke functie een bestemming mag vervullen, bij uitzondering mag ook aangegeven worden welke functies niet vervuld mogen worden. Indien nodig kunnen in een doeleindenomschrijving ook aanwijzingen worden opgenomen ten aanzien van de onderlinge verhouding (rangorde) van de doeleinden.

Beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen is een instrument om de beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan weer te geven en te versterken. Over het algemeen worden er aan de beschrijving in hoofdlijnen een drietal functies toegekend:

- *Toetsingsfunctie:*
- Deze functie kan de rol van het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwvergunningen en flexibiliteitsbepalingen versterken vanuit een kwalitatieve invalshoek. Tevens vormt het

een relatie tussen bestemmings- en doeleindenomschrijving enerzijds en de bepalingen over inrichting en beheer anderzijds.

- *Uitvoeringsfunctie:*
- Deze functie kan aangeven met welke middelen het gemeentebestuur aan de integrale doelstellingen van het bestemmingsplan uitvoering geeft.
- *Afstemmingsfunctie:*
- Deze functie kan de interne samenhang vergroten en kan verduidelijken welke rol sectorale instrumenten kunnen spelen bij de realisering van plandoeleinden.

Bebouwingsbepalingen

In de bebouwingsbepalingen wordt aangegeven aan welke voorwaarden bouwwerken moeten voldoen. Uitgangspunt voor het plangebied is dat de bebouwingsbepalingen zo worden ingericht dat de bepalingen voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, duidelijk van elkaar te onderscheiden zullen zijn.

De bebouwingsvoorschriften worden onderscheiden in voorschriften met betrekking tot de plaats van de bouwwerken en voorschriften ten aanzien van de afmetingen van de bouwwerken. Teneinde voor de burger zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen, is ervoor gekozen een bouwvlakkenregeling op te nemen. De plaatsbepaling van bouwwerken is gerelateerd aan de plankaart. De afmetingseisen van bouwwerken zijn op de plankaart aangegeven.

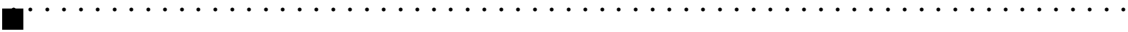
Nadere eisen

Deze hebben in de praktijk meestal alleen betrekking op de plaats en afmetingen van de bebouwing. Om deze reden en omdat het hier om aanvullingen gaat op een basiseis, volgt dit onderdeel op de bebouwingsvoorschriften. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de kwalitatief omschreven criteria, zoals de woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en kan er een directe koppeling worden gelegd met de beschrijving in hoofdlijnen.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Hier kan worden aangegeven of en in hoeverre vrijstelling kan worden verleend van de bebouwingsvoorschriften. Bij het verlenen van vrijstelling zijn de in de algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen criteria van toepassing.

De beschrijving in hoofdlijnen bij de desbetreffende bestemming kan dan meer specifieke toetsingscriteria bevatten.



Gebruiksbepalingen

In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig worden geacht met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen zullen worden genoemd, maar met name die, waarvan het juist niet meteen duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Hierbij kan aangegeven worden in hoeverre voor specifieke vormen van gebruik vrijstelling kan worden verleend van het verbod tot gebruik in strijd met de bestemming. Ook hier wordt, voor een kwalitatieve toetsing, een relatie gelegd met de beschrijving in hoofdlijnen.

Handhaving

Bij de formulering van de bestemming, beschrijving in hoofdlijnen en de voorschriften omtrent de bebouwing zal vanaf het begin rekening gehouden moeten worden met de handhaafbaarheid.

Bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan wordt in de praktijk niet afgedwongen door regels in het bestemmingsplan, maar door middel van het vereiste van een bouwvergunning. De regel die wordt gehandhaafd is dan niet die uit het bestemmingsplan, maar de regel dat niet mag worden gebouwd zonder vergunning. Dit is volgens artikel 40 van de Woningwet.

Hetzelfde geldt voor bestuursdwang en strafvervolgning. Dit gebeurt ook niet rechtstreeks via het bestemmingsplan, maar via de Woningwet.

Voor de pure gebruiksbepalingen kan wel vervolging worden ingesteld rechtstreeks op basis van het bestemmingsplan, mits dit blijkt uit de bepalingen in het plan. Om deze reden is een strafbepaling opgenomen bij elke bestemmingsbepaling (artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten).

Indeling bij de uit te werken bestemmingen

Voor de uit werken bestemmingen geldt bij benadering dezelfde indeling als voor de gedetailleerde bestemmingen. In afwijking daarop wordt de beschrijving in hoofdlijnen aangevuld met een artikel met uitwerkingsregels. De bouwvoorschriften hebben een meer globaal karakter en geven de grenzen aan waarbinnen de uitwerking plaats moet vinden. Bij de uit te werken bestemmingen is een bouwverbod opgenomen, waardoor de bestaande situatie min of meer wordt bevroren tot er een plan van uitwerking is.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planconcept Wonen in het Groen Heiloo/Limmen is op haalbaarheid gezien door de provincie Noord-Holland, de gemeente Castricum en de gemeente Heiloo. De daartoe opgestelde financiële verkenning laat zien dat de hoge ambitie die in het project is neergelegd, ook waar te maken is. De hoge ambitie bestaat hieruit dat de drie deelexploitaties (Zuiderloo, Zandzoom en Limmen) bijdragen dienen te leveren in een aansluiting op de A9 en de herinrichting van het landelijk gebied, dit naast een kwalitatief hoogwaardige invulling van de gebieden zelf. Ook meer gedetailleerde grondexploitaties, zoals die in navolging van de financiële verkenning en ter begeleiding van het bestemmingsplan afzonderlijk door de gemeente Heiloo zijn vervaardigd (ter verdieping en concretisering), laten zien dat het plan financieel gezond is.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Zuiderloo heeft de procedure van inspraak en vooroverleg ex artikel 10 Bro, 1985 doorlopen.

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 juni 2004 t/m 8 juli 2004 ter inzage gelegen. Een aantal inwoners van Heiloo en Limmen heeft, naar aanleiding van de terinzagelegging, een schriftelijke reactie ingediend.

Daarnaast heeft op 21 juni 2004 een zogenoemde inloopavond plaatsgevonden. De schriftelijk ingediende vragen op deze avond zijn als reactie in het kader van de inspraak aangemerkt.

Deze inspraakreacties en het antwoord van de gemeente zijn samengevat in het document *Voorontwerp bestemmingsplan Zuiderloo, verslag inspraak en vooroverleg* d.d. 4 januari 2005. Gehonoreerde voorstellen zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Overleg ex artikel 10

Door verscheidene vooroverleginstanties is gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. Van de 40 aangeschreven instanties hebben er 18 gereageerd. De vooroverlegreacties zijn eveneens verwerkt in het *Voorontwerp bestemmingsplan Zuiderloo, verslag inspraak en vooroverleg* d.d. 4 januari 2005.

■

Bijlagen

..... .



Bijlage 1: Kenmerken bestaande bebouwing

Hoogeweg (oost- en westzijde):

Westzijde: nr. 1 (pand uit de jaren twintig van de 20^{ste} eeuw, ook markante ligging)

Oostzijde: nrs. 4 tot t/m 26 (niet 26a,b,c,d): karakteristieke bebouwing uit de jaren dertig van de 20^{ste} eeuw, met afwisselende dubbele en enkele bouwblokken, afwisselende kappen op de langsrichting en haaks op de weg gesitueerd, in de meeste gevallen aan de voorzijde van de weg gescheiden d.m.v. lagere stenen muurtjes. Gebruik van baksteen, forse kappen met gebakken pannen en overstekken, hout, dakkapellen, erkers en glas-in-lood zijn de belangrijkste kenmerken.

Zevenhuizerlaan (zuidzijde):

De bebouwing van de zuidzijde van de Zevenhuizerlaan heeft in zijn totaliteit een vriendelijk karakter, dat gevormd wordt door voornamelijk de herkenbare stijlkenmerken van de jaren dertig (een enkele keer jaren twintig) van de 20^{ste} eeuw. Er is sprake van afwisselende bouwblokken met een en twee woningen, met kappen die afwisselend haaks op en parallel aan de straat lopen. Gebruik van baksteen, forse kappen met gebakken pannen en overstekken, hout, dakkapellen, erkers en glas-in-lood zijn de belangrijkste kenmerken.

Kennemerstraatweg (westzijde, over de hoogte van toekomstig Zuiderloo):

De bebouwing van de westzijde van de Kennemerstraatweg wordt ter hoogte van het toekomstige Zuiderloo gekenmerkt (huisnummers 303 tot 403), door bebouwing uit overwegend de jaren dertig van de 20^{ste} eeuw, soms vrijstaande woningen, soms in blokken met meerdere woningen. Ook is er wat bebouwing uit latere perioden en een enkele vroegere. De jaren dertig woningen hebben de karakteristieken van de bouwtijd: baksteengevels, forse kappen met gebakken pannen en overstekken, hout, dakkapellen, erkers en glas-in-lood.

Algemene conclusie:

De bestaande bebouwing rond het toekomstig gebied Zuiderloo stamt grotendeels uit de jaren dertig van de 20^{ste} eeuw. Het heeft de kenmerken en de daarbij horende hoge architectonische kwaliteit van die bouwperiode. Er zijn geen uitgesproken “toppers” te benoemen.

Bron: gemeente Heiloo



Bijlage 2: Indicatieve geluidsberekeningen plangebied Zuiderloo

Om een indruk te krijgen van de mogelijke geluidbelasting aan de gevels van de woningen in plangebied Zuiderloo hebben indicatieve geluidsberekeningen plaatsgevonden op basis van de uitkomsten van de nota Verkeers Prestatie op Lokatie (HDV, juni 2000). Daarbij zijn verschillende varianten doorgerekend op hun effecten voor de verkeersintensiteiten in Heiloo en Limmen. In het navolgende is uitgegaan van de verkeersintensiteiten die optreden bij de volgende uitgangspunten:

- er komt een aansluiting vanaf de Kennemerstraatweg naar de A9;
- de verkeersafwikkeling vindt in hoofdzaak plaats via de Kennemerstraatweg en de Vennewatersweg;
- er komt dus geen nieuwe westelijke randweg en de Kapellaan, de Oosterzijweg en de Westerweg krijgen geen doorgaande functie voor gemotoriseerd verkeer.

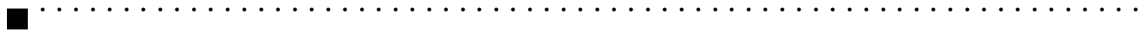
In de navolgende berekening is daarom uitgegaan van de berekende verkeersintensiteiten variant 4.

Voor het plangebied zijn de verkeersintensiteiten van belang op de Vennewatersweg, de Kennemerstraatweg en de nieuwe ontsluiting naar de A9 ter hoogte van het plangebied. Volgens de berekeningen van DHV zijn de hoogst optredende verkeersbelastingen hier tijdens de avondspits in 2010:

	Heen	Terug
- Vennewatersweg tussen Kennemerstraatweg en nieuwe aansluiting Zuiderloo/Zandzoom	250-500	250-500
- Vennewatersweg tussen nieuwe aansluiting en westelijke plangrens	250-500	0-250
- Kennemerstraatweg ten noorden Vennewatersweg	250-500	250-500

Op basis hiervan kan een indruk worden verkregen van de hoogte van de verkeersintensiteiten gedurende het etmaal. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- uitgegaan wordt van de hoogst optredende verkeersbelastingen in een klasse (bij 0-250 motorvoertuigen wordt uitgegaan van 250; bij 250-500 van 500);
- aangenomen wordt dat de verkeersintensiteiten gedurende de avondspits 10% bedragen van de etmaalintensiteiten;



- de berekeningen vinden plaats voor het jaar 2015, waarbij wordt uitgegaan van en groei van de verkeersintensiteiten van 3% per jaar in de periode 2010 – 2015.
- het wegdek bestaat uit “gewoon” glad asfalt;
- de maximumsnelheid bedraagt ter hoogte van het plangebied overal 50 km per uur;
- het percentage vrachtverkeer bedraagt op de Kennemerstraatweg 15% en op de Vennewatersweg 10%.

Deze uitgangspunten zijn relatief negatief. Mogelijk geven de berekeningen daarmee een te ongunstig beeld.

De resulterende geluidsbelastingen bedragen:

	50 dB(A)-contour ligt op:	Geluidsniveau op 20 meter van de wegas*
- Vennewatersweg tussen Kennemerstraatweg en nieuwe aansluiting Zuiderloo/Zandzoom	62 meter	57 dB(A)
- Vennewatersweg tussen nieuwe aansluiting en westelijke plangrens	52 meter	58 dB(A)
- Kennemerstraatweg	89 meter	61 dB(A)

* minimale afstand waarbinnen bebouwing plaatsvindt

Uit deze berekeningen blijkt dat het geluidsniveau aan de gevel van woningen ook bij ongunstig gekozen uitgangspunten de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 65 dB(A) niet overschrijdt. In werkelijkheid zal sprake zijn van lagere geluidsniveaus, ook omdat sprake zal zijn van afscherming door bestaande en nieuwe gebouwen. Door de toepassing van ZOAB en andere vormen van geluidarm asfalt kan het geluidsniveau verder worden teruggedrongen.



.....

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

gemeente: Heiloo

bestemmingsplan Heiloo-Zandzoom

situatie: Vennewatersweg West Midden

		50 dB(A)	20 meter	50 dB(A)	20 meter	
rijlijnsnummer		1	1	1	1	
dag/nacht		D	D	D	D	
etmaal int.	Qetm	8.695	8.695	11.593	11.593	mvt
	Qlv	547,8	547,8	730,4	730,4	mvt/u
gemiddelde	Qmv	30,4	30,4	40,6	40,6	mvt/u
uur -	Qzv	30,4	30,4	40,6	40,6	mvt/u
intensiteit	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	608,7	608,7	811,5	811,5	mvt/u
snelheid	Vlv	50	50	50	50	km/u
	Vmv	50	50	50	50	km/u
	Vzv	50	50	50	50	km/u
	Vmr	50	50	50	50	km/u
waarneemhoogte	Hw	4,5	4,5	4,5	4,5	m
wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	0,0	0,0	m
objectfractie	Fobj	0,5	0,5	0,5	0,5	-
wegdekverharding		DAB	DAB	DAB	DAB	-
afstand obstakel		0,0	0,0	0,0	0,0	
afstand-kruising	A	0,0	0,0	0,0	0,0	m
bodemfactor	B	0,75	0,42	0,79	0,42	-
afstand (schuin)	R	52,2	20,5	62,2	20,5	m
afstand (hor.)	D	52,0	20,0	62,0	20,0	m
emissie	Elv	74,16	74,16	75,41	75,41	dB(A)
	Emv	68,27	68,27	69,52	69,52	dB(A)
	Ezv	71,23	71,23	72,48	72,48	dB(A)
	Emr	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Etotaal	76,63	76,63	77,88	77,88	dB(A)
correctie	Cwegdek					dB(A)
	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Creflectie	0,75	0,75	0,75	0,75	dB(A)
	Ctotaal	0,75	0,75	0,75	0,75	dB(A)
demping	Dafstand	17,18	13,12	17,94	13,12	dB(A)
	Dlucht	0,35	0,15	0,41	0,15	dB(A)
	Dbodem	3,25	1,48	3,50	1,48	dB(A)
	Dmeteo	1,15	0,51	1,32	0,51	dB(A)
	Dtotaal	21,93	15,25	23,17	15,25	dB(A)
zichthoekcorrectie		N	N	N	N	dB(A)
LAeq		55,46	62,13	55,46	63,38	dB(A)
LAeq totaal						dB(A)
(sommatie over rijlijnen)						
LAeq (voor afronding)		55,46	62,13	55,46	63,38	dB(A)
LAeq (na afronding)		55	62	55	63	dB(A)
nachtcorrectie		0	0	0	0	dB(A)
aftrek artikel 103 Wgh		5	5	5	5	dB(A)
etmaalwaarde		50	57	50	58	dB(A)

.....

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

gemeente: Heiloo
bestemmingsplan Heiloo-Zandzoom
situatie: Kennemerstraatw

waarneempunten		50 dB(A)	15 meter
rijlijnummer		1	1
dag/nacht		N	N
etmaal int.	Qetm	11.600	11.600 mvt
	Qlv	98,6	98,6 mvt/u
gemiddelde	Qmv	9,3	9,3 mvt/u
uur -	Qzv	8,1	8,1 mvt/u
intensiteit	Qmr	0,0	0,0 mvt/u
	Qtot	116,0	116,0 mvt/u
	Vlv	50	50 km/u
snelheid	Vmv	50	50 km/u
	Vzv	50	50 km/u
	Vmr	50	50 km/u
waarneemhoogte	Hw	4,5	4,5 m
wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0 m
objectfractie	fobj	0,5	0,5 -
wegdekverharding		DAB	DAB -
afstand obstakel		0,0	0,0
afstand-kruising	a	0,0	0,0 m
bodemfactor	b	0,79	0,25 -
afstand (schuin)	r	89,1	20,5 m
afstand (hor.)	d	89,0	20,0 m
emissie	Elv	66,72	66,72 dB(A)
	Emv	63,11	63,11 dB(A)
	Ezv	65,49	65,49 dB(A)
	Emr	0,00	0,00 dB(A)
	Etotaal	70,12	70,12 dB(A)
correctie	Cwegdek		dB(A)
	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00 dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00
	Creflectie	0,75	0,75 dB(A)
	Ctotaal	0,75	0,75 dB(A)
demping	Dafstand	19,50	13,12 dB(A)
	Dlucht	0,57	0,15 dB(A)
	Dbodem	3,62	0,87 dB(A)
	Dmeteo	1,72	0,51 dB(A)
	Dtotaal	25,41	14,65 dB(A)
zichthoekcorrectie		N	N dB(A)
LAeq		45,46	56,22 dB(A)
LAeq totaal			dB(A)
(sommatie over rijlijnen)			
LAeq (voor afronding)		45,46	56,22 dB(A)
LAeq (na afronding)		45	56 dB(A)
nachtcorrectie		10	10 dB(A)
af trek artikel 103 Wgh		5	5 dB(A)
etmaalwaarde		50	61 dB(A)

■

Bijlage 3 Berekening spoorweglawai (ASWIN)

.....

Bijlage 3

OVERZICHT RISICO'S ZANDZOOM

NR.	RISICO	MOGELIJK DOET DIT RISICO ZICH VOOR BIJ:				BETROKKEN PARTIJEN	ACTIE	OPMERKINGEN/ AANDACHTS- PUNTEN
		Het nieuwe dat komt A	Dat wat blijft B	Dat wat verdwijnt C	In relatie tot om- geving D			
	CRIMINALITEIT EN (SOCIA- LE) ONVEILIGHEID							
1	Criminaliteit, zoals inbraak, diefstal, bedreiging, beroving, overval, vernieling, geweld en brandstichting	Komt bij concrete plan- vorming aan de orde: Advies Regiobureau Veiligheid Politie in het kader van Politiekeur- merk Veilig Wonen en Veilige woonomgeving	Aandachtspunt: Doodlopend stuk Spanjaardslaan (sociale onveilig- heid)	- Risico vandalisme en brandstichting van leegstaande panden tijdens in- richting gebied. - Rekening houden met en maatrege- len nemen ten aanzien van as- bestdaken op be- drijfspannen - Bodemonderzoek (vervulde bollen- grond)	Jeugd uit Ypes- tein trekt naar bouwterrein met risico van brand- stichting en van- dalisme (zie C)	Gemeente Heiloo Politie Brandweer Eigenaren bedrijven Bewoners Wijkver. Ypestein Jeugdorganisaties	- Tijdelijke verhuur/ Zo snel mogelijk slopen - Voorzieningen voor jeugd in Ypestein	
2	Hinder, overlast en verloedering	- Parkeeroverlast - Overbelasting verkeer Kenne- mer-straatweg, zowel in bouwfase (vrachtverkeer) als daarna (toename personenverkeer) - Verloedering bij leegstand in nieuwbouw	Wegenstructuur zonder verkeers- remmende maat- regelen ten be- hoeve van uitruk- ken hulpverle- ningsinstanties		- Geluids- en tril- lingshinder spoor- lijn en doorgaande wegen - Risico spooronge- luk: Geen woning- bouw direct aan spoorlijn (aanleg sportvelden/ be- graafplaats) - Verkeersveilig- heid: Aanleg voet- gangers en fiet- sersviaduct over spoorlijn/ Kenne- merstraatweg	Gemeente Heiloo Politie Brandweer GHOR NS Woningstichting Projectontwikkelaar	Reconstructie Kennemerstraat- weg niet tegelijk plannen met bouw Zuiderloo	Doelgroepen bewoners in beeld brengen: - Inbraakgevoelig- heid is groter als alleen lagere in- komensgroepen gehuisvest worden - Dwarsverbanden leggen (houdt politiekeurmerk rekening met deze aspecten?) - Ervaring gebruiken van recent ge- bouwde nieuw- bouwwijken: alert zijn op voldoende ruimte voor sport- voorzieningen/ jeugd/ scholen
3	Onveiligheidsgevoel bij bezoekers, werknemers, bewoners, waardoor zij de locatie vermijden							Komt aan de orde bij de inrichting van het plan

NR.	RISICO	MOGELIJK DOET DIT RISICO ZICH VOOR BIJ:				BETROKKEN PARTIJEN	ACTIE	OPMERKINGEN/ AANDACHTS- PUNTEN
		Het nieuwe dat komt A	Dat wat blijft B	Dat wat verdwijnt C	In relatie tot om- geving D			
	Brand, rampen en externe veiligheid							
4	Brand			Bollenschuren: asbest- daken en opslag ge- vaarlijke stoffen	▪ Brandgevaar: Loods naast Texaco tankstation wordt gebruikt als opslagplaats voor olie: Lpg-tank le- vert risico op ▪ Brand-/ ontplof- fingsgevaar: Ver- voer gevaarlijke stoffen over weg en spoor	Gemeente Heiloo Brandweer NS Eigenaar tankstation Eigenaren bollenbe- drijven		▪ Beschikbaarheid van een risicoïn- ventarisatie is we- zenlijk voor inzicht in risico's in Heiloo (capaciteit MRA) ▪ Verplaatsing BP- tankstation naar aftakking A9?
5	Blootstelling aan gifgassen of rook				Melkunie (ammoniak): risico geldt voor heel Heiloo			Zie boven: risicoïnven- tarisatie
6	Explosie door onder andere terrorisme, gaslek of kortsluiting				Terroristische aanslag op Bedevaartsoord Maria Ter Nood			Politie is bezig met inventarisatie van ter- rorismegevoelige loca- ties
7	Verstorings Openbare Orde							(Nog) niet van toepas- sing
8	Natuurgeweld	Zorgen voor goede afwatering van opper- vlaktewater						
9	Verkeers- en transportongeval- len op toeleidende routes of binnen het project							Aandachtspunt tijdens bouw en daarna

■

Bijlage 4 Overzicht risico's Zuiderloo

.....

Bijlage 4

OVERZICHT RISICO'S ZUIDERLOO

NR.	RISICO	MOGELIJK DOET DIT RISICO ZICH VOOR BIJ:				BETROKKEN PARTIJEN	ACTIE	OPMERKINGEN/ AANDACHTS-PUNTEN
		Het nieuwe dat komt A	Dat wat blijft B	Dat wat verdwijnt C	In relatie tot om-geving D			
	CRIMINALITEIT EN (SOCIA-LE) ONVEILIGHEID							
1	Criminaliteit, zoals inbraak, diefstal, bedreiging, beroving, overval, vernieling, geweld en brandstichting	Komt bij concrete plan-vorming aan de orde: Advies Regiobureau Veiligheid Politie in het kader van Politiekeur-merk Veilig Wonen en Veilige woonomgeving	Aandachtspunt: Doodlopend stuk Spanjaardslaan (sociale onveilig-heid)	- Risico vandalisme en brandstichting van leegstaande panden tijdens in-richting gebied. - Rekening houden met en maatrege-len nemen ten aanzien van as-bestdaken op be-drijfspannen - Bodemonderzoek (vervulde bollen-grond)	Jeugd uit Ypes-tein trekt naar bouwterrein met risico van brand-stichting en van-dalisme (zie C)	Gemeente Heiloo Politie Brandweer Eigenaren bedrijven Bewoners Wijkver. Ypestein Jeugdorganisaties	- Tijdelijke verhuur/ Zo snel mogelijk slopen - Voorzieningen voor jeugd in Ypestein	
2	Hinder, overlast en verloedering	- Parkeeroverlast - Overbelasting verkeer Kenne-mer-straatweg, zowel in bouwfase (vrachtverkeer) als daarna (toename personenverkeer) - Verloedering bij leegstand in nieuwbouw	Wegenstructuur zonder verkeers-remmende maat-regelen ten be-hoeve van uitruk-ken hulpverle-ningsinstanties		- Geluids- en tril-tingshinder spoor-lijn en doorgaande wegen - Risico spooronge-luk: Geen woning-bouw direct aan spoorlijn (aanleg sportvelden/ be-graafplaats) - Verkeersveilig-heid: Aanleg voet-gangers en fiet-sersviaduct over spoorlijn/ Kenne-merstraatweg	Gemeente Heiloo Politie Brandweer GHOR NS Woningstichting Projectontwikkelaar	Reconstructie Kennemerstraat-weg niet tegelijk plannen met bouw Zuiderloo	Doelgroepen bewoners in beeld brengen: - Inbraakgevoelig-heid is groter als alleen lagere in-komensgroepen gehuisvest worden - Dwarsverbanden leggen (houdt politiekeurmerk rekening met deze aspecten?) - Ervaring gebruiken van recent ge-bouwde nieuw-bouwwijken: alert zijn op voldoende ruimte voor sport-voorzieningen/ jeugd/ scholen
3	Onveiligheidsgevoel bij bezoekers, werknemers, bewoners, waardoor zij de locatie vermijden							Komt aan de orde bij de inrichting van het plan

NR.	RISICO	MOGELIJK DOET DIT RISICO ZICH VOOR BIJ:				BETROKKEN PARTIJEN	ACTIE	OPMERKINGEN/ AANDACHTS- PUNTEN
		Het nieuwe dat komt A	Dat wat blijft B	Dat wat verdwijnt C	In relatie tot om- geving D			
	Brand, rampen en externe veiligheid							
4	Brand			Bollenschuren: asbest- daken en opslag ge- vaarlijke stoffen	▪ Brandgevaar: Loods naast Texaco tankstation wordt gebruikt als opslagplaats voor olie: Lpg-tank le- vert risico op ▪ Brand-/ ontplof- fingsgevaar: Ver- voer gevaarlijke stoffen over weg en spoor	Gemeente Heiloo Brandweer NS Eigenaar tankstation Eigenaren bollenbe- drijven		▪ Beschikbaarheid van een risicoïn- ventarisatie is we- zenlijk voor inzicht in risico's in Heiloo (capaciteit MRA) ▪ Verplaatsing BP- tankstation naar aftakking A9?
5	Blootstelling aan gifgassen of rook				Melkunie (ammoniak): risico geldt voor heel Heiloo			Zie boven: risicoïnven- tarisatie
6	Explosie door onder andere terrorisme, gaslek of kortsluiting				Terroristische aanslag op Bedevaartsoord Maria Ter Nood			Politie is bezig met inventarisatie van ter- rorismegevoelige loca- ties
7	Verstorings Openbare Orde							(Nog) niet van toepas- sing
8	Natuurgeweld	Zorgen voor goede afwatering van opper- vlaktewater						
9	Verkeers- en transportongeval- len op toeleidende routes of binnen het project							Aandachtspunt tijdens bouw en daarna

■

Voorschriften

.....

Inhoudsopgave

Inleidende bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Artikel 3 Algemene beschrijving in hoofdlijnen	8
Bestemmingsbepalingen	11
Artikel 4 Woongebied (W)	11
Artikel 5 Gemengd gebied (GG)	17
Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden (B)	23
Artikel 7 Verblijfs- en verkeersdoeleinden (VV)	27
Artikel 8 Wegverkeer (WV)	30
Artikel 9 Railverkeer (RV)	33
Artikel 10 Nutsdoeleinden (ND)	35
Artikel 11 Uit te werken bestemming maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandel en wonen (UW 1)	36
Artikel 12 Uit te werken bestemming wonen (UW 2)	43
Artikel 13 Uit te werken bestemming wonen (UW 3)	49
Artikel 14 Uit te werken bestemming wonen (UW 4)	55
Algemene bepalingen	61
Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	61
Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	62
Artikel 17 Wijzigingsbevoegdheden	63
Artikel 18 Overgangsbepalingen	64
Artikel 19 Slotbepaling	65
Staat van Bedrijven	

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Zuiderloo van de gemeente Heiloo;
- b. *de plankaart*:
de kaart met nummer 121.00.00.02.03a met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- f. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwvlak*:
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;

- j. *bouwgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- k. *indelingslijn*:
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
- l. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- m. *bouwperceelsgrens*:
een grens van een bouwperceel;
- n. *voor-, zij- en achtergevellijn*:
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voor-, zij- respectievelijk achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- o. *achtererf*:
het gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrans;
- p. *zijerf*:
het gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrans;
- q. *bebouwingspercentage*:
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- r. *bestaand*:
bestaand bouwwerk:
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
bestaand gebruik:
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

■

- s. *peil:*
het peil volgens vaststelling bij de bouw krachtens de
bouwverordening;
- t. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of
afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste
gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- u. *bijgebouw:*
een vrijstaand gebouw ten dienste van een groter genot van het
hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan
een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals
garages, schuurtjes, hobbykasjes en huisdierverspreiden;
- v. *aan- of uitbouw:*
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht
ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- w. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting
van één afzonderlijk huishouden;
- x. *aan-huis-verbonden beroep:*
een beroep dat uitgeoefend wordt in een praktijkruimte, kantoor,
atelier, kapsalon, schoonheidssalon of hondentrimsalon en naar
de aard daarmee gelijk te stellen functies welke in een woning
worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate
haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of
uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- y. *bedrijfswoning/dienstwoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk
slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens
huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het
terrein noodzakelijk is;
- z. *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de
uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen
aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of
aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of
bedrijfsactiviteit;

.....

- aa. *productiegebonden detailhandel:*
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- bb. *seksinrichting:*
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- cc. *risicovolle inrichting:*
een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- dd. *beperkt kwetsbaar object:*
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- ee. *kwetsbaar object:*
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, lichtstraten en antennes niet meegerekend;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- c. *de dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voor zover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- d. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
buitenwerks en 1 m boven peil;
- e. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. *de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel.

1 Toegelaten overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden. Voor luifels, erkers, balkons en overstekende daken mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m worden overschreden. Voor een portaal of ingangspartij mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 m worden overschreden.

Voor de bouw van een erker geldt dat deze maximaal 2/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw mag beslaan en voor een ingangspartij dat deze maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw mag beslaan. Een erker mag niet gecombineerd worden met een ingangspartij.

2 Algemeen

De beschrijving in dit artikel is beperkt tot algemene regels voor de toepassing van nadere eisen, vrijstellingen en wijzigingen en de afstemming op andere wetten en verordeningen en geldt voor alle bestemmingen.

Voor zover ten behoeve van de afzonderlijke bestemmingen een beschrijving in hoofdlijnen noodzakelijk is geacht, is deze opgenomen bij het betreffende artikel.

Binnen het plangebied worden maximaal 700 woningen gebouwd.

3 Toetsingscriteria

In het navolgende worden de algemene criteria gegeven welke worden gehanteerd bij het kunnen stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstelling en/of de toepassing van de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid.

■

Nadere eisen

De nadere eisen met betrekking tot de bebouwing kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid.

Vrijstellingsbevoegdheid

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid dient beperkt te blijven tot incidentele gevallen, waarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid.

Uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheid

Bij de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 10 tot en met 14 en de wijzigingsbevoegdheid dient een zorgvuldige inpassing in de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving daarvan gewaarborgd te blijven.

4 Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen

Burgemeester en Wethouders hechten waarde aan een goede uitstraling van het gebied. Om die reden wordt voor de gebieden waarvoor een uitwerkingsbevoegdheid geldt, een Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen opgesteld, waarin is aangegeven met welke aspecten bij de inrichting en de welstandstoetsing rekening moet worden gehouden.

■

5 Convenant Duurzaam Bouwen

Burgemeester en Wethouders hechten waarde aan een wijze van bouwen die er op gericht is de negatieve gezondheids- en milieueffecten als gevolg van het bouwen van de gebouwen en de gebouwde omgeving zoveel mogelijk te reduceren. Om die reden wordt voor het bouwen in de gebieden waar een uitwerkingsbevoegdheid geldt, gestreefd naar het bouwen overeenkomstig het Convenant Duurzaam Bouwen Heiloo, zoals dat op 1 december 1999 is gesloten.

6 Afstemming

Waterhuishouding

In het structuurplan Zandzoom zijn de aspecten ten aanzien van de waterhuishouding afgewogen ten opzichte van de andere in het plangebied voorkomende belangen. In dat plan en op dat schaalniveau zijn de gebieden aangegeven, waar door bebouwing en verharding een versnelde afvloeiing plaatsvindt, waar infiltratie en waar berging en vernatting zal kunnen plaatsvinden. In een inrichtingsplan ten aanzien van de waterhuishouding zal de inrichting worden gedetailleerd. Bij het opstellen van dit inrichtingsplan en bij relevante activiteiten vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Wet op de openluchtrecreatie

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 4

Woongebied (W)

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “woongebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. verkeer en verblijf;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

en tevens voor:

- e. detailhandel, voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als “detailhandel”;
- f. autoboxen voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als “autoboxen”;
- g. welzijns- en sportvoorzieningen voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als “welzijns- en sportvoorzieningen”.

Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:

- de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
- het vloeroppervlak ten hoogste 20% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen betreft met een maximum van 50 m².

Detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan-huis-verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Toetsingsfunctie

Bebouwingsbeeld

Voor het bebauwingsbeeld gelden de volgende uitgangspunten:

- het gemeentebestuur streeft naar handhaving van de samenhang van het bestaande bebauwingsbeeld per straatzijde of cluster. Het bebauwingsbeeld wordt bepaald door een samenhang in het aantal aaneen gebouwde



- woningen, de goothoogte, bouwhoogte en de dakhelling per straatzijde of cluster;
- de situering van de hoofdgebouwen dient door gevelrichting en plaatsing de stedenbouwkundige inrichting zoals deze wordt gevormd door de richting van het wegtracé, de pleinvorm en dergelijke, te ondersteunen;
 - er dient een herkenbaar onderscheid te zijn tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen door maatvoering en/of situering ondergeschikt aan de hoofdgebouwen te blijven.

Toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid

De vrijstelling voor het realiseren van een kap op aan- en uitbouwen kan uitsluitend worden verleend voor zover deze aan- en uitbouwen op zijerven tussen de voor- en achtergevel-lijn zijn gesitueerd.

Uitvoeringsfunctie

Aan-huis-verbonden beroepen

De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden. In het beeldkwaliteitsplan worden hieromtrent nadere eisen geformuleerd.

Openbare ruimte

Voor de gehele bestemming geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 1,5 per woning zal bedragen, parkeren op eigen erf inbegrepen. Voor appartementen geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Gestreefd wordt naar het herstel en de handhaving van de bestaande waterlopen en groenvoorzieningen, die zijn aangegeven op kaart 4 in de toelichting.

Aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte is alleen in het bestemmingsplan begrepen, indien hierover eerst overleg is gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing, deze dienen op buurniveau te worden getoetst:

- verandering dient in beginsel niet ten koste te gaan van het aantal parkeerplaatsen;



- de ontsluiting van woningen dient gewaarborgd te blijven;
- de bestaande verhouding tussen verharding en groen dient overwegend te worden gehandhaafd;
- de sociale veiligheid en toegankelijkheid dienen te worden gewaarborgd.

3 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, detailhandel en welzijns- en sportvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
 - 3. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de op de plankaart aangegeven maten dan wel uitsluitend voor bestaande gebouwen de bestaande maten indien deze meer bedragen;
 - 4. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt, met uitzondering van aaneengebouwde woningen, minimaal 3 meter;
 - 5. een hoofdgebouw dient te worden afgedekt door één (samengestelde) kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is dan 30°.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt niet meer dan 50% van een zijerf en een achtererf, met dien verstande dat:
 - a. bij percelen tot 250 m² de maximale omvang 50 m² bedraagt;
 - b. bij percelen van 250-500 m² de maximale omvang 75 m² bedraagt;
 - c. bij percelen groter dan 500 m² de maximale omvang 100 m² bedraagt;
 - 2. aan- en uitbouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak en/of op de gronden aangegeven met "te bebouwen erven" gebouwd, met dien verstande dat:
 - deze op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn worden gebouwd;

■

- de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevellijn niet meer bedraagt dan 3,5 m, gerekend vanaf de achterste bouwgrens of de bestaande diepte indien deze meer is;
 - 3. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap;
 - 4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 3,25 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 - 5. bijgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak en/of op de gronden aangegeven met "te bebouwen erven" gebouwd, met dien verstande dat:
 - deze op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn worden gebouwd;
 - deze op ten minste 1 m afstand van enig ander gebouw worden gebouwd dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 - 6. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 2,5 m en 3,5 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van autoboxen gelden de volgende bepalingen:
- 1. het aantal autoboxen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
 - 2. de bouwhoogte van autoboxen bedraagt ten hoogste de bestaande hoogte.
- d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 4, lid 2, nadere eisen stellen aan:

.....

-
- a. de dakhelling van hoofdgebouwen met het oog op de samenhang van het bebouwingsbeeld per straatzijde of cluster;
 - b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5 Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 4, lid 2, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3, sub a, onder 1 voor het bouwen buiten het bouwvlak;
- b. het bepaalde in lid 3, sub a, onder 3 voor een goothoogte van maximaal 7,5 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- c. het bepaalde in lid 3, sub a onder 4 voor het bouwen binnen 3 m van de perceelsgrens;
- d. het bepaalde in lid 3, sub b, onder 2 en 5 en toestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minder dan 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of gebouwd worden buiten het bouwvlak en buiten de gronden aangegeven met "te bebouwen erven";
- e. het bepaalde in lid 3, sub b, onder 3 en 4 en toestaan dat aan- en uitbouwen met een kap mogen worden afgedekt, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,25 m en 5,5 m bedragen.

6 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

7 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

■

8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° v an de Wet op de economische delicten.

.....

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “gemengd gebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. verkeer en verblijf;
 - c. groenvoorzieningen en water;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
- en tevens voor:
- e. opslag, voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als "opslag";
 - f. een kantoor, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als "kantoor".

Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:

- de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
- het vloeroppervlak ten hoogste 20% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen betreft met een maximum van 50 m².

Detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan-huis-verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Inrichting

De gemeente streeft naar handhaving van de op de plankaart als zodanig aangegeven “groenvoorzieningen”.

Toetsingsfunctie

Bebouwingsbeeld

Voor het bebouwingsbeeld gelden de volgende uitgangspunten:

- het gemeentebestuur streeft naar handhaving van de samenhang van het bestaande bebouwingsbeeld per straatzijde of cluster. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een afwisseling van bebouwing, zoals voor wat betreft de goothoogte, bouwhoogte en de kapvorm als voor wat

betreft gevelbreedte, afstand tot de openbare ruimte en de onderlinge afstand. De bebouwing is overwegend vrijstaand, in één of twee bouwlagen met een duidelijke kap;

- de situering van de hoofdgebouwen dient door gevelrichting en plaatsing de stedenbouwkundige inrichting zoals deze wordt gevormd door de richting van het wegtracé, de pleinvorm en dergelijke, te ondersteunen;
- er dient een herkenbaar onderscheid te zijn tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen door maatvoering en/of situering ondergeschikt aan de hoofdgebouwen te blijven;
- voor de op de plankaart met "karakteristiek" aangegeven panden wordt gestreefd naar handhaving van de hoofdvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm.

Toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid

De vrijstelling voor vestiging van bedrijven behorende tot de milieucategorie 1, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven, kan worden verleend, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast.

De vrijstelling van de beperking van de oppervlakte die mag worden benut voor het aan-huis-verbonden beroep wordt uitsluitend verleend bij bouwpercelen die door hun aard (hoekkavel of kavel met vrijstaande woning) meer ruimte geven voor bebouwing en uit het oogpunt van ontsluiting geen onevenredige hinder opleveren voor de woonomgeving.

Uitvoeringsfunctie

Aan-huis-verbonden beroepen

De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast.

Openbare ruimte

Voor de gehele bestemming geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 1,2 per woning zal bedragen, parkeren op eigen erf inbegrepen.

.....

Gestreefd wordt naar het herstel en de handhaving van de bestaande waterlopen en groenvoorzieningen, die zijn aangegeven op kaart 4 in de toelichting.

3 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, opslag en kantoor gelden de volgende bepalingen:
 - 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal per bouwvlak;
 - 3. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte, dan wel uitsluitend voor bestaande gebouwen de bestaande maten indien deze meer bedragen;
 - 4. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt, met uitzondering van aaneengebouwde woningen, minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 - 5. een hoofdgebouw dient te worden afgedekt door één (samengestelde) kap , waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel ten minste h en bestaande aantal graden indien dit minder is dan 30°.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt niet meer dan 50% van een zijerf en een , met dien verstande dat:
 - a. bij percelen tot 250 m² de maximale omvang 50 m² bedraagt;
 - b. bij percelen van 250-500 m² de maximale omvang 75 m² bedraagt;
 - c. bij percelen groter dan 500 m² de maximale omvang 100 m² bedraagt;
 - 2. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 - 3. aan- en uitbouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak en/of op de gronden aangegeven met "te bebouwen erven" gebouwd, met dien verstande dat:
 - deze op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;

■

- de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevellijn niet meer bedraagt dan 3,5 m, gerekend vanaf de achterste bouwgrens, of de bestaande diepte indien dit meer is;
 - 4. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij er in de bestaande situatie sprake is van een kap;
 - 5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 3,25 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 - 6. bijgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak en/of op de gronden aangegeven met "te bebouwen erven" gebouwd met dien verstande dat:
 - deze op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 - deze op ten minste 1 m van enig gebouw worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
 - 7. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 2,5 en 3,5 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 5, lid 2, nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van de met "karakteristiek" aangegeven panden in de zin dat bij gedeeltelijke verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
- c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

.....

5 Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 5, lid 2, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub b, onder 2 uitsluitend voor het bouwen van bijgebouwen op de perceelgrens, indien gebouwd wordt achter (het verlengde van) de achterste bouwgrans.

6 Gebruiksbealingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

7 Vrijstelling van de gebruiksbealingen

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 5, lid 2, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6 en toestaan dat in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd onder milieucategorie 1 in de bij deze voorschriften horende Staat van Bedrijven, tot een maximum oppervlak van 50% van het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, met een maximum van 100 m².
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 5 lid 2, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6 ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden benut voor een aan-huis-verbonden beroep, tot ten hoogste 100 m².

8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° v an de Wet op de economische delicten.

9 Wijzigingsbepaling

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 4, lid 2 het plan binnen de op de plankaart aangegeven “wijzigingsgrens I” ter plaatse van de Kennemerstraatweg 301 wijzigen ten behoeve de bouw van een woongebouw met ten hoogste 5 wooneenheden. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er worden 5 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
 2. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt aan de zuidzijde minimaal 4 meter, aan de westzijde minimaal 3 meter;
 3. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt aan de zijde van de Kennemerstraatweg minimaal 4 meter en aan de zijde van de Zevenhuizerlaan minimaal 2 meter; dit behoudens erkers en balkons tot maximaal 1 meter uitstekend uit de gevel;
 4. op de begane grond mag een zij- en een achteraanbouw komen tot op de perceelsgrens, mits de bebouwing wordt opgericht tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevels van de naastgelegen woningen en niet hoger wordt dan 3 meter;
 5. de goothoogte van de hoofdmassa wordt maximaal 7,5 meter, de bouwhoogte maximaal 11 meter.
- b. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “bedrijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die genoemd zijn in de categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften horende Staat van Bedrijven;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. verkeer en verblijf;
 - e. groenvoorzieningen en water;
- en tevens voor:
- f. een instrumentenmakerij, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als “instrumentenmakerij”.
 - g. een transport- en opslagbedrijf en aannemersbedrijf voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “transportbedrijf/aannemersbedrijf”;
 - h. een bronbemaalingsbedrijf voorzover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “bronbemaalingsbedrijf”

In de bestemming zijn seksinrichtingen, risicovolle inrichtingen en inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet begrepen.

Onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel uitsluitend begrepen, voor zover dit ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Uitvoeringsfunctie

Het parkeren ten behoeve van het bedrijf dient op eigen terrein te geschieden.

3 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijven gelden de volgende bepalingen:
 - 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

2. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de op de plankaart aangeduide bestaande bedrijfswoning op het perceel Westergweg 332;
 3. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de op de plankaart aangegeven maten dan wel uitsluitend voor bestaande gebouwen de bestaande maten indien deze meer bedragen;
 4. de oppervlakte van een niet-inpandige bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 150 m²;
 5. de bedrijfswoning wordt georiënteerd op de aangrenzende weg.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt.

4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 6, lid 2, nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5 Gebruiksbepalingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

6 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

-
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtna­me van het gestelde in artikel 3 en artikel 6, lid 2, vrij­stelling verlenen van het bepaalde in lid 5 voor vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze voorschriften horende Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar en wat betreft de verkeersaantrekkende werking, kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd.

7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° v an de Wet op de economische delicten.

8 Wijzigingsbepalingen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtna­me van het gestelde in artikel 3 en artikel 6, lid 2 het plan binnen de op de plankaart aangegeven “wijzigingsgrens II” wijzigen in de bestemming “UW3”,. Daarbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. Het gebied wordt ontwikkeld in samenhang met het aangrenzende gebied met de bestemming “uit te werken bestemming Wonen 3 (UW 3)”;
 - 2. Binnen het gebied mogen ten hoogste 13 woningen worden gebouwd, als onderdeel van de maximaal 700 in het plangebied te bouwen woningen.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtna­me van het gestelde in artikel 3 en artikel 6, lid 2 het plan binnen de op de plankaart aangegeven “wijzigingsgrens III” wijzigen in de bestemming “UW2”,. Daarbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. Het gebied wordt ontwikkeld in samenhang met het aangrenzende gebied met de bestemming “uit te werken bestemming Wonen 2 (UW 2)”;

■

2. Binnen het gebied mogen ten hoogste 16 woningen worden gebouwd, als onderdeel van de maximaal 700 in het plangebied te bouwen woningen.
 3. Het perceel mag alleen een woonfunctie krijgen na voorafgaand bodemonderzoek en eventuele sanering van bodemvervuiling.
- c. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

.....

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “verblijfs- en verkeersdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfs- en verkeersdoeleinden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water(berging);
- e. openbare nutsvoorzieningen.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Uitvoeringsfunctie

De inrichting van de in de bestemming opgenomen gronden dient met name afgestemd te zijn op een verblijfsfunctie en op de ontsluiting van de aangrenzende gronden. Het gebruik van de gronden ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen is in de bestemming begrepen.

Voor de gehele bestemming geldt dat bij de inrichting rekening moet worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen.

Ten aanzien van water en groen wordt gestreefd naar:

- het zo veel mogelijk handhaven van bestaande groenstructuur van hoge waarde, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;
- het zo veel mogelijk handhaven van waterlopen, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;

Er wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande wegprofiel en de bestaande inrichting, uitgezonderd ondergeschikte aanpassingen en aansluitingen op nieuwe wegen in het plangebied. De aanduiding “hoofdontsluiting” is indicatief voor de situering van de hoofdontsluiting van de aangrenzende gronden.

Aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte is alleen in het bestemmingsplan begrepen, indien hierover eerst overleg is gevoerd met omwonenden en belanghebbenden.

De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing, deze dienen op buurtniveau te worden getoetst:

- verandering dient in beginsel niet ten koste te gaan van het aantal parkeerplaatsen;
- de ontsluiting van woningen dient gewaarborgd te blijven;
- de bestaande verhouding tussen verharding en groen dient overwegend te worden gehandhaafd;
- de sociale veiligheid en toegankelijkheid dienen te worden gewaarborgd.

3 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt maximaal 8 m;
 - 2. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 6 m;
 - 3. voor het overige bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2 m.

4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 7, lid 2, nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

6 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° v an de Wet op de economische delicten.

■
Artikel 8

Wegverkeer (WV)

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "wegverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water(berging);
- d. openbare nutsvoorzieningen.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Uitvoeringsfunctie

De inrichting van de in de bestemming begrepen gronden dient met name te zijn gericht op een goede doorstroming van het verkeer.

Ten aanzien van water en groen wordt gestreefd naar:

- het zo veel mogelijk handhaven van bestaande groenstructuur van hoge waarde, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;
- het zo veel mogelijk handhaven van waterlopen, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4.

Er wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande wegprofiel en de bestaande inrichting, uitgezonderd ondergeschikte aanpassingen en aansluitingen op nieuwe wegen in het plangebied. De aanduiding "hoofdontsluiting" is indicatief voor de situering van de hoofdontsluiting van de aangrenzende gronden.

Aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte is alleen in het bestemmingsplan begrepen, indien hierover eerst overleg is gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing, deze dienen op buurtniveau te worden getoetst:

- verandering dient in beginsel niet ten koste te gaan van het aantal parkeerplaatsen;
- de ontsluiting van woningen dient gewaarborgd te blijven;
- de bestaande verhouding tussen verharding en groen dient overwegend te worden gehandhaafd;

-
- de sociale veiligheid en toegankelijkheid dienen te worden gewaarborgd.

3 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt maximaal 8 m;
 - 2. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 6 m;
 - 3. voor het overige bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2 m.

4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 en artikel 8, lid 2, nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 omschreven doeleindenomschrijving.

6 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

■

7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° v an de Wet op de economische delicten.

.....

■
Artikel 9

Railverkeer (RV)

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeer en vervoer per rail;
- spoorwegovergangen en –onderdoorgangen en overige voorzieningen voor het verkeer en vervoer per rail;
- bermen en bermsloten;
- geluidwerende voorzieningen.

Het aantal spoorbanen en spoorwegovergangen mag niet worden vergroot.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - 1. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m ten opzichte van de hoogte van de spoorbaan;
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt voor het overige maximaal 15 m;
 - 3. voor het overige bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2 m.

3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtnaam van het gestelde in artikel 3 nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4 Gebruiksbepalings

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

5 Vrijstelling van de gebruiksbepalings

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° v an de Wet op de economische delicten.

■
Artikel 10

Nutsdoeleinden (ND)

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "nutsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) nutsvoorzieningen.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:
 - 1. gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte maximaal 3 respectievelijk 5 meter bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van perceel- en erfscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt.

3 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 omschreven doeleindenomschrijving.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° v an de Wet op de economische delicten.

■
Artikel 11

**Uit te werken bestemming maatschappelijke voorzieningen,
kantoren, detailhandel en wonen (UW 1)**

1 Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van een gebied met maatschappelijke voorzieningen, eventueel aangevuld met kantoren en woningen, alsmede voor waterberging en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende infrastructurele en additionele voorzieningen, bouwwerken, werken en werkzaamheden, waaronder geluidwerende voorzieningen. De gronden zijn tevens bestemd voor detailhandel, onder de voorwaarden nader gespecificeerd in de uitwerkingsregels.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisatie van deze bestemming worden de volgende doeleinden nagestreefd:

Maatschappelijke voorzieningen en detailhandel:

- de realisatie van maatschappelijke voorzieningen met een functie voor de woongebieden in het zuidelijk deel van Heiloo, zoals: onderwijsvoorzieningen, voorzieningen voor kinderopvang en zorg en een buurtcentrum.

Detailhandel

- De realisatie van een buurtwinkelvoorziening in de vorm van een buurtsupermarkt en eventueel aanvullende voorzieningen met een functie voor Zuiderloo en Zandzoom.

Woningen:

- de eventuele realisatie van 48 - 97 woningen, overwegend in de vorm van eengezinswoningen, als onderdeel van de maximaal 700 in het plangebied te realiseren woningen ten behoeve van de lokale en regionale woningvraag;
- de realisatie van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus in een groene setting.

■

Kantoren:

- de eventuele realisatie van kantoren ten behoeve van de plaatselijke en regionale vraag.

Situering bebouwing t.b.v. de kantoorfunctie:

- eventuele kantoren worden in hoofdzaak langs de Vennewatersweg gesitueerd en hebben door hun hoogte en situering tevens een geluiddempende functie voor de achterliggende woningen;
- de kantoren langs de Vennewatersweg vormen samen met de bebouwing langs de zuidzijde van de Vennewatersweg een stedenbouwkundige eenheid, waarin naast bebouwing ook groen met een ecologische functie is opgenomen.

Infrastructuur en parkeren:

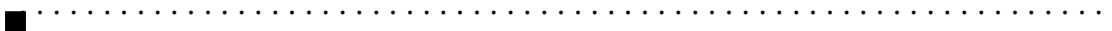
- de realisatie van nieuwe infrastructuur, waarbij de ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer binnen de bestemming plaatsvindt vanaf de hoofdontsluiting, die indicatief op de plankaart is aangegeven;
- een veilige ontsluiting voor voetgangers en fietsers, in aansluiting op voet- en fietsroutes elders in Heiloo;
- parkeren vindt zo veel mogelijk op eigen erf plaats.

Water en groen:

- het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van bestaande groenvoorzieningen in de vorm van houtwallen en elzensingels, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;
- het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van cultuurhistorisch waardevolle waterlopen, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;
- de realisatie van nieuwe groenvoorzieningen inclusief waterlopen die tevens een functie hebben voor de berging en infiltratie van hemelwater;
- het toepassen van het zogenoemde Heilooër profiel, waarbij aan beide zijden van de rijbaan brede grasbermen aanwezig zijn, desgewenst met laanbomen.
- de realisatie van kantoren en voorzieningen "in het groen" langs de Vennewatersweg.

3 Uitwerkingsregels ex artikel 11 W.R.O.

Burgemeester en Wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 11, lid 2 en artikel 3 en de volgende uitwerkingsregels:



1. Uitgangspunt voor de opzet en inrichting van het gebied binnen de bestemming zijn het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen en het gemeentelijk Convenant Duurzaam Bouwen.
2. Per straatzijde of cluster moet sprake zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door het aantal aaneen gebouwde woningen en de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling van woningen, kantoren en voorzieningen per straatzijde of cluster.
3. De uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen, met dien verstande dat:
 - de gemeenschappelijke bestemmingsgrenzen van uit te werken bestemmingen met niet meer dan 30 m mogen worden verschoven;
4. De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden. In het beeldkwaliteitsplan worden hieromtrent nadere eisen geformuleerd.
5. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in de gebieden die op toelichtingskaart 3 zijn aangeduid als “percelen die in aanmerking komen voor archeologisch onderzoek” moet onderzoek worden gedaan naar archeologische waarden.
6. De geluidsbelasting van de woningen wegens wegverkeerslawaai bedraagt niet meer dan 50 dB(A) dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.
7. De geluidsbelasting van de woningen wegens railverkeerslawaai bedraagt niet meer dan 57 dB(A) dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.
8. Op basis van nader ecologisch onderzoek dienen voorafgaand aan de werkzaamheden de benodigde ontheffingen van de Flora- en faunawet te zijn verkregen en dient duidelijkheid te bestaan over eventuele compenserende maatregelen.
9. In het gehele structuurplangebied, dat wil zeggen de bestemmingsplangebieden Zuiderloo en Zandzoom, mag ten hoogste één locatie in een plan van uitwerking door Burgemeester en Wethouders worden gereserveerd voor



een buurtwinkelvoorziening met een bruto vloeroppervlak van ten hoogste 1.500 m².

10. Voor het parkeren wordt uitgegaan van de in tabel 2 in paragraaf 6.2 van de toelichting genoemde parkeernormen. Bij vrijstaande en dubbele woningen, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel worden de benodigde parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd.
11. Voor de berging en infiltratie van hemelwater moet in het gehele gebied dat valt onder de bestemmingen UW 1 tot en met 4 in samenhang met het Zandzoomgebied en de omliggende strandvlaktes een gebied worden ingericht dat minimaal gelijk is aan 20% van het verharde oppervlak dat direct loost op het oppervlaktewater.
12. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd gebruiksvoorschriften met bijbehorende strafbaarstelling in de plannen van uitwerking op te nemen.

4 Bebouwingsvoorschriften

a. Woningen

1. Het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal dat op de plankaart is aangegeven;
2. Het aantal woningen per hectare bedraagt minimaal respectievelijk maximaal het op de plankaart aangegeven aantal;
3. Het moet gaan om vrijstaande, dubbele, rijen- en gestapelde woningen;
4. Het aantal gestapelde woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal 50;
5. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen de op de plankaart aangegeven waarden; in een plan van uitwerking mag worden bepaald dat de goot- en bouwhoogte van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen na vrijstelling maximaal 7,5 respectievelijk 10 meter bedragen en dat de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen na vrijstelling (na raadpleging van de desbetreffende raadscommissie) maximaal 12 meter bedraagt.

b. Maatschappelijke voorzieningen, kantoren en detailhandel

1. Voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van onderwijs- en andere voorzieningen en kantoren mag ten hoogste 20.000 m² worden bebouwd, waarvan ten hoogste 5.000 m² ten behoeve van kantoren;

■

2. voor een buurtwinkelvoorziening mag daarnaast ten hoogste een brutovloeroppervlak van 1.500 m² worden gerealiseerd;
3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 meter; in een plan van uitwerking mag worden bepaald dat de bouwhoogte na vrijstelling (na raadpleging van de desbetreffende raadscommissie) maximaal 12 meter bedraagt.

c. *Overige gebouwen en andere bouwwerken*

1. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet; in een plan van uitwerking mogen bij vrijstelling grotere en hogere gebouwen mogelijk worden gemaakt;
2. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, in afwijking hiervan mogen geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van maximaal 5 m.

5 **Bouwverbod**

Zolang en voorzover het in lid 3 bedoelde plan van uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerpplan van uitwerking, dat ter visie heeft gelegen;
2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - a. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerpplan van uitwerking zijn ingebracht, dan wel:
 - b. Het bouwwerken betreft, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

.....

6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), voor de gronden die op toelichtingskaart 3 zijn aangegeven als “percelen die in aanmerking komen voor archeologisch onderzoek” de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. afgraven, afschuiven, ophogen of diepploegen;
 - 2. het dempen of graven van sloten en andere watergangen na afgifte van een positief advies door de waterbeheerder;
 - 3. de aanleg van voorzieningen ten behoeve van drainage.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.

7 Gebruiksbepalingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

8 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

10 Procedure

Op de voorbereiding tot een besluit tot uitwerking is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

1 Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van een woongebied, waterberging en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende infrastructurele en additionele voorzieningen, bouwwerken, werken en werkzaamheden.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisatie van deze bestemming worden de volgende doeleinden nagestreefd:

Woningen:

- de realisatie van 210-334 woningen, overwegend in de vorm van eengezinswoningen, als onderdeel van de maximaal 700 in het plangebied te realiseren woningen ten behoeve van de lokale en regionale woningvraag. In combinatie hiermee mag een zorgvoorziening tot een oppervlakte van 200 m² worden gerealiseerd;
- de realisatie van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus in een groene setting.

Infrastructuur en parkeren:

- de realisatie van een nieuwe infrastructuur, waarbij de situering van de hoofdontsluiting van de woonwijk indicatief op de plankaart is aangegeven; de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de Vennewatersweg, met een nevenontsluiting vanaf de Kennemerstraatweg;
- een veilige ontsluiting voor voetgangers en fietsers, in aansluiting op voet- en fietsroutes elders in Heiloo, waarbij de mogelijkheden voor nieuwe ontsluitingen vanaf de Zevenhuizerlaan en de Kennemerstraatweg indicatief op de plankaart zijn aangegeven;
- doortrekking van de Spanjaardslaan naar de Krommelaan ten behoeve van de ontsluiting voor langzaam verkeer; het tracé van deze weg is indicatief op de plankaart aangegeven;

- handhaving van de bestaande infrastructuur, die in hoofdzaak een functie behoudt voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en als langzaamverkeerroute.

Water en groen:

- het zoveel als mogelijk handhaven van de groenvoorzieningen die op de plankaart als zodanig zijn aangeduid;
- het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van bestaande kleinschalige groenvoorzieningen in de vorm van houtwallen en elzensingels, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;
- het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van cultuurhistorisch waardevolle waterlopen, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;
- de realisatie van nieuwe groenvoorzieningen inclusief waterlopen die tevens een functie hebben voor de berging en infiltratie van hemelwater;
- het toepassen van het zogenoemde Heilooër profiel, waarbij aan beide zijden van de rijbaan brede grasbermen aanwezig zijn, desgewenst met laanbomen.

3 Uitwerkingsregels ex artikel 11 W.R.O.

Burgemeester en Wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 12, lid 2 en artikel 3 en de volgende uitwerkingsregels:

1. Uitgangspunt voor de opzet en inrichting van het gebied binnen de bestemming zijn het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen en het gemeentelijk Convenant Duurzaam Bouwen.
2. Per straatzijde of bebouwingscluster moet sprake zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door het aantal aaneen gebouwde woningen, de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling per straatzijde of cluster.
3. De uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen. In het licht hiervan worden de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen direct ten westen van de bestaande woningen aan de Kennemerstraatweg en ten zuiden van de bestaande woningen aan de Zevenhuizerlaan overwegend gesitueerd aan de zijde van de achtertuinen van deze woningen. De gemeenschappelijke

- bestemmingsgrenzen van uit te werken bestemmingen mogen met niet meer dan 30 m worden verschoven
4. De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden. In het beeldkwaliteitsplan worden hieromtrent nadere eisen geformuleerd.
 5. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in de gebieden die op toelichtingskaart 3 zijn aangeduid als “percelen die in aanmerking komen voor archeologisch onderzoek” moet onderzoek worden gedaan naar archeologische waarden.
 6. De geluidsbelasting van de woningen wegens wegverkeerslawaaï bedraagt niet meer dan 50 dB(A) dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.
 7. Op basis van nader ecologisch onderzoek dienen voorafgaand aan de werkzaamheden de benodigde ontheffingen van de Flora- en faunawet te zijn verkregen en dient duidelijkheid te bestaan over eventuele compenserende maatregelen.
 8. Voor het parkeren wordt uitgegaan van de in tabel 2 in paragraaf 6.2 van de toelichting genoemde parkeernormen.
 9. Voor de berging en infiltratie van hemelwater moet in het gehele gebied dat valt onder de bestemmingen UW 1 tot en met 4 in samenhang met het Zandzoomgebied en de omliggende strandvlaktes een gebied worden ingericht dat minimaal gelijk is aan 20% van het verharde oppervlak dat direct loost op het oppervlaktewater.
 10. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd gebruiksvoorschriften met bijbehorende strafbaarstelling in de plannen van uitwerking op te nemen.

4 Bebouwingsvoorschriften

- a. *Woningen*
 1. Het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal dat op de plankaart is aangegeven;
 2. Het aantal woningen per hectare bedraagt minimaal respectievelijk maximaal het op de plankaart aangegeven aantal;

■

3. Het moet gaan om vrijstaande, dubbele, rijen- en gestapelde woningen;
 4. Het aantal gestapelde woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal 180;
 5. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen de op de plankaart aangegeven waarden; in een plan van uitwerking mag worden bepaald dat de goot- en bouwhoogte van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen na vrijstelling maximaal 7,5 respectievelijk 10 meter bedragen en dat de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen na vrijstelling maximaal (na raadpleging van de desbetreffende raadscommissie) 12 meter bedraagt;
- b. *Zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie*
Voor zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie mag ten hoogste 200 m² worden bebouwd.
- c. *Overige gebouwen en andere bouwwerken*
1. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet; in een plan van uitwerking mogen bij vrijstelling grotere en hogere gebouwen mogelijk worden gemaakt;
 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

5 Bouwverbod

Zolang en voorzover het in lid 3 bedoelde plan van uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits

1. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerpplan van uitwerking, dat ter visie heeft gelegen;
2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - a. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerpplan van uitwerking zijn ingebracht, dan wel;

.....

-
- b. Het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), voor de gronden die op toelichtingskaart 3 zijn aangegeven als “percelen die in aanmerking komen voor archeologisch onderzoek” de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. afgraven, afschuiven, ophogen of diepploegen;
 - 2. het dempen of graven van sloten en andere watergangen na afgifte van een positief advies door de waterbeheerder;
 - 3. de aanleg van voorzieningen ten behoeve van drainage.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.

7 Gebruiksbepalingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

8 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

10 Procedure

Op de voorbereiding tot een besluit tot uitwerking is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

1 Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van een woongebied, waterberging en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende infrastructurele en additionele voorzieningen, bouwwerken, werken en werkzaamheden.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisatie van deze bestemming worden de volgende doeleinden nagestreefd:

Woningen:

- de realisatie van 136-216 woningen, overwegend in de vorm van eengezinswoningen, als onderdeel van de maximaal 700 in het plangebied te realiseren woningen ten behoeve van de lokale en regionale woningvraag. In combinatie hiermee mag een zorgvoorziening tot een oppervlakte van 200 m² worden gerealiseerd;
- de realisatie van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus in een groene setting.

Infrastructuur en parkeren:

- de realisatie van een nieuwe infrastructuur, waarbij de situering van de hoofdontsluiting van de woonwijk indicatief op de plankaart is aangegeven;
- een veilige ontsluiting voor voetgangers en fietsers, in aansluiting op voet- en fietsroutes elders in Heiloo, waarbij de mogelijkheid voor een nieuwe ontsluiting vanaf de Zevenhuizerlaan en Hogeweg indicatief op de kaart is aangegeven;
- handhaving van de bestaande infrastructuur, die in hoofdzaak een functie behoudt voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en als langzaamverkeerroute;
- voor het parkeren wordt uitgegaan van de in tabel 2 in paragraaf 6.2 van de toelichting genoemde parkeernormen.

■
Water en groen:

- het zoveel als mogelijk handhaven van de groenvoorzieningen die op de plankaart als zodanig zijn aangeduid;
- het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van bestaande groenvoorzieningen in de vorm van houtwallen en elzensingels, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;
- het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van cultuurhistorisch waardevolle waterlopen, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;
- de realisatie van nieuwe groenvoorzieningen inclusief waterlopen die tevens een functie hebben voor de berging en infiltratie van hemelwater;
- het toepassen van het zogenoemde Heilooër profiel, waarbij aan beide zijden van de rijbaan brede grasbermen aanwezig zijn, desgewenst met laanbomen.

3 Uitwerkingsregels ex artikel 11 W.R.O.

Burgemeester en Wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 13, lid 2 en artikel 3 en de volgende uitwerkingsregels:

1. Uitgangspunt voor de opzet en inrichting van het gebied binnen de bestemming zijn het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen en het gemeentelijk Convenant Duurzaam Bouwen.
2. Per straatzijde of cluster moet sprake zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door het aantal aaneen gebouwde woningen, de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling per straatzijde of cluster.
3. De uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen. In verband hiermee worden de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen direct ten zuiden van de bestaande woningen aan de Zevenhuizerlaan overwegend gesitueerd aan de zijde van de achtertuinen van deze woningen. De gemeenschappelijke bestemmingsgrenzen van uit te werken bestemmingen mogen met niet meer dan 30 m worden verschoven.
4. De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat

■
onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden. In het beeldkwaliteitsplan worden hieromtrent nadere eisen geformuleerd.

5. De geluidsbelasting van de woningen wegens wegverkeerslawaaï bedraagt niet meer dan 50 dB(A) dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.
6. De geluidsbelasting van de woningen wegens railverkeerslawaaï bedraagt niet meer dan 57 dB(A) dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.
7. Op basis van nader ecologisch onderzoek dienen voorafgaand aan de werkzaamheden de benodigde ontheffingen van de Flora- en faunawet te zijn verkregen en dient duidelijkheid te bestaan over eventuele compenserende maatregelen.
8. Voor het parkeren wordt uitgegaan van de in tabel 2 in paragraaf 6.2 van de toelichting genoemde parkeernormen.
9. Voor de berging en infiltratie van hemelwater moet in het gehele gebied dat valt onder de bestemmingen UW 1 tot en met 4 in samenhang met het Zandzoomgebied en de omliggende strandvlaktes een gebied worden ingericht dat minimaal gelijk is aan 20% van het verharde oppervlak dat direct loost op het oppervlaktewater;
10. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd gebruiksvoorschriften met bijbehorende strafbaarstelling in de plannen van uitwerking op te nemen.

4 Bebouwingsvoorschriften

a. Woningen

1. Het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal dat op de plankaart is aangegeven;
2. Het aantal woningen per hectare bedraagt minimaal respectievelijk maximaal het op de plankaart aangegeven aantal;
3. Het moet gaan om vrijstaande, dubbele, rijen- en gestapelde woningen;
4. Het aantal gestapelde woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal 125;

5. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen de op de plankaart aangegeven waarden; in een plan van uitwerking mag worden bepaald dat de goot- en bouwhoogte van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen na vrijstelling maximaal 7,5 respectievelijk 10 meter bedragen en dat de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen na vrijstelling (na raadpleging van de desbetreffende raadscommissie) maximaal 12 meter bedraagt.
- b. *Zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie*
Voor zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie mag ten hoogste 200 m² worden bebouwd.
- c. *Overige gebouwen en andere bouwwerken*
 1. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet; in een plan van uitwerking mogen bij vrijstelling grotere en hogere gebouwen mogelijk worden gemaakt;
 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

5 **Bouwverbod**

Zolang en voorzover het in lid 3 bedoelde plan van uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerpplan van uitwerking, dat ter visie heeft gelegen;
2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - a. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerpplan van uitwerking zijn ingebracht, dan wel:
 - b. Het bouwwerken betreft, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), voor de gronden die op toelichtingskaart 3 zijn aangegeven als “percelen die in aanmerking komen voor archeologisch onderzoek” de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. afgraven, afschuiven, ophogen of diepploegen;
 - 2. het dempen of graven van sloten en andere watergangen na afgifte van een positief advies door de waterbeheerder;
 - 3. de aanleg van voorzieningen ten behoeve van drainage.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.

7 Gebruiksbepalingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

8. Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

10 Procedure

Op de voorbereiding tot een besluit tot uitwerking is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

1 Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van een extensief woongebied, deels openbaar toegankelijke groenvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende infrastructurele en additionele voorzieningen, bouwwerken, werken en werkzaamheden, waaronder geluidwerende voorzieningen.

2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij de realisatie van deze bestemming worden de volgende doeleinden nagestreefd:

Woningen:

- de handhaving van hoofdvorm, zoals deze wordt bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm van de op de plankaart als “karakteristiek” aangeduid panden;
- de realisatie van maximaal 15-35 woningen in de vorm van vrijstaande woningen in een lage dichtheid op kavels van minimaal 1000 m² als onderdeel van de maximaal 700 in het plangebied te realiseren woningen ten behoeve van de lokale en regionale woningvraag;
- de realisatie van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus in een groene setting.

Maatschappelijke voorzieningen:

- de eventuele realisatie van maatschappelijke voorzieningen met een overwegend groen karakter als een begraafplaats of volkstuinen;

Infrastructuur en parkeren:

- de realisatie van nieuwe infrastructuur, waarbij de ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer binnen de bestemming plaatsvindt vanaf de bestaande wegen in het gebied;
- het parkeren vindt op eigen erf plaats.

■
Water en groen:

- de realisatie van deels openbaar toegankelijke groenvoorzieningen in de vorm van bos en grasland;
- het zo veel mogelijk handhaven en herstellen van bestaande kleinschalige groenvoorzieningen in de vorm van houtwallen en elzensingels, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;
- het zo veel mogelijk handhaven van cultuurhistorisch waardevolle waterlopen, zoals aangegeven op toelichtingskaart 4;

3 Uitwerkingsregels ex artikel 11 W.R.O.

Burgemeester en Wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 14, lid 2 en artikel 3 en de volgende uitwerkingsregels:

1. Uitgangspunt voor de opzet en inrichting van het gebied binnen de bestemming zijn het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen en het gemeentelijk Convenant Duurzaam Bouwen.
2. De woonbebouwing dient te worden geïntegreerd in een parkachtige omgeving.
3. De uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen, met dien verstande dat de gemeenschappelijke bestemmingsgrenzen van uit te werken bestemmingen met niet meer dan 30 m mogen worden verschoven.
4. De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden. In het beeldkwaliteitsplan worden hieromtrent nadere eisen geformuleerd.
5. Alvorens tot uitwerking over te gaan, wordt een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van archeologische resten. Indien uit dit onderzoek blijkt dat ter plekke archeologische resten aanwezig zijn, houden Burgemeester en Wethouders rekening met de archeologische waarden van de gronden. Dit betekent dat de gevonden waarden bij voorkeur in situ behouden

- blijven en indien dit niet mogelijk is, zij zoveel mogelijk in de uitwerking en inrichting zullen worden verwerkt.
6. De inrichting van de gebieden binnen de bestemming mag geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van mogelijke archeologische waarden. Voorafgaand aan bouwwerkzaamheden dient in dit licht archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
 7. De geluidsbelasting van de woningen wegens wegverkeerslawaaï bedraagt niet meer dan 50 dB(A) dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.
 8. De geluidsbelasting van de woningen wegens railverkeerslawaaï bedraagt niet meer dan 57 dB(A) dan wel een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde.
 9. Op basis van nader ecologisch onderzoek dienen voorafgaand aan de werkzaamheden de benodigde ontheffingen van de Flora- en faunawet te zijn verkregen en dient duidelijkheid te bestaan over eventuele compenserende maatregelen.
 10. Voor de berging en infiltratie van hemelwater moet binnen de bestemming in samenhang met het Zandzoomgebied en de omliggende strandvlaktes een gebied worden ingericht dat minimaal gelijk is aan 20% van het verharde oppervlak dat direct loost op het oppervlaktewater.
 11. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd gebruiksvoorschriften met bijbehorende strafbaarstelling in de plannen van uitwerking op te nemen.

4 Bebouwingsvoorschriften

a. Woningen

1. Het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt maximaal het aantal dat op de plankaart is aangegeven;
2. Het aantal woningen per hectare bedraagt minimaal respectievelijk maximaal het op de plankaart aangegeven aantal;
3. Het moet gaan om vrijstaande woningen;
4. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen de op de plankaart aangegeven waarden; in een plan van uitwerking mag worden bepaald dat de goot- en bouwhoogte

na vrijstelling maximaal 7,5 respectievelijk 10 meter bedragen;

5. Van gebouwen op de plankaart aangeduid als “karakteristiek” dient de huidige bouwvorm, zoals die blijkt uit goot- en bouwhoogte, dakvorm en dakhelling, te blijven bestaan; in een plan van uitwerking mag een vrijstelling van deze bepaling worden opgenomen.

b. *Maatschappelijke voorzieningen*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt dat de omvang ervan per voorziening maximaal 200 m² bedraagt en de goot- en bouwhoogte maximaal 3,5 en 8 meter bedragen.

c. *Overige gebouwen en andere bouwwerken*

1. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet; in een plan van uitwerking mogen bij vrijstelling grotere en hogere gebouwen mogelijk worden gemaakt;
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, in afwijking hiervan mogen geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van maximaal 5 m.

5 **Bouwverbod**

Zolang en voorzover het in lid 3 bedoelde plan van uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerpplan van uitwerking, dat ter visie heeft gelegen;
2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:

-
- a. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerpplan van uitwerking zijn ingebracht, dan wel:
 - b. het bouwwerken betreft, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. afgraven, afschuiven, ophogen of diepploegen;
 - 2. het dempen of graven van sloten en andere watergangen na afgifte van een positief advies door de waterbeheerder;
 - 3. de aanleg van voorzieningen ten behoeve van drainage.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.

7 Gebruiksbepalingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

8 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

10 Procedure

Op de voorbereiding tot een besluit tot uitwerking is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Algemene bepalingen

Artikel 15

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. invloed van de omgeving op een bouwwerk (artikel 2.5.2);
- b. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- d. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- e. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- f. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- g. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30):

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3, vrijstelling te verlenen van:

1. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 75 m³ bedraagt; hierbij wordt vooraf advies gevraagd aan de Heilooër Monumenten Commissie;
5. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen en van antennemasten voor telecommunicatie ten hoogste 40 m; hierbij wordt vooraf advies gevraagd aan de Heilooër Monumenten Commissie.

Artikel 17

Wijzigingsbevoegdheden

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtnaam van het gestelde in artikel 3, het plan wijzigen ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 100 m³ en een maximum bouwhoogte van 3 m.
- b. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

A. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 24 maanden na het tenietgaan.

B. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zo lang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

C. Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch gebouwd zijn in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. Lid B is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

■

Artikel 19

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften deel uitmakende van het plan Zuiderloo, gemeente Heiloo."

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 juli 2005.

De voorzitter,

De raadsgriffier,

11 juli 2005

.....

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10	10	10	1
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. Van leer)	10	10	30	30	30	2
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30	0	30	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	10	1
2223	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	10	1
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2442	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10	10	10	1
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfiets-onderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	Benzineservicestations:						
505	zonder LPG	30	0	30	30	30	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30	30	30	2
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	30	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	30	30	2
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	30	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
52	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	10	1
60	VERVOER OVER LAND						
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	0	30	2

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
64	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
90	MILIEUDIENSTVERLENING						
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9000.3	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	10	30	2
93	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2