

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplannen Noordwest, Noordoost en Middengebied



HEILOO

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo maken ter voldoening van het bepaalde in het derde lid van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend, dat de gemeenteraad bij besluit van 1 maart 2010 de bestemmingsplannen Noordwest, Noordoost en Middengebied gewijzigd heeft vastgesteld.

Inhoud

Het plangebied van het bestemmingsplan Noordwest omvat het noordwestelijk deel van de bebouwde kom van Heiloo. Het betreffende gebied wordt in het noorden begrensd door de Belieslaan, in het oosten door de spoorlijn, in het zuiden door de Zeeweg en in het westen door de Noorderneg en de Omloop. De gronden waar de beide campingterreinen (Heiloo en Klein Varnebroek) zijn gesitueerd, maken geen deel uit van het ontwerpbestemmingsplan.

Het plangebied van het bestemmingsplan Middengebied wordt aan de westzijde begrensd door het spoor, aan de noordzijde door de achtergrens van de woningen aan de Bergenstraat, de Ter Coulsterlaan en het verlengde daarvan in oostelijke richting tot aan de Kennemerstraatweg, aan de oostzijde door de Kennemerstraatweg en aan de zuidzijde door de Zevenhuizerlaan.

Het plangebied van het bestemmingsplan Noordoost wordt aan de westzijde begrensd door het spoor, aan de noordzijde door de achtergrens van de woningen aan de Kerkelaan, de Kennemerstraatweg en de Laan van Zeeman, aan de oostzijde door het groengebied tussen de dorpskern en de A9 en aan de zuidzijde door de Nieuwe Plantagie, Frederica's hof en het Slimpad.

Wijzigingen

De gemeenteraad heeft besloten naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen in essentie de volgende aspecten:

In de drie voornoemde bestemmingsplannen zijn in de planregels de volgende wijzigingen aangebracht:

- de begrippen 'bestaand bouwwerk' en 'bestaand gebruik' zijn vervangen door één begrip 'bestaand';
- bij de 'Wijze van meten' en de bestemming 'Tuin' is geregeld dat de toegelaten overschrijding van de bouwgrenzen de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijf' en 'Verkeer – Wegverkeer' ten minste 2 meter dient te bedragen;
- in de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk' is geregeld dat de hoogte van perceel- en erfafscheidingen voor de voorgevellijn ten hoogste 1 m bedraagt;
- in de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen':
 - o is de bepaling over de afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen verwijderd;
 - o is ook voor bijgebouwen geregeld dat ze net als aan- en uitbouwen plat worden afgedekt met een maximale bouwhoogte van 3,25 meter;
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is onderverdeeld in een categorie I, II en III, opdat met drie dubbelbestemmingen beter recht gedaan kan worden aan de bescherming van archeologische waarden die vastgesteld of te verwachten zijn. Een wijzigingsbevoegdheid per dubbelbestemming maakt het mogelijk na onderzoek de planologische regeling aan te passen aan de vastgestelde archeologische waarde.

Bestemmingsplan Noordwest

- in § 5.5 van de toelichting is de uitleg van de archeologische waarden redactioneel aangepast;
- op de verbeelding is voor de woningen aan de Bayershoffweg, met de huisnummers 1 tot en met 19, de diepte van het bouwvlak opgerekt naar 10 meter. Dit is conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'West II';
- in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' is geregeld dat voor bestaande hoofdgebouwen met



- een dakhelling minder dan 30° of groter dan 60° de bestaande dakhelling bij recht planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het afdekken van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een kap, uitsluitend voor zover deze aan- en uitbouwen op zijerven tussen de voor en achtergevellijn zijn gesitueerd. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3,25 meter en 5,5 meter;
 - in de bestemming 'Verkeer-Railverkeer' is de maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen teruggebracht van 5 meter naar 2 meter;
 - voor de locatie Westerweg 237 is een persoonsgebonden overgangsrechtelijke bepaling opgenomen ten behoeve het gebruik als woning van de zuidelijke helft van het bijgebouw gelegen achter op het terrein door Th. Dekker te kunnen voortzetten.' Hiermee wordt uitwerking gegeven aan de bouwvergunning van 24 oktober 2008 (2008/0290), waarin aan dhr. Dekker een persoonsgebonden overgangsrecht is toegezegd;
 - voor de vrij uit te geven kavels aan De Houtwal (locatie Maalwater) is een maximale hoogtemaat van 9 meter ingetekend;
 - een viertal woningen van het type 'Kwartet' aan 'De Houtwal' (locatie Maalwater) is voorzien van de juiste uitbouw aan de voorzijde. Middels hoogtelijnen is tevens een differentiatie aangebracht in de bouwhoogten;
 - aangrenzend aan het bouwvlak van de 'urban villa's' (locatie Maalwater) is een deel (10 meter breed) van de groenstrook bestemd als 'Verkeer en verblijf (V-V)'. Dit gelet op de nieuw vast te stellen parkeernormen die van toepassing zijn op de ontwikkelingen op deze locatie.
 - binnen het bouwvlak op Westerweg 70–72 is een nadere aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden 5' opgenomen;
 - de diepte van het bouwvlak op het perceel Westerweg 81 is gewijzigd naar 12 meter;
 - de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw De Driestal aan de Opkamer is gewijzigd van 10 meter naar 7 meter, gelet op de hoogte die in de verleende bouwvergunning staat aangegeven;
 - de bestemming van de gronden gelegen tussen Westerweg 131 en Westerweg 133 en de autoboxen op het naastgelegen perceel is gewijzigd van 'Verkeer-Verblijf' naar 'Gemengd'. Voor de autoboxen is tevens de nadere aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – autoboxen', opgenomen;
 - de bestemming van het perceel ter hoogte van Trompenburg 33, kadastraal bekend onder nummer A 7296, is gewijzigd van 'Verkeer-Verblijf' naar 'Groen'.

Bestemmingsplan Noordoost

- in § 4.2 van de toelichting is de uitleg van de archeologische waarden gewijzigd;
- in § 8.2 van de toelichting is melding gemaakt van het overleg met Adviescommissie Wonen Heiloo;
- aan de bijlage bij de toelichting is het eindverslag van inspraak- en overlegreacties ingevoegd;
- voor de bedrijfsruimte Holleweg 19 is de toegestane bouwhoogte gewijzigd in 3,5 meter;
- voor Bergeonstraat 10 is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende hoogte' opgenomen;
- het bouwvlak voor Nicolaas Beetsweg 1 is in overeenstemming gebracht met het voorheen geldende bestemmingsplan;
- het bestemmingsvlak 'Verkeer' gelegen tussen Nicolaas Beetsweg 42 en 44 en E.J. Potgieterweg 8 en 10 is gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen';
- voor De Loet zijn de bestemmings- en bebouwingsvlakken aangepast aan de meest recente bouwplannen van ViVa! Zorggroep, zoals die overeengekomen zijn met de gemeente;
- voor 't Loo zijn bouw- en goothoogten opgenomen die meer recht doen aan de bestaande situatie;
- de 'Algemene bouwregels' (artikel 16) zijn verwijderd.

Bestemmingsplan Middengebied

- in § 4.2 van de toelichting is de uitleg van de archeologische waarden gewijzigd;
- in § 8.2 van de toelichting is melding gemaakt van het overleg met Adviescommissie Wonen Heiloo;
- voor de locatie Rehoboth is de ontsluiting ten zuiden van de toekomstige bebouwing vanaf de Holleweg voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Het achterste deel van het perceel is bestemd ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
- voor het pad tussen Heerenweg 183 en Heerenweg 185 is de bestemming gewijzigd in 'Gemengd' en 'Tuin';
- voor de Ter Coulsterkerk zijn bouwhoogten opgenomen die zijn aangepast op de bestaande situatie;
- voor het perceel Commandeurslaan 1 is de bestemming gewijzigd in 'Gemengd' en zijn aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – dierenkliniek' en 'maatschappelijk' opgenomen. Het



- bouwwak is zo aangepast dat de westelijke bestemmingsgrens in het verlengde komt te liggen van de rooilijn van de Haesackerlaan. Het bouwwak heeft een bebouwingspercentage van 75 procent gekregen. De bouwhoogte is gewijzigd in 3,5 meter;
- voor het nieuwbouwcomplex op Kennemerstraatweg 229 t/m 237 is een maximum opgenomen voor het aantal appartementen;
 - de ‘Algemene bouwregels’ (artikel 18) zijn verwijderd.

Ter inzage

De gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen Noordwest, Noordoost en Middengebied liggen met ingang van donderdag 22 april 2010 gedurende zes weken ter inzage bij de publieksbalie Bouwen en Wonen in het gemeentehuis, Raadhuisplein 1, geopend van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 12.30 uur en maandagavond van 18.00 tot 20.00 uur.

Daarnaast liggen de bestemmingsplannen in deze periode ook ter inzage in de leeszaal van de bibliotheek Heiloo, Westerweg 250, geopend dinsdag, donderdag en vrijdag van 10.00 tot 20.30 uur, woensdag van 14.00 tot 17.00 uur en zaterdag van 10.00 tot 12.30 uur.

De bestemmingsplannen zijn ook te raadplegen op de gemeentelijke website www.heiloo.nl, bij ‘Plannen en projecten’ onder ‘Actueel’.

Beroep

Binnen de zes weken waarin de stukken ter visie liggen kunnen de volgende belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht bij de gemeenteraad;
- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen;
- belanghebbenden die beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij vaststelling heeft aangebracht.
- Het beroep dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Inwerkingtreding

De besluiten tot vaststelling van de bestemmingsplannen treden in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Het instellen van beroep schort de inwerkingtreding van een bestemmingsplan niet op. Degenen die beroep hebben ingesteld kunnen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Als binnen de termijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Heiloo, 21 april 2010

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo.