



HENK LIEFTING

Groothandel in aardappelen, groenten en fruit

Ypesteinerlaan 128
1851 ZT Heiloo

Tel. 072-533 10 44
Fax 072-533 05 85

www.henkliefing.nl
info@henkliefing.nl

Aan de raad van de gemeente Heiloo
Postbus 1
1850 AA Heiloo

Heiloo, 14 april 2017

Betreft: inspraakreactie kadernota bestemmingsplan Zandzoom

Geachte raad,

Op 19 april as staat de 'Kadernota Zandzoom' dd. 30 maart 2017 op de agenda van de raadcommissie Openbare Ruimte. Ons bedrijf, Liefing Groothandel in Groente en Fruit, is gevestigd in de oostflank van het gebied dat op pagina 12 van de kadernota als 'ontwikkgebied' wordt aangeduid (zie afbeelding).



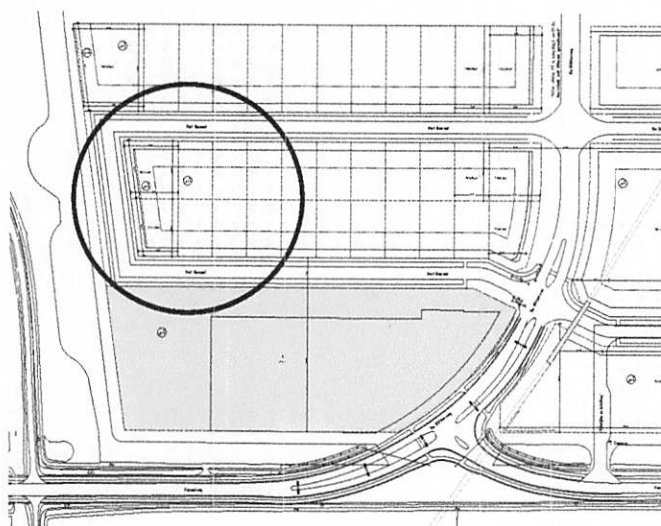
onze locatie aangeduid in 'ontwikkgebied'

Voor de toekomst van ons bedrijf is het van groot belang dat u zowel tijdens de bespreking van de Kadernota in de commissievergadering van 19 april as, als bij de beoogde vaststelling in de raad van 8 mei, goed geïnformeerd bent over onze belangen in het plangebied Zandzoom opdat u deze in voldoende mate kunt meewegen in uw menings- en besluitvorming. Om deze reden hebben wij deze brief met relevante achtergrondinformatie voor u opgesteld

Ons bedrijf is al vele decennia gevestigd op de hoek Oosterzijweg/Ypesteinerlaan. Omdat wij willen doorgroeien teneinde aan de steeds groter wordende vraag naar onze producten te voldoen, uiteraard om aansluiting willen houden bij de marktontwikkelingen en onze concurrentie, maar ook om de werkgelegenheid voor veel gezinnen te behouden en op termijn een mooi bedrijf aan onze kinderen over te kunnen dragen, zijn wij al sinds begin 2015 in gesprek met de gemeente Heiloo. Dit onder leiding van wethouder Dellelijn en meerdere ambtenaren. De gesprekken zijn steeds in een zeer positieve en constructieve sfeer verlopen.

Aanvankelijk zijn wij uitgegaan van een uitbreiding en modernisering van de bestaande bedrijfsopstallen op de huidige locatie die medio 2017 afgerond moest zijn. Echter door de ligging in de oostflank van het beoogde woongebied Zandzoom, de directe ligging tegen de woonwijk Ypestein, maar ook in verband met de gewenste verruiming van de nachtelijke laad- en lostijden en de steeds zwaarder worden vervoersbewegingen, heeft wethouder Dellelijn ons gevraagd of een verplaatsing naar de Boekelermeer, in combinatie met herontwikkeling van de achterblijvende locatie met woningbouw, ook mogelijk was. Hiermee worden immers (nieuwe) overlastsituaties voorkomen en ons bedrijf kan na hervestiging op termijn ook verder doorgroeien in een nieuwe accommodatie.

Hoewel verplaatsing naar de Boekelermeer betekent dat wij niet meer naast ons bedrijf kunnen wonen hebben wij ons naar aanleiding van de vraag van de wethouder toch uitgebreid georiënteerd op de uitgifte-eisen voor de Boekelermeer. Na veel wikken en wegen en intensieve gesprekken met onze gezinnen hebben we uiteindelijk besloten voor de Boekelermeer te kiezen en is een voorkeurslocatie aan de oostzijde van de Boekelermeer, direct achter Kaptein Kaas, gekozen (zie afbeelding).



Gewenste locatie Boekelermeer

In onze opdracht is er vervolgens een ontwerp voor een nieuwe moderne accommodatie en het bijbehorende perceel gemaakt en zijn de kosten van de verplaatsing berekend. Hierbij is ook

rekening is gehouden met de investering die wij voornemens waren te doen in verband met de uitbreiding en modernisering van ons huidige pand.

Teneinde de verplaatsing naar de Boekelermeer te kunnen bekostigen zijn ook opbrengsten noodzakelijk en daarvoor is samen met de ambtelijke organisatie verkend hoe een passend woningbouwplan kan worden gemaakt op de achterblijvende locatie in de Zandzoom.

Inmiddels is er gezamenlijk een verkaveling voor 65 tot 70 woningen met bijbehorende woningdifferentiatie opgesteld welke de goedkeuring van de ambtelijke begeleidingsgroep heeft gekregen en stedenbouwkundig en kwalitatief naadloos aansluit op de randvoorwaarden en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beoogde nieuwe bestemmingsplan Zandzoom. Wij zijn nu in afwachting van de gemeente voor het maken van anterieure afspraken om de diverse verplichtingen van partijen vast te leggen teneinde dit woningbouwplan te kunnen (laten) realiseren. Dat kan echter pas nadat uw raad de eerdergenoemde kadernota heeft vastgesteld.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het nu beschikbaar gekomen concept van de kadernota. Wij vinden het een duidelijk document en zijn, in combinatie met de eerdere uitgangsdokumentten ter voorbereiding op het bestemmingsplan Zandzoom, enthousiast over de voorstellen die erin gedaan worden t.a.v. de kwalitatieve uitwerking van het hele Zandzoomgebied. Heiloo krijgt er een prachtige groene woonwijk bij als dit plan kan worden gerealiseerd.

Ondanks het vorenstaande is er ook een grote zorg onzerzijds. Die richt zich met name op het aantal woningen dat in de nota wordt toebedeeld aan deelgebied de oostflank waar onze locatie in ligt. Op bladzijde 16 van de nota is het hieronder opgenomen globaal stedenbouwkundig plan uitgewerkt met woningaantallen per deelgebied.



Gloaal stedenbouwkundig plan

Voor de oostflank wordt uitgegaan van totaal 160 woningen. Wij maken ons ernstig zorgen over dit aantal als er ook met andere initiatiefnemers in het gebied afspraken over een te realiseren aantal woningen moeten worden gemaakt. Hoewel op bladzijde 19, onder de daar gepresenteerde tabel,

staat dat uitwisseling tussen deelgebieden mogelijk is, vormt dit ons inzien onvoldoende garantie dat de herontwikkeling van onze bedrijfslocatie zeker gesteld kan worden. De woningen kunnen immers maar 1x worden toegerekend en op is op. Onze zorg werd echter nog veel groter toen wij op bladzijde 20 ook nog lazen dat er in onze zone van de oostflank een afhankelijkheid is met het woningbouwprogramma in het plangebied Zuiderloo. Met andere woorden, er wordt al voorgesorteerd op een situatie dat er geen woningen binnen de 160 voor de oostflank, respectievelijk 1100 voor heel Zandzoom, beschikbaar zijn voor onze locatie. Dat zou voor de toekomst van ons bedrijf desastreus zijn.

Dit probleem kan door u worden weggenomen als u in de nota, in een aanvulling hierop, in het ontwerpbestemmingsplan of via een motie aan het college, meegeeft dat de in de Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS) uit 2014 gemaakte afspraken nagekomen moeten worden. In deze overeenkomst tussen de gemeenten Alkmaar, Castricum, Heiloo en de provincie Noord-Holland zijn onder meer afspraken vastgelegd over de woningbouwontwikkeling in het gehele Zandzoomgebied van Limmen en Heiloo. Het in deze overeenkomst vastgelegde aantal van 2400 woningen, waarvan 1800 woningen voor Zuiderloo en Zandzoom tezamen, moet hoe dan ook het uitgangspunt blijven voor de totale ontwikkeling van het daarmee beoogde gebied in Heiloo. Dit is zo afgesproken met de provincie en de gemeenten Alkmaar en Castricum. De gemeente Castricum doet dit immers ook in haar bestemmingsplan Zandzoom Limmen en het bijbehorende exploitatieplan en het geeft, omdat er in Zuiderloo minder dan 700 woningen worden gerealiseerd, uzelf de mogelijkheid meer woningen in te zetten in Zandzoom. Bovendien draagt het vasthouden aan de gemaakte afspraken uiteraard ook bij aan het (beter) sluitend maken van het exploitatieplan waaronder plankosten, bedrijfsverplaatsingen en/of bovenwijkse voorzieningen zoals de aansluiting A9 en de spoortunnel in de Vennewatersweg.

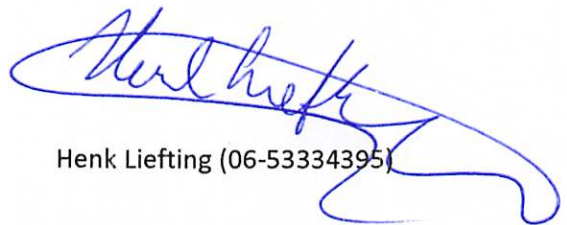
Kortom: wij willen u nadrukkelijk verzoeken een wijziging c.q. aanvulling op de kadernota op te nemen waarmee de benodigde ca 70 woningen voor onze locatie worden veiliggesteld teneinde de door ons en gemeente gewenste bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van het vorenstaande dan kunt u ten allen tijde contact met ons opnemen. Uiteraard bent u ook van harte welkom op ons bedrijf en, als u daar prijs op stelt, kunnen wij u ook de plannen voor beide locaties tonen.

Hoogachtend,



Stefan Liefthing (06-13767466)



Henk Liefthing (06-53334395)