



Nota beantwoording zienswijzen
behorende bij het
bestemmingsplan 'Ontwerpbestemmingsplan
Duinzicht (Westerweg 375) Heiloo'
Planidentificatie: NL.IMRO.0399.BPDuinzicht-0301

Versiedatum 27 maart 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Leeswijzer

2. Verslag zienswijzen

2.1 Aanleiding

2.2 Beantwoording zienswijze 1

2.3 Beantwoording overlegreacties artikel 3.1.1 Bro

2.4 Conclusie

3. Ambtshalve wijziging

4. Eindconclusie

1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Duinzicht' (Westerweg 375) gemeente Heiloo.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Duinzicht' voorziet in een planontwikkeling voor realisatie van een woningbouwplan met 56 woningen op het voormalige camping- en recreatieterrein Duinzicht aan de Westerweg 375 in Heiloo. Het betreffende perceel, heeft een recreatieve bestemming en ligt momenteel braak. Om realisatie van een woningbouwplan mogelijk te maken is herinrichting van het terrein en daarmee het wijzigen van de bestemming noodzakelijk. Hiertoe is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan Duinzicht betreft het vast leggen van een nieuwe toekomstige situatie voor het plangebied Westerweg 375 in Heiloo. Naast het op perceelniveau wijzigen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997' van de recreatieve bestemming in een bestemming 'Wonen' wordt een bestemming 'Verkeer en Verblijf' en de bestemming 'Groen' en 'Tuin' toegevoegd. Hierbij zijn zowel de betreffende beleidsmatige hoofdstukken in de toelichting als de planregels volgens, en in overeenstemming met de voorgenomen herontwikkeling geldend beleid en Wet- en regelgeving, geactualiseerd.

1.1 Leeswijzer

In navolging van het participatietraject heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 3 november 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Belanghebbenden hadden gedurende deze 6 weken de mogelijkheid op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Over de ter inzagelegging van het bestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging bekendheid gegeven via een publicatie in de plaatselijke 'Uitkijkpost', de website van gemeente Heiloo en de website www.officielebekendmakingen.nl. Tijdens deze termijn zijn in het kader van het vooroverleg¹ een drietal vooroverlegreacties ingediend en is er één zienswijze ingediend door omwonenden. In het volgende hoofdstuk wordt verslag gedaan van de ingediende reacties en zijn de reacties van een antwoord voorzien. Hoofdstuk 3 bevat een conclusie met daarin aangegeven de eventuele benodigde aanvullingen c.q. (bestemmingsplan)wijzigingen.

¹ Vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

2. Verslag ingediende zienswijzen en vooroverlegreacties

2.1 Aanleiding

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen vooroverlegreacties en zienswijze samengevat. Binnen de periode van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Met de ingediende zienswijze² wordt een verzoek gedaan het bestemmingsplan (Duinzicht) Westerweg 375 gewijzigd vast te stellen. Samenvatting en reactie op de zienswijze zijn in het kader van privacywetgeving geanonimiseerd. De ingediende vooroverlegreacties betreffen geen inhoudelijke bestemmingsplanwijzigingen.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijze 1

De inhoud van de zienswijze is kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting

Indiener van de zienswijze heeft haar zienswijze gericht tegen de inrichting van één kavel welk in het nieuwe bestemmingsplan is gesitueerd in de lintbebouwing van de Westerweg. Volgens indiener voldoet de inrichting van het kavel met één woonhuis en bijgebouw niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zienswijze bevat diverse punten van bezwaar welke in deze paragraaf één voor één worden samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. De nummering van de inhoudelijke bezwaarpunten correspondeert met de opsomming van punten van bezwaar in de betreffende zienswijze.

Situatieschets

Indiener geeft aan dat in de nieuwe situatie het gebruik van een bestaande poort aan de zuidzijde van zijn perceel wordt belemmerd door de wijze waarop het nieuwe naastgelegen kavel wordt ingericht. De inrichting van het nieuwe kavel bevat één vrijstaande woning met een bijgebouw. Op het kavel is een bouwvlak ingetekend voor het hoofdgebouw, daarnaast is er een vlak ingetekend voor een bijgebouw. Indiener heeft aangegeven dat naar zijn mening het bijgebouw te dicht op zijn perceel is gesitueerd. Het bouwvlak voor het bijgebouw grenst direct aan een smal pad die een scheiding vormt tussen het perceel van cliënt en het nieuwe kavel, kavel 16 in het stedenbouwkundig plan. Ten eerste is het pad tussen het perceel van cliënt en kavel 16, slechts 1,5m breed. Voorts is indiener van mening dat een bijgebouw met een bouwhoogte van 3,5m hoog een ontoelaatbare inbreuk maakt op het woon- en leefklimaat van cliënt.

Indiener wenst ongehinderd gebruik te maken van zijn poort en stelt dat de inrichting van het nieuwe kavel op de bestemmingsplan kaart niet voldoet aan de door hem met initiatiefnemers besproken wensen.

De ingediende zienswijze bevat een drietal handreikingen om voor indiener te komen tot een aanvaardbaar plan. Hierbij geeft indiener aan geen bezwaar te hebben voor het

² Zienswijze 1

woningbouwplan met 56 woningen in zijn totaliteit maar graag zijn wensen ingewilligd ziet voor inrichting van het genoemde kavel in de lintbebouwing aan de Westerweg.



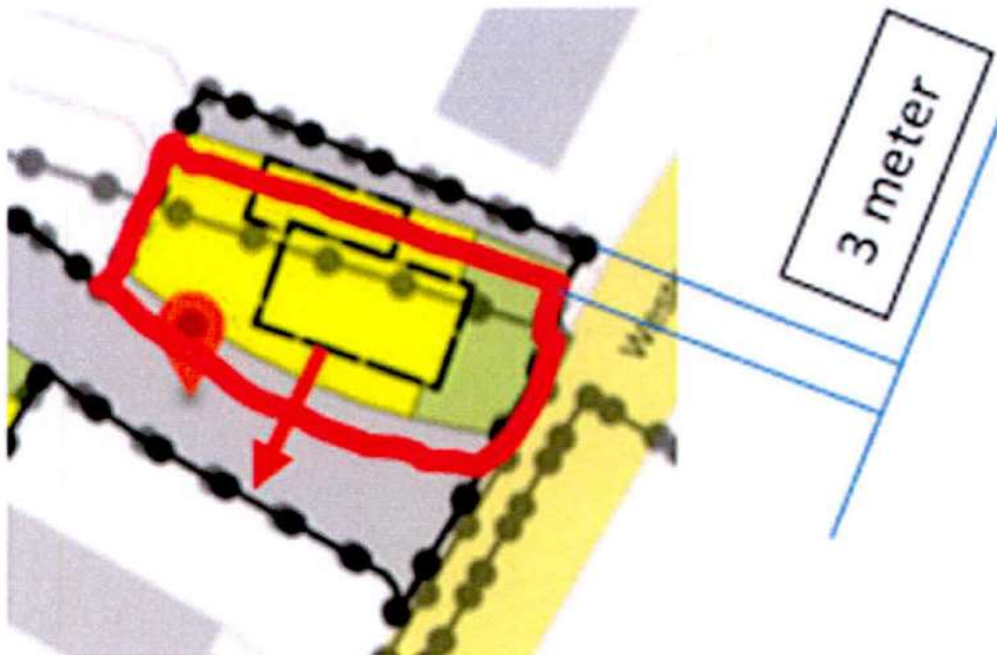
Uitsnede verbeelding kavel 16 ontwerpbestemmingsplan Duinzicht

De onderstaande handreikingen/alternatieven worden door indiener voorgesteld:

1. *Bebouwing en ontsluiting op terrein Duinzicht:* Cliënt geeft als eerste oplossing mee om De Kwekerij als straat te handhaven. De bebouwing van kavel 16 vindt dan plaats op het terrein van Duinzicht. Dat is gezien de situering van de overige vrijstaande woningen ook vrij logisch;
2. *Kavel 16 blijft conform de eerder besproken indeling zoals eerder verbeeld is op het kavelpaspoort:* In de eerste plaats dient het bijgebouw zoals dat nu op de verbeelding is ingetekend verplaatst te worden naar het westen zoals dat op het matenplan te zien is. Vervolgens dient dan het perceel rondom de woning en het bijgebouw als Tuin bestemd te worden, zoals dat in artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld. Op die manier is het niet toegestaan om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te bouwen;
3. *Kavel 16 blijft conform verbeelding ontwerpbestemmingsplan Duinzicht:* Indiener kan zich als de eerste twee opties niet mogelijk zijn, ook vinden als de bebouwing op kavel 16 conform de verbeelding van het plan is en blijft. Dit kan door het perceel rondom de nieuwe woning en het bijgebouw de bestemming Tuin toe te kennen, zoals dat in artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld. Op die manier is het niet toegestaan om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te bouwen, omdat er geen sprake is van een erf in de zin van Bijlage II van het Bor.

Indiener is eveneens van mening dat het nieuwe woonperceel iets opgeschoven moet worden richting het zuiden, zoals op de volgende afbeelding is weergegeven. Het gevolg is dat er dan een pad van 3 meter ontstaat. Indiener heeft op die manier minder zicht op de bebouwing op en hij kan gebruik blijven maken van de poort om met zijn

motor en/of aanhanger zijn perceel te verlaten. Daarnaast ontstaat er geen donkere steeg, als het pad 3 meter breed is.



Uitsnede verbeelding kavel 16 ontwerpbestemmingsplan Duinzicht, zienswijze 1

Reactie gemeente

Met de uitspraak in de zienswijze over een ontwikkelingsrichting voor kavel 16 is met de aangedragen handreikingen in alternatief 3 een passende oplossingsrichting gevonden, die tevens in overeenstemming is met het bouwen langs de linten in Heiloo. Op kavel 16 wordt aan beide zijden van de woning de bestemming 'Tuin' toegekend, het woonperceel wordt 1,5 meter verbreed richting het zuiden. Het deels wijzigen van de bestemming en verbreden van het kavel draagt zeker in een positieve zin bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het betreffende perceel aan de Westerweg is een op zichzelf staand perceel welke in principe, na de nieuwe indeling afzonderlijk van de herontwikkeling Duinzicht kan worden ontwikkeld. De ingediende zienswijze wordt op voornoemde punten gehonoreerd. Het stedenbouwkundigplan, matenplan en de verbeelding worden op onderdelen aangepast.

Een weg van 3 meter tussen beide woningen is niet aan te bevelen omdat het niet de bedoeling is dat een pad van 3 meter wordt gebruikt voor ontsluiting van langzaam verkeer vanuit het achterliggende plangebied Duinzicht.

Zienswijze 1 leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan Duinzicht

2.3 Samenvatting en beantwoording overlegreacties artikel 3.1.1 Bro

Omdat het bestemmingsplan Duinzicht direct als ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd hebben tijdens de zienswijzeperiode ook de overlegpartners de mogelijkheid gekregen op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Overlegpartners zijn per e-mail over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd. In het kader van het vooroverleg hebben de volgende overlegpartners inhoudelijk gereageerd:

2.3.1 Overlegreactie 1 Veiligheidsregio Noord Holland Noord

Het planvoornemen voor realisatie van 56 woningen aan de Westerweg 375 is getoetst aan de uitgangspunten die in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 staan beschreven. Met betrekking tot de bereikbaarheid voorziet het plan in de realisatie van een tweede (calamiteiten)ontsluiting richting de Moestuin. Hiermee voldoet het plangebied aan de uitgangspunten. Met betrekking tot de bluswatervoorziening is het voor een adequate inzet van belang dat er voldoende mogelijkheden tot waterwinning in de nabijheid van de woningen aanwezig zijn. De reeds aanwezige ondergrondse brandkranen zullen voor de te realiseren woningen verder komen te liggen dan de gestelde 100 meter die in de handreiking staat beschreven. Hiermee voldoet de inrichting van het nieuwe plangebied niet aan de uitgangspunten.

Reactie gemeente

Overlegreactie 1 bevat in principe geen relevante inhoudelijke wijzigingen in het bestemmingsplan, wel wordt het noodzakelijk geacht het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan op onderdeel blusvoorzieningen aan te passen.

Overlegreactie 1 leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het stedenbouwkundigplan en/of het inrichtingsplan plangebied Duinzicht.

2.3.2 Overlegreactie 4 ProRail

ProRail beoogt niet alleen voor huidige bewoners, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een “goede buur” te zijn. Omdat de in het ontwerpbestemmingsplan “Duinzicht Heiloo 2022” beoogde nieuwe woningen/gebouwen dichtbij het spoor zijn gepland kan, als gevolg van treinverkeer, trillinghinder ontstaan voor de toekomstige bewoners/gebruikers van de woningen. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten te worden afgewogen. ProRail heeft verzocht het aspect trillinghinder in relatie tot het spoor en het plangebied Duinzicht te onderzoeken. ProRail adviseert om de conclusies uit het trillinghinderonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het bestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

Naast het aspect trillingshinder adviseert ProRail in het kader van duurzame bereikbaarheid de in het plangebied van het bestemmingsplan Duinzicht gehanteerde parkeernormen te verlagen en een voorwaardelijke verplichting in het kader van geluid in de planregels op te nemen.

Reactie gemeente

Over het algemeen is de criteria die wordt gesteld door ProRail voor het uitvoeren van een trillinghinder onderzoek gehouden op een afstand van 20 meter, gerekend vanuit het

hart spoor. Hoewel het plangebied Duinzicht zich op een geruime afstand van 20 meter vanuit het hart spoor bevindt wordt het onderzoek trillinghinder alsnog uitgevoerd. Het rapport met de onderzoeksresultaten wordt toegevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan is in de planregels een bouwregel over trillingshinder opgenomen. Het onderzoek is namelijk al wel uitgezet, toevoegen aan het bestemmingsplan voor vaststelling is echter niet haalbaar. De toegevoegde planregel in het bestemmingsplan betreft een voorschrift dat pas vergunning mag worden verleend als uit trillingshinderonderzoek en het bouwplan voldoende is gebleken dat ofwel geen sprake is van trillingshinder, ofwel de woningen dusdanig worden gebouwd dat die geen last ondervinden van trillingen.

Bij de beoordeling en totstandkoming van het nieuwe plan Duinzicht is, rekening houdend met de diversiteit in woningbouw/doelgroepen, gerekend met parkeernormen zoals vastgelegd in het parkeerbeleidsplan Heiloo 2010. Het plan voldoet hieraan. Op dit onderdeel wordt geen gehoor gegeven aan het advies van ProRail.

Het voorstel ten aanzien van het aspect geluid is gehonoreerd. Het plan is aangepast. Een gebruiksregel (voorwaardelijke verplichting is niet nodig. Er zijn geen dove gevels nodig omdat de geluidbelasting onder de ontheffingswaarde valt. Wel is een aanvulling in het besluit hogere grenswaarde geluid nodig, dit moeten 4 woningen zijn in plaats van 3 woningen.. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

In de procedure aanvraag omgevingsvergunning moet onderbouwd worden dat de gevelisolatie voldoende is om een goed binnenklimaat te kunnen borgen met de hogere geluidbelasting. Deze eis volgt al uit het Bouwbesluit.

Overlegreactie 4 leidt tot aanpassing van de toelichting en planregels van het bestemmingsplan Duinzicht

2.4 Conclusie

De ingediende overlegreacties 2 (PWN) en 3 (Hoogheemraadschap) leiden niet tot planwijzigingen Duinzicht. De ingediende zienswijze geeft op beperkte onderdelen aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan Duinzicht (Westerweg 375). Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast/aangevuld:

- verbeelding: toevoegen bestemming 'Tuin' aan beide zijden van het bouwvlak kavel 16;
- verbeelding: perceelgrens kavel 16 1,5 meter verbreden richting het zuiden;
- planregels: bouwregels trillingshinder en verplichting geluid toevoegen;
- toelichting: tekstuele aanpassingen in waar nodig.

3 Ambtshalve aanpassingen

Tijdens de vertaling van het bouwprogramma in de verbeelding van het bestemmingsplan/verkelingsplan is in het bestemmingsplan een verschil ontdekt in de toegestane lengtemaatvoering van de 17 woningen in het hof welke zijn bestemd voor de categorie middenhuur. Omdat de woningen qua ruimtelijke uitstraling identiek zijn wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan Duinzicht geadviseerd de in het

ontwerpbestemmingsplan toegestane maatvoering op de verbeelding te wijzigen van 10,16 meter in 10,7 meter.



4 Eindconclusie

De ingediende zienswijze en overlegreacties hebben, behalve een update van de tekst in de toelichting, geleid tot inhoudelijke juridische aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan Duinzicht (Westerweg 375) met planidentificatie NL.IMRO.0399.BPDuinzicht-0301. De raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan Duinzicht gewijzigd vast te stellen.