



Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve

Versiedatum: 26 september 2023

Status: vastgesteld 30 oktober 2023

INLICHTINGEN BIJ	Sandra Jager
DOMEIN	Ruimtelijke ontwikkeling
TEAM	Plannen en projecten gemeente Heiloo
TELEFOON	088 909 9076

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Procedure bestemmingsplan	5
1.2	Leeswijzer	6
2	Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	7
3	Samenvatting en Beantwoording zienswijzen	9
3.1	Ontsluiting plangebied	9
3.2	Groene karakter Slootenslaan	10
3.3	Toename verkeersbewegingen Slootenslaan	11
3.4	Waterhuishouding	11
3.5	Vloeibare plannen	12
4	Overlegreacties 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	14
5	Ambtshalve wijzigingen	15
6	EindConclusie	16
6.1	Vervolg	16

1 INLEIDING

1.1 Procedure bestemmingsplan

Op 20 juni 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: 'het college') ingestemd met het publiceren en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoeve'. Het betreffende perceel aan de Westerweg is in particulier eigendom, kadastraal bekend HLO E 2318.

Het huidige plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997' en heeft de bestemming 'Zomerhuizerterrein'. Om het terrein te kunnen herbestemmen in een woningbouwlocatie met de daarvoor benodigde voorzieningen is het wijzigen van de huidige bestemming noodzakelijk. Hiervoor dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld die voorziet in de juiste bestemmingen voor realisatie van een woningbouwlocatie. In de stedenbouwkundige opzet voor Westerhoeve is rekening gehouden met een woonprogramma voor starters en jonge gezinnen. Vanwege de ligging op de strandwal is het mogelijk geweest een ontwerp op te stellen waar (groene) velden zijn ontstaan waarop een 'veld' een woonprogramma met 42 woningen in een hof wordt gerealiseerd. Ten aanzien van het bepalen van bouwregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het plangebied waarvoor het bestemmingsplan Heiloo 'Zuidwest' en het onlangs voor het nabij gelegen plangebied 'Duinzicht' onherroepelijk geworden bestemmingsplan Duinzicht vigerend is.

Verder zijn de uitgangspunten zoals genoemd is het principebesluit van het college van B&W d.d. 1 november 2022 (kenmerk D513967) vertaald in een (ontwerp)bestemmingsplan bestaande uit de verbeelding, een toelichting en een set met planregels. Het totale woonprogramma omvat 12 sociale huurwoningen welke worden verhuurd door Kennemer Wonen, een hofje met 8 marktwoningen en 22 koopwoningen welke worden aangeboden met een Koopstartregeling en in een 'tweede veld' worden nog eens 12 rijwoningen (koop) gerealiseerd. Ook worden er drie bestaande recreatiewoningen her-bestemd voor permanent wonen.

De gronden ten aanzien van de sociale huurwoningen worden na onherroepelijk van het bestemmingsplan overgedragen aan Kennemer Wonen. De Anterieure overeenkomst (AOK) wordt gesloten met de huidige grondeigenaar. In deze overeenkomst zijn de rechten en plichten tussen partijen alsmede het kostenverhaal (het verhalen van plankosten op de initiatiefnemer) vastgelegd.

Het principebesluit van het college d.d. 1 november 2022 vormt de basis voor de planontwikkeling van 54 nieuwe woningen en herbestemmen van 3 bestaande recreatiewoningen op de huidige locatie nabij het terrein van Duinzicht aan de Westerweg.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve heeft vanaf donderdag 29 juni 2023 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 ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging bekendheid gegeven via een publicatie in de plaatselijke krant 'De Uitkijkpost', een verwijzing op

de website van gemeente Heiloo en de website www.officielebekendmakingen.nl. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend.

In deze Nota van beantwoording zienswijzen zijn alle tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen (thematisch) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarnaast wordt aangegeven of de inhoud aanleiding heeft gegeven tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Deze nota maakt onderdeel uit van het advies dat in september ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college. Het college zal worden voorgesteld kennis te nemen van de Nota van beantwoording zienswijzen en de raad voor te stellen het bestemmingsplan Westerhoeve ongewijzigd vast te stellen.

Zowel het college, de verantwoordelijk portefeuillehouder en de gemeenteraad zijn geïnformeerd over de ingediende zienswijzen.

Gelet op de gelijklopende inhoud van de zienswijzen is gekozen voor een thematische beantwoording van de reacties. De onderstaande categorieën zijn gebaseerd op de thema's die in de verschillende reacties/zienswijzen aan de orde zijn gesteld.

- Ontsluiting plangebied
- Groene karakter Slootenslaan
- Toename verkeersbewegingen Slootenslaan
- Waterhuishouding
- Vloeibare plannen

1.2 Leeswijzer

De nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve is geanonimiseerd en als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 bevat een overzicht en een algemene indruk van de ingekomen reacties;
- Hoofdstuk 3 bevat de beantwoording op de reacties op basis van een thematische beantwoording. Op grond van privacywetgeving (AVG) is de samenvatting van, en reactie op, ingediende reacties geanonimiseerd;
- Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de aangeschreven overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (vooroverleg);
- Hoofdstuk 5 beschrijft een toegevoegde ambtshalve wijziging in de planregels;
- Hoofdstuk 6 van deze reactienota bevat een conclusie met een concrete omschrijving van de eventuele benodigde aanpassingen. Tot slot wordt aangegeven wat de ingekomen reacties betekenen voor het vervolg.

2 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

In totaal zijn 4 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve. Hiervan zijn 3 individuele reacties ingediend die dezelfde inhoud bevatten.

Bij vrijwel alle ingediende zienswijzen wordt ingegaan op thema's als groen, ontsluiting plangebied, verkeersafwikkeling, stedenbouwkundige aspecten en de waterhuishouding in het plangebied. Indieners kunnen zich niet verenigen met de uitwerking van voornoemde planonderdelen.

In de onderliggende nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve zal per thema worden ingegaan op de aan de in de zienswijzen aan de orde gestelde thema's/bezwaren.

3 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen geclusterd en per thema beantwoord. Vanwege de onderlinge samenhang van de thema's dient dit hoofdstuk als één geheel gelezen te worden. Zienswijzen zijn met volgnummers geanonimiseerd als bijlage bijgevoegd.

3.1 Ontsluiting plangebied

Indieners van de zienswijzen hebben zorgen geuit over met name de ontsluiting van het project Westerhoeve op de Slootenslaan. De huidige opzet van de Slootenlaan is een smal groen (doodlopend) laantje met voornamelijk vrijstaande huizen. Gevreesd wordt dat de inpassing van de woninglocatie Westerhoeve en de ontsluiting van het nieuwe woongebied gevolgen heeft voor het rustige landelijk en ruimtelijke karakter dat in de Slootenslaan ('het groene laantje') wordt benadrukt.

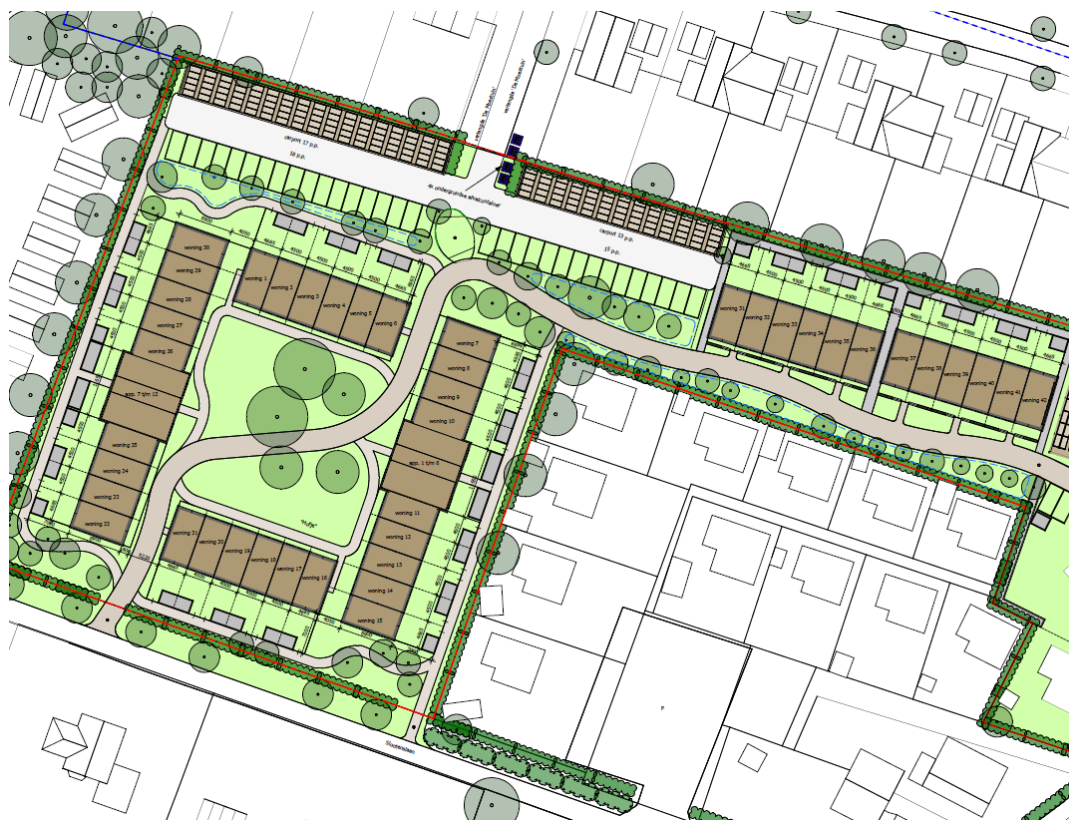
Reactie gemeente

Voor wat betreft het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan gaat het in beginsel om het faciliteren van een nieuwe (woon)bestemming met bouw- en gebruiksvoorschriften en niet in detail over de daadwerkelijke inrichting van het openbare terrein. Dat betreft de uitvoering. In het zuidelijke gedeelte van het plangebied Westerhoeve is ter hoogte van de hofwoningen inderdaad een ontsluiting opgenomen die uitkomt op de Slootenslaan. Deze ontsluiting is niet geschikt voor autoverkeer maar wordt ingericht voor uitsluitend voetgangers en fietsers (langzaam verkeer). Volgens wet- en regelgeving is het echter noodzakelijk dat een plangebied met dergelijke omvang als Westerhoeve moet zijn voorzien van calamiteitenontsluiting. Tijdens de gehouden informatieavonden zijn omwonenden hierover door de ontwikkelaar geïnformeerd.

In het geldende gemeentelijke parkeerbeleid wordt niets gezegd over de locatie binnen een plangebied waar het parkeren zich moet bevinden. Parkeervoorzieningen dienen op loopafstand te zijn geregeld. Om de Slootenslaan te ontlasten van auto verkeer zijn in het plangebied Westerhoeve parkeerplaatsen aan de zijde van het toekomstige woongebied Duinzicht gerealiseerd. Binnen de contouren van de daarvoor geldende bestemming 'Verkeer', zoals deze in het bestemmingsplan 'Westerhoeve' is opgenomen, is voldoende ruimte om het gemotoriseerde (auto)verkeer dat voorkomt uit bewoning van de nieuwe woningen te ontsluiten via het toekomstige woongebied Duinzicht en de bestaande ontsluiting van Westerhoeve op de Westerweg.

Deze aansluitingen zullen worden ingericht conform de eisen die er gelden. Naar redelijke schatting zal het woon-werkverkeer vanuit het plangebied Westerhoeve richting de Vennewatersweg afvloeien richting het zuiden. Lokaal verkeer zal overwegend richting het noorden de Westerweg afrijden richting stationsgebied en andere voorzieningen. Het is om die reden redelijk om aan te nemen dat een klein aandeel van de verkeersstromen zich in zuidelijke richting zal afvloeien en het grootste gedeelte van de (langzaam)verkeersafwikkeling zich in noordelijke richting via de ontsluiting op de Westerweg en Duinzicht (en de Moestuin). Enerzijds zal aannemelijk zijn dat de huidige bewoners aan de Slootenslaan meer fietsverkeer langs krijgen dan dat dat in de bestaande situatie het geval is. Anderzijds is de verwachting dat het woon- en leefklimaat aan de Slootenslaan niet in onevenredige mate wordt aangetast. Fietsverkeer zal hoofdzakelijk afrijden richting het noordelijker gelegen centrumgebied/stationsgebied en andere in

het centrum gelegen voorzieningen waardoor mogelijkwerijs ook door fietsverkeer de meest noordelijk gelegen ontsluiting via Duinzicht dan wel de ontsluiting via de Westerweg zal worden gebuikt.



Schetsontwerp ontsluiting plangebied nieuwbouw Westerhoeve

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerhoeve.

3.2 Groene karakter Slootenslaan

In de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen wordt gesteld dat het nu ingediende plan derhalve een enorm contrast vormt met de huidige situatie. Verwezen wordt naar een opmerking in de toelichting. Deze uitspraak 'dat de stedenbouwkundige opzet van het plangebied recht zou doen aan de identiteit van het gebied', is volgens indieners volledig misplaatst: drie woonlagen met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter geeft verlies aan het huidige groene karakter van de Slootenslaan.

Reactie gemeente

In de stedenbouwkundige opzet is voor een opzet gekozen die het mogelijk maakt om juist het groene karakter van de Slootenslaan te behouden. Door de toepassing van een Hof (met de voorgevels aan de binnenzijde) is het mogelijk om tussen Slootenslaan en bebouwing een brede groene strook in stand te houden. Voor zover noodzakelijk zal deze brede groene strook nog extra aangeplant worden. De hofwoningen worden voor autoverkeer bereikbaar gemaakt vanaf de

noordzijde via Duinzicht, waarmee voorkomen wordt dat er extra ontsluitingen via de Slootenslaan noodzakelijk zijn. De brede groenstrook aan de Slootenslaan zal dus alleen voor een langzaam verkeer route (fiets/voetgangers) onderbroken hoeven worden.

Ondanks dat de dichtheid, waarop ingezet wordt in het plan Westerhoeve, hoger is dan de dichtheid van de woningen aan de Slootenslaan, is er in woningbouw typologie (grotendeels grondgebonden hofwoningen) en bouwmogelijkheden gekozen voor een vorm die kleinschalig genoemd kan worden (2 lagen met kap) die in een groene omgeving ingebed wordt. Daarmee wordt aansluiting gezocht bij het landelijke karakter en het wonen in het groen dat de Slootenslaan zo karakteristiek maakt.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerhoeve.

3.3 Toename verkeersbewegingen Slootenslaan

Omwonenden vrezen dat door de geplande nieuwbouw (hoge bebouwingsintensiteit) hun woongenot aan de Slootenslaan wordt aangetast door toename van verkeersbewegingen die de Slootenslaan volgens indieners niet aankan omdat 'de laan' smal is en er bij tegemoetkomend verkeer gebruik gemaakt moet worden van de berm.

Reactie gemeente

De vrees voor toename van verkeersbewegingen in de Slootenslaan (verlies van woongenot) wordt begrepen. Deze vrees is ons inziens niet terecht. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van woon-leefklimaat omdat de ontsluiting aan de Slootenslaan uitsluitend is bedoeld voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Dit wil zeggen dat toename van verkeersintensiteit op de Slootenslaan wordt voorkomen doordat er geen ontsluiting voor auto's vanuit de nieuwe ontwikkeling op de Slootenslaan mogelijk gemaakt wordt. Dit kan, mocht dit noodzakelijk geacht worden, met bewegwijzering worden begeleid. Zie voor verdere aanvulling de reactie van de gemeente in het voorgaande paragraaf 3.1 *'Ontsluiting plangebied'*.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerhoeve.

3.4 Waterhuishouding

Gesteld wordt dat het nieuwbouwproject 'Westerhoeve' de waterhuishouding ter plaatse in het plangebied mogelijk zal verslechteren. Dit zal kunnen komen omdat de woningen en tuinen aan de zuidzijde van de Slootenslaan relatief laag liggen en nu al regelmatig wateroverlast ervaren.

Reactie gemeente

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en transport van het afval-, en hemelwater, en het voorkomen van structurele grondwateroverlast en geeft vanuit het regionale Samenwerkingsverband Waterketen Noord-Kennemerland Noord samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en het drinkwaterbedrijf PWN invulling aan deze taakstelling. Voor het projectgebied Westerhoeve wordt ingezet op het gescheiden inzamelen van afval- en hemelwater en waar mogelijk op het volledig afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het gemeentelijke rioleringsstelsel. Om de gevolgen op de planlocatie inzichtelijk te krijgen is een

digitale watertoets uitgevoerd en in overleg met het Hoogheemraadschap een waterhuishoudingplan opgesteld. De verschillen in oppervlaktes bestaande en nieuwe situatie zijn weergegeven in onderstaande afbeelding:



Uitsnede inrichtingsplan waterbalans projectlocatie Westerhoeve

Omwonenden zijn tijdens de laatste informatiebijeenkomst op de hoogte gebracht van het opgestelde (en inmiddels geaccordeerde) waterhuishoudingsplan. Aangetoond is dat de voorziene maatregelen adequaat zijn en voldoen aan alle gestelde eisen. De technische uitwerking van het waterplan wordt bijgevoegd in de procedure bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerhoeve

3.5 Vloebare plannen

Door indieners wordt gesteld dat de plannen 'Westerhoeve' nog erg vloeibaar zijn, daar waar werd begonnen met 'geen huur', 'geen appartementen' ligt er nu een plan waarin wel appartementen (huurwoningen) worden gepland. Het is indieners van de zienswijzen onduidelijk waar dit plan eindigt.

Reactie gemeente

Wat betreft de 'vloeibaarheid' van het planvoornemen Westerhoeve, waar de zienswijze over spreekt, kan gesteld worden dat een bestemmingsplan de bouw- en gebruiksvoorschriften regelt waarvoor bij het uiteindelijk uitgewerkte plan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De initiatiefnemer heeft in samenspraak met Gemeente Heiloo voorliggend plan ontwikkeld. Het gevoel van 'vloebare plannen' komt waarschijnlijk voort uit het feit dat omwonenden al in een vroeg stadium bij de plannen waren betrokken. Uiteindelijk is een woningbouwplan ontstaan die vertaald

is in een ontwerpbestemmingsplan en voldoet aan het huidige gemeentelijke woonbeleid en de doelgroepenverordening gemeente Heiloo. De inpassing van 12 sociale huurwoningen (appartementen) is een belangrijke toevoeging van sociale huurwoningen aan de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente. De nieuwe woonblokken met huurappartementen in het hof worden omsloten door groen en tast in onze optiek de omgeving niet onevenredig aan

Gemeente Heiloo respecteert een groene omgeving maar staat ook voor een (maatschappelijke) opgave om meer (sociale) woningen te bouwen. Het is zoeken naar een balans voor beide opgaven. Deze balans is gevonden in de huidige planopzet van de planlocatie Westerhoeve aan de Westerweg hetgeen is bevestigd door een toetsing met een akkoord op hoofdlijnen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Hierbij is het belang van Kennemer Wonen om mede op grond van het woningmarktonderzoek van Companen, sociale huurwoningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad van gemeente Heiloo, meegewogen.

4 OVERLEGREACTIES 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Binnen de periode van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. In het kader van dit vooroverleg zijn de volgende overlegpartners aangeschreven:

- Provincie Noord-Holland;
- Omgevingsdienst Noord Holland Noord;
- Gasunie RO west;
- Pwn;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- Liander;
- ProRail;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier;
- Provincie Noord-Holland.

De aangeschreven overlegpartners hebben geen reacties gegeven het ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve (op onderdelen) aan te passen.

5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Voor het plangebied Westerhoeve is door BurodB een Akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de drie te herbestemmen recreatiewoningen een geluidsbelasting optreedt ten gevolge van het wegverkeer tot maximaal 58 dB. Dit is een aandachtspunt bij de plantoetsing in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning. Als de herbestemming nu wordt uitgevoerd, moeten de in de in het akoestisch onderzoeksrapport aangegeven 'maatregelen' ook uitgevoerd worden. Hiervoor is het noodzakelijk in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen die aansluit bij de resultaten van het akoestisch onderzoeksrapport.

Aanbevolen wordt om bij de inrichting van de panden tot (reguliere) woningen rekening te houden met voldoende geluidwerende gevels, uitgaande van nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012. Daarmee kan een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd. Een bouwbesluittoetsing heeft uitgewezen dat de Rc-waarden van de gevels voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Een aanvullend geluidsonderzoek moet uitwijzen of dit voor geluidwerende gevels ook het geval is.

De voorwaardelijke verplichting geldt dan voor de drie bestaande (recreatie)woningen met de adressen Westerweg 377a4, 377a5 en 377a6.

6 EINDCONCLUSIE

Omwonenden van de Slootenslaan hebben zorgen geuit over de dichtheid van het woningbouwplan op de planlocatie Westerhoeve en zijn principieel tegen de voorgenomen ontsluiting van de planlocatie op de Slootenslaan. In de voorliggende nota beantwoording zienswijzen is waar nodig een nadere aanvulling gegeven op de eerder verstrekte informatie en het voorgenomen bouwplan aan de Westerweg. In de zienswijzen wordt aangedragen dat het passender zou zijn om de eerste lijn bebouwing aan de noordzijde van de Slootenslaan aan te laten sluiten op de mogelijkheden die het ter plaatse geldende bestemmingsplan Zuid-West mogelijk maakt aan de zuidzijde van de Slootenslaan. Hier is echter niet voor gekozen.

Samenvattend heeft de gemeente veel voorwaarden meegegeven, over procentuele woningtype verdeling (sociaal), voldoen aan parkeernormen, verkeeruitgangspunten en stedenbouwkundige uitgangspunten. Binnen die voorwaarden is het huidige voorstel ontworpen en ruimtelijk beoordeeld als voldoende acceptabel zowel ambtelijk, bestuurlijk als door de ARK. Dat de voorgestelde wijzigingen in de zienswijze het plan wellicht stedenbouwkundig beter maken wil nog niet zeggen dat het haalbare wijzigingen zijn, dit omdat dan andere uitgangspunten onder druk komen te staan. Met de huidige opzet komt het groene en rustige karakter van de Slootenslaan juist beter tot z'n recht.

De inhoud van de ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan (en bouwplan) 'Westerhoeve'.

6.1 Vervolg

Deze nota beantwoording zienswijzen dient als bijlage bij het advies dat voor het vervolg van het planproces aan het college van B&W wordt voorgelegd. Geconstateerd is dat er in de planregels een juridische wijziging nodig is in de vorm van de toevoeging van een voorwaardelijke verplichting. Het college stelt de raad dan ook voor het bestemmingsplan Westerhoeve gewijzigd vast te stellen. Voorafgaand aan de raadsvergadering vindt een commissievergadering plaats waarin omwonenden de mogelijkheid krijgen in te spreken. Over dit verloop van het planproces worden indieners van een zienswijzen geïnformeerd nadat het college een besluit heeft genomen het ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve voor te leggen aan de raad voor vaststelling.

Na publicatie van het vaststellingsbesluit door de raad bestaat er gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid voor het indienen van een gemotiveerd beroepsschrift bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.