



Nota beantwoording zienswijzen
behorende bij het
‘Ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18’
Planidentificatie: NL.IMRO.0399.BPvennewatersweg18-0301

Versiedatum 11 september 2023 (definitief concept)

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
 - 1.1 Leeswijzer**
- 2. Verslag zienswijzen**
 - 2.1 Aanleiding**
 - 2.2 Beantwoording zienswijze 1**
 - 2.3 Beantwoording zienswijze 2**
 - 2.4 Beantwoording zienswijze 3**
 - 2.5 Beantwoording zienswijze 4**
 - 2.6 Beantwoording zienswijze 5**
- 3. Ambtshalve wijzigingen**
- 4. Eindconclusie**

1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de beantwoording van de zienswijzen die zijn binnengekomen naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Vennewatersweg 18', gemeente Heiloo.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vennewatersweg 18' voorziet in een planontwikkeling voor de bouw en exploitatie van transportbedrijf Van der Steen op het perceel Vennewatersweg 18 in Heiloo. In het plangebied wordt naast het transportbedrijf en de bestaande woning nog een extra (bedrijfs)woning toegestaan.

Transportbedrijf Van der Steen (hierna: Van der Steen) is gevestigd aan de Hoogeweg 26d te Heiloo. In verband met de realisatie van Zuiderloo kan het bedrijf niet op de huidige locatie worden gehandhaafd. Met Van der Steen is na lange en intensieve onderhandelingen overeenstemming bereikt over de verplaatsing van het bedrijf naar de Vennewatersweg 18 in Heiloo.

Het betreffende perceel ligt grotendeels in het bestemmingsplan Zandzoom 2005 (vastgesteld op 11 juli 2005) en heeft de bestemming 'Uit te werken bestemming groen'. Een klein deel (de nieuwe toerit) van de nieuwe bedrijfslocatie ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Heiloo (vastgesteld op 3 november 1997). Op deze gronden ligt de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurwaarden'. Om de verplaatsing planologisch-juridisch mogelijk te maken is voor de locatie Vennewatersweg 18 een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

1.1 Leeswijzer

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 april 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 de gemeente Heiloo en de website www.officielebekendmakingen.nl. Tijdens deze termijn zijn 5 zienswijzen ontvangen. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen geanonimiseerd samengevat en van een antwoord voorzien. In hoofdstuk 3 is aangegeven of er (en zo ja welke) ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd. Hoofdstuk 4 bevat een conclusie met daarin aangegeven de eventuele benodigde aanvullingen c.q. (bestemmingsplan)wijzigingen.

2. Verslag ingediende zienswijzen

2.1 Aanleiding

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Binnen de periode van ter inzage legging zijn 5 zienswijzen ingediend. Met de ingediende zienswijze 1 wordt een verzoek gedaan het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 niet vast te stellen. De samenvatting en reactie op de zienswijzen zijn in het kader van privacywetgeving geanonimiseerd.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijze 1

Samenvatting

Indiener van de zienswijze heeft haar zienswijze gericht tegen het gehele bestemmingsplan Vennewatersweg 18 én tegen alle onderdelen daarvan. Volgens indiener voldoet het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 niet aan 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.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.1, Ontbreken provinciale toestemming

Indiener geeft aan dat het plangebied binnen Bijzonder Provinciaal Landschap ligt en dat de provinciale toestemming hiervoor ontbreekt.

Reactie gemeente

Volgens indiener ligt het plangebied binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit is onjuist, de bedrijfslocatie ligt grotendeels buiten Bijzonder Provinciaal Landschap. Slechts een deel van het plangebied valt binnen Bijzonder provinciaal Landschap. Het betreft de gedachte toegangsweg aan de westzijde van het plangebied. Deze toegangsweg kan bij nader inzien echter ook ergens anders worden gelegd, aan de noordzijde van het plangebied, en gerealiseerd binnen de bestaande bestemming Verkeer- Wegverkeer in het bestemmingsplan Zuid West. Het verkavelingsplan is hierop aangepast. De westelijke plangrens kan hiermee zodanig worden verschoven dat ook aan deze zijde buiten Bijzonder Provinciaal Landschap kan worden gebleven. De toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.



Afbeelding plangebied. In het roze gemarkeerd de begrenzing van Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

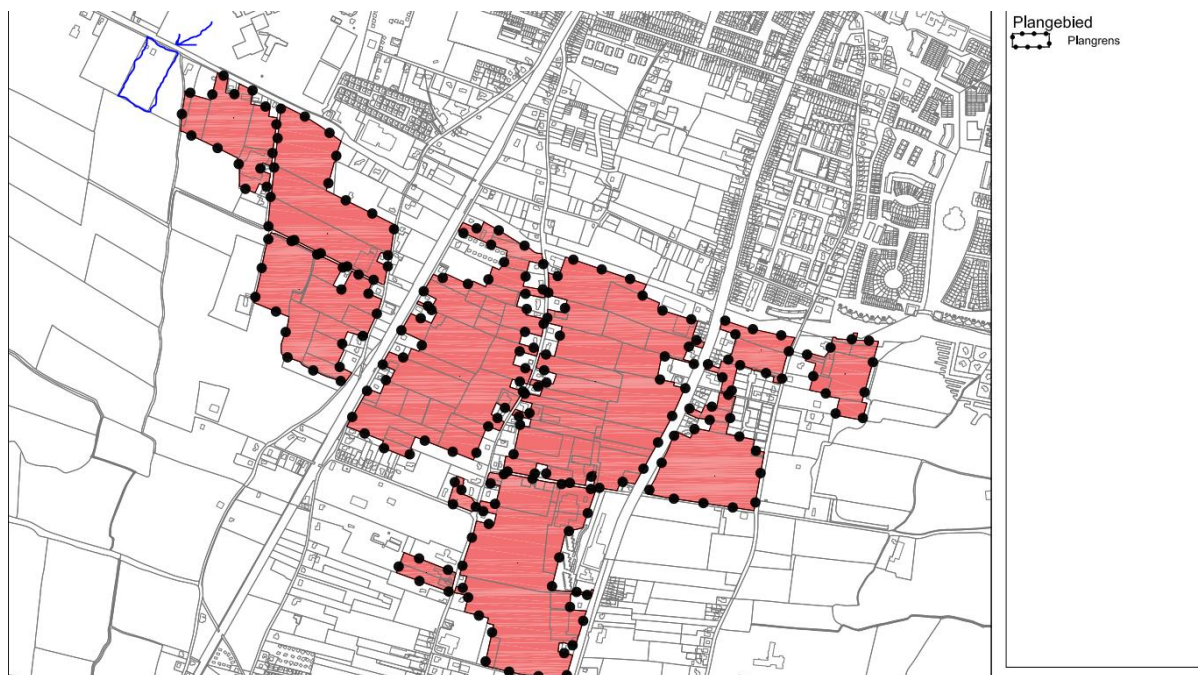
Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.2, Niet voldoen milieueisen

Indiener geeft aan dat voor het plangebied dezelfde milieueisen gelden als voor het direct aangrenzende vernietigde Bestemmingsplan Zandzoom. Aan deze eisen wordt volgens indiener niet voldaan.

Reactie gemeente

Bovengenoemd bezwaarpunt bevat ons inziens, als het gaat om bestemmingsplan Vennewatersweg 18, onjuiste uitgangspunten in combinatie met verouderd kaartmateriaal.

Het perceel Vennewatersweg 18 bevindt zich buiten het bestemmingsplan en daarmee buiten het exploitatiegebied Zandzoom alsmede buiten het gebied Zandzoom waarvoor een voorbereidingsbesluit van kracht is. Op 5-09-2022 heeft de raad van de gemeente Heiloo besloten een voorbereidingsbesluit te nemen voor het plangebied van het nieuw in procedure te brengen en te realiseren bestemmingsplan Zandzoom. De verbeelding van het bij het voorbereidingsbesluit horende plangebied toont aan dat het plangebied van bestemmingsplan Vennewatersweg 18 geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het nieuw in procedure te brengen en te realiseren bestemmingsplan Zandzoom. Perceel Vennewatersweg 18 kan dus apart worden ontwikkeld. Als zodanig gelden dan ook niet dezelfde milieueisen als voor het vernietigde Bestemmingsplan Zandzoom.



Afbeelding plangebied voorbereidingsbesluit Zandzoom gemeente Heiloo

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.3, MER-beoordeling

Indiener geeft aan dat ten onrechte een MER-beoordeling ontbreekt bij het ontwerp bestemmingsplan Vennewatersweg 18.

Reactie gemeente

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat het noodzakelijk kan zijn om voor ruimtelijke plannen en activiteiten een milieueffectrapportage op te stellen. Het planvoornemen aan de Vennewatersweg 18 voorziet in een planontwikkeling voor de bouw en exploitatie van transportbedrijf Van der Steen. De voorgenomen ontwikkeling aan de Vennewatersweg 18 valt in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage onder categorie D 11.2. Voor elke activiteit die genoemd wordt in het besluit m.e.r. bijlage D moet bij overschrijding van de drempelwaarden, zoals genoemd in de kolom “gevallen” een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen, waarin door het bevoegde gezag besloten moet worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk maken. In de kolom “gevallen” staat beschreven dat bij een activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer

een m.e.r.-beoordelingsprocedure dient te worden doorlopen. Echter blijft voorgenomen ontwikkeling onder de drempelwaarden zoals opgenomen in de kolom “gevallen”. Het plangebied is kleiner dan 100 hectare en bedrijfsvloeroppervlakte is kleiner dan 200.000 vierkante meter. Dit betekent dat

een vormvrije m.e.r. beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie m.e.r. als bijlage bij het bestemmingsplan afdoende is. Het college van gemeente Heiloo heeft hiertoe besloten middels het M.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 29 maart 2022.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.4, NOx en Pfas onderzoek

Indiener geeft aan dat het gedane onderzoek naar NOx en Pfas onvolledig is.

Reactie gemeente

Antea Group heeft een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd waarin gekeken is naar de uitstoot van NOx en NH3. De AERIUS-berekening is uitgevoerd met de nieuwste Aeries-tool.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat voor de realisatie- en gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. Hierdoor kunnen significante (negatieve) gevolgen op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat hiermee verdere besluitvorming niet in de weg.

De nieuwe onderzoeksresultaten worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan Vennewatersweg 18.

Naar aanleiding van de mogelijke overdracht en later de aanvraag van een omgevingsvergunning is door Landview BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie.

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn verhoogde gehalten aan PFOS en PFOA gemeten. Er zijn echter volgens de beleidsregel van de provincie Noord-Holland geen sanerende maatregelen noodzakelijk. Voor het overige zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond en het grondwater geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

PFAS is de verzamelnaam voor een grote groep van 28 stoffen waaronder PFOS en PFOA. Het gedane bodemonderzoek naar PFAS is dus gedaan en ook compleet. Het onderzoeksrapport geeft geen belemmeringen ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.5, Milieubelasting Noord Hollands Duingebied

Indiener geeft aan dat onderzoek niet met voldoende zekerheid aantoont dat het Bestemmingsplan Vennewatersweg 18 de milieubelasting (stikstofdepositie) van het nu al kwetsbare Noord Holland Duingebied vergroot.

Reactie gemeente

Antea Group heeft een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd waarin gekeken is naar de uitstoot van NOx en NH3. De AERIUS-berekening is uitgevoerd met de nieuwste Aeries-tool.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat voor de realisatie- en gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. Hierdoor kunnen significante (negatieve) gevolgen op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat hiermee verdere besluitvorming niet in de weg.

De nieuwe onderzoeksresultaten worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan Vennewatersweg 18.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.6, Natuurtoets Antea Group

Volgens indiener is de natuurtoets die is uitgevoerd door ingenieursbureau Antea Group onvolledig.

Reactie gemeente

Voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgevoerd als duidelijk is dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland. Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop. Dit is gedaan op basis van een Natuurtoets uitgevoerd door Antea Group (10-3-2022).

Binnen de invloedssfeer van de activiteit is een natura 2000gebied (Noord-Hollands Duinreservaat) gelegen op circa 1,5 km. Daarnaast zijn binnen de invloedssfeer van de activiteit verschillende gebieden behorend tot Natuur Netwerk Nederland aanwezig op een afstand van tenminste 1,5 km.

Verstoring door geluid, trillingen, optische verstoring en verstoring door versnippering van leefgebied kunnen vanwege de grote afstand tot het plangebied op voorhand worden uitgesloten. Gezien de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied en de aanwezigheid van afscheidende elementen zoals bebouwing, wegen en bosschages kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. De invloed door stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied is de enige verstoringfactor welke kan resulteren in een negatief effect op het gebied.

Uit de Aeries-berekening is gebleken dat significante (negatieve) gevolgen op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten en derhalve het aspect stikstofdepositie verder besluitvorming niet in de weg staat (zie reactie bij bezwaarpunt 2.2.5).

Uit de bureaustudie in combinatie met het terrein bezoek is gebleken dat verschillende beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied. Nader onderzoek naar de Huismus en de Rugstreeppad moet uitwijzen of een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Zo ja, dan wordt ontheffing aangevraagd. In z'n algemeenheid geldt overigens een zorgplicht. Dit brengt onder andere met zich mee dat buiten het broedseizoen moet worden gewerkt (voorkeursmaatregel). Indien tijdens het broedseizoen wordt gewerkt dient het plangebied voorafgaand gecontroleerd te worden op broedvogels en vrijgegeven te zijn.

Gelet op de conclusies in het rapport in relatie tot de ontwikkeling is een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het is niet noodzakelijk bij vaststelling van het bestemmingsplan een aanvullend onderzoek voortvloeiend uit de Natuurtoets afgerond te hebben. Dit is wel aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De Natuurtoets die is uitgevoerd door Antea Group (10 maart 2022) is volledig en het aspect 'natuur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de ecologische waarden worden niet verwacht.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.7, Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Indiener merkt op dat het Bestemmingsplan Vennewatersweg 18 de landschappelijke en cultuurhistorische waarden aantast.

Reactie gemeente

Omtrent de belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van Heiloo zijn door het gemeentebestuur beleidslijnen vastgesteld. Hierin is onder andere aangegeven dat vastgehouden dient te worden aan de ontwikkelingsstructuur van Heiloo (wegenpatronen en verkavelingspatronen), het bewust gebruiken van de overgang van strandwal naar strandvlakte en het hanteren van groene bermen als overgang tussen openbaar en privégebied bij de aanleg van nieuwe woonwijken. Met het planvoornemen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande structuren.

Tevens is in het plangebied is door Antea Group een inventariserend bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling nog een archeologisch onderzoek plaats moet vinden op een deel van het plangebied. Tot uitvoeren van dit onderzoek, worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd door de archeologische dubbelbestemming in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn onder de artikel 'Waarde - Archeologie' regels opgenomen die bepalen dat door middel van archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat de archeologische waarden niet worden geschaad door de beoogde ontwikkeling.

In het archeologisch onderzoek is aangegeven in welke mate een eventueel aanwezige vindplaats verstoord wordt door realisatie van geplande bodemingrepen. Er worden binnen 1,0 m –mv (1,0 m –NAP) nergens in het plangebied relevante/intacte archeologische niveaus verwacht en binnen 0,8 m –mv geen intacte bodems of afzettingen.

De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied worden door de beoogde ontwikkeling niet geschaad. Ten aanzien van archeologie

geldt dat nog aanvullend archeologisch onderzoek op een deel van het plangebied moet worden uitgevoerd. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.8, Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Gemeente Heiloo zou volgens indiener handelen in strijd met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur, te weten: gelijkheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel.

Reactie gemeente

In de zienswijze komt niet duidelijk naar voren waarom volgens indiener de Gemeente Heiloo zou handelen in strijd met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur, te weten: gelijkheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel. De bedrijfsverplaatsing van Van der Steen staat op zichzelf en vindt plaats ten gunste van de woningbouwontwikkeling van Zuiderloo.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.9, Nut en noodzaak

Indiener merkt op dat nut en noodzaak en/of het grote maatschappelijke belang van Bestemmingsplan Vennewatersweg 18 niet is aangetoond.

Reactie gemeente

Om nut en noodzaak aan te tonen én een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; 2. vervolgens kijken of (een deel) van de regionale behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio; 3. mocht de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen plaatsvinden, dan zorgen dat de locatie, voor verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten is of kan worden. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op mogelijke stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 1.1.1 van het Bro definieert 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking maar een verplaatsing van een bestaand transportbedrijf.

Transportbedrijf Van der Steen is gevestigd aan de Hoogeweg 26D te Heiloo. In verband met de realisatie van Zuiderloo kan Van der Steen niet op de huidige locatie worden gehandhaafd. Dit heeft o.a. te maken met de situatie die het vrachtverkeer van Van der Steen op de smalle Hoogeweg met zich meebrengt

alsmede met de milieucirkel vanwege geluid rondom Transportbedrijf Van der Steen op de huidige locatie aan de Hoogeweg. De milieucirkel vanwege geluid belemmert de realisatie van woningbouw in de directe nabijheid en op de locatie van het bedrijf.

Er wordt al vanaf 1996 met Van der Steen gesproken over de verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie. Uiteindelijk hebben gemeente en Van der Steen in 2021 overeenstemming bereikt over een verplaatsing naar de locatie Vennewatersweg 18. Dat het zo lang heeft geduurd heeft mede te maken met het feit dat het niet eenvoudig was om een vervangende locatie te vinden. Ten eerste is het in het kader van de bedrijfsvoering voor Van der Steen noodzakelijk dat de vervangende locatie de mogelijkheid biedt tot het realiseren van een bedrijfswoning. De bedrijventerreinen in/om Heiloo bieden deze mogelijkheid niet en zijn om die reden afgefallen. Het is daarnaast wenselijk dat de vervangende locatie, in verband met verkeersveiligheid, hinder en doorstroming, is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg zodat niet met de vrachtwagens over erftoegangswegen hoeft te worden gereden om bij de bedrijfslocatie te komen. De locatie Vennewatersweg 18 voldoet aan deze randvoorwaarde. Tot slot dient er bij de vervangende locatie voldoende afstand te bestaan tussen het bedrijf en geluidgevoelige functies zoals wonen. Ook hieraan voldoet de locatie Vennewaterweg 18.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.10, Onzorgvuldige vaststelling

Indiener geeft aan dat het Bestemmingsplan Vennewatersweg 18 onzorgvuldig is vastgesteld en teveel ruimte biedt.

Reactie gemeente

Op dit moment is nog geen sprake van een vastgesteld bestemmingsplan. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. De raad besluit tot vaststelling met inachtneming van de zienswijzen. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor vestiging van het transportbedrijf en realisatie van een (bedrijfs)woning, niet meer en niet minder.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.11, Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Indiener stelt dat het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 niet kan worden vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 is uitvoerbaar doordat er gebruik is gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan zijn de nodige onderzoeken verricht en heeft een ruimtelijke beoordeling plaatsgevonden. Op basis daarvan is aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Indien er stelt overigens dat het plan niet voldoende uitvoerbaar is maar geeft daarbij niet aan waarom dit zo is.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.12, Ontwerpbesluit

Indien er merkt op dat in de toelichting op het Bestemmingsplan Vennewatersweg 18 staat dat uit de berekeningsresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Volgens indien er is onvoldoende aangetoond dat met de toegepaste (bouw)materialen aan het Bouwbesluit wordt voldaan. Gesteld wordt dat de regels van het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 te veel ruimte bieden om het gebruik van de vereiste bouwmaterialen met zekerheid vast te stellen. Deze bezwaren gelden volgens indien er zowel voor de nieuwe woning(en) die in het plangebied worden gerealiseerd als voor de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Antea Group (2019, en revisie op basis van planwijzigingen in 2021). Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat ten aanzien van de nieuw te bouwen (bedrijfs)woning de toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting op de gevel afkomstig van de Vennewatersweg bedraagt 50 dB. Voor deze overschrijding is bij het college van B&W een hogere grenswaarde aangevraagd. Het college is bevoegd hiertoe te beslissen.

Het college van B&W gemeente Heiloo heeft bij besluit van 29 maart 2022 besloten hogere grenswaarde te verlenen voor wegverkeer. Bij het nemen van voornoemd besluit heeft de gemeente Heiloo rekening gehouden met de Beleidsnotitie “*procedure hogere grenswaarden*”. Gezien de kleinschalige omvang van het bouwplan is het niet mogelijk om bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen. Door middel van extra geluidsisolatie in de gevels kan ten aanzien van de nog te

verlenen omgevingsvergunning, op grond van het Bouwbesluit 2012, worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB.

Het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde geluid Vennewatersweg 18 is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18 gepubliceerd.

Tevens is in de planregels een voorwaardelijke verplichting geluid opgenomen (artikel 4, punt 4.2.2.). Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend indien de woningen voldoen aan:

- a. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder; of
- b. de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde.

Verzoek indiener zienswijze 1

Indiener vraagt het college van Burgemeester en Wethouders van Heiloo het Bestemmingsplan Vennewatersweg 18 en het Ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid te vernietigen.

2.3 Samenvatting en beantwoording zienswijze 2

De ingediende zienswijze 2 bevat in principe geen relevante inhoudelijk bezwaarpunten die gericht zijn tegen het bestemmingsplan Vennewatersweg 18. Wel worden er in de zienswijze een aantal bezwaarpunten genoemd tegen de komst van transportbedrijf Van der Steen op de locatie Vennewatersweg 18.

Bezwaarpunt 2.3.1, Locatie transportbedrijf Van der Steen

Indiener zegt niet te begrijpen waarom een logistiek bedrijf met enorm veel vrachtwagenbewegingen een plek zou moeten krijgen in dit agrarische deel van Heiloo. Indiener vraagt zich af waarom dit bedrijf zich niet huisvest (conform andere bedrijven) op het industrieterrein.

Reactie gemeente

Transportbedrijf Van der Steen is gevestigd aan de Hoogeweg 26D te Heiloo. In verband met de realisatie van Zuiderloo kan Van der Steen niet op de huidige locatie worden gehandhaafd. Dit heeft o.a. te maken met de situatie die het vrachtverkeer van Van der Steen op de smalle Hoogeweg met zich meebrengt alsmede met de milieucirkel vanwege geluid van Van der Steen op de huidige locatie aan de Hoogeweg. De milieucirkel vanwege geluid belemmert de realisatie van woningbouw in de directe nabijheid en op de locatie van het bedrijf.

Er wordt al vanaf 1996 met Van der Steen gesproken over de verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie. Uiteindelijk hebben gemeente en Van der Steen in 2021 overeenstemming bereikt over een verplaatsing naar de locatie Vennewatersweg 18. Dat het zo lang heeft geduurd heeft mede te maken met het feit dat het niet eenvoudig was om een vervangende locatie te vinden. Ten eerste is het in het kader van de bedrijfsvoering voor Van der Steen noodzakelijk dat de

vervangende locatie de mogelijkheid biedt tot het realiseren van een bedrijfswoning. De bedrijventerreinen in/om Heiloo bieden deze mogelijkheid niet en zijn om die reden afgefallen. Het is daarnaast wenselijk dat de vervangende locatie, in verband met verkeersveiligheid, hinder en doorstroming, is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg zodat niet met de vrachtwagens over erftoegangswegen hoeft te worden gereden om bij de bedrijfslocatie te komen. De locatie Vennewatersweg 18 voldoet aan deze randvoorwaarde. Tot slot dient er bij de vervangende locatie voldoende afstand te bestaan tussen het bedrijf en geluidgevoelige functies zoals wonen. Ook hieraan voldoet de locatie Vennewaterweg 18.

Bezwaarpunt 2.3.2, Geluidsoverlast

Indiener stelt dat de komst van transportbedrijf Van der Steen voor geluidsoverlast zal gaan zorgen vanaf het terrein zelf (o.a. vanuit de gebouwen maar ook vanaf het terrein) en daarnaast de vele vrachtwagenbewegingen (zowel naast de woning van de indiener als op de Vennewatersweg).

Reactie gemeente

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek (bedrijven) uitgevoerd door Antea Group (3 juni 2021).

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Heiloo, direct ten zuiden van de Vennewatersweg. Relevant is dat het plangebied wordt omgeven door agrarische productieakkers en een doorgaande weg (Vennewatersweg). Hierdoor kan het plangebied getypeerd worden als rustige woonwijk. Ten westen en ten oosten van de locatie, waar nieuwbouw plaatsvindt, zijn geluidgevoelige objecten gesitueerd. Geluidgevoelige objecten in de omgeving bevinden zich op meer dan 45 meter t.o.v. de inrichtingsgrens van de nieuwbouwlocatie. In de toetsing zijn de verreiker en de vrachtwagens als oppervlakte bron over het gehele terrein gemodelleerd. Dit is een worst-case benadering van de situatie. In de praktijk zullen beide bronnen niet over het gehele terrein rijden. Eveneens is rekening gehouden met werkzaamheden in de loods nabij de wasplaats, als het in werking hebben van een hogedrukspuit, slijptol en compressor.

Uit de resultaten blijkt dat voor het verplaatsen van het transportbedrijf er ter plaatse van de geluidgevoelige objecten geen akoestisch nadelige effecten zijn te verwachten. Het geluidniveau, veroorzaakt door activiteiten van het transportbedrijf, voldoet ter plaatse van de geluidgevoelige objecten aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarde uit de VNG.

Tot slot is in de ruimtelijke voorwaarden van het planvoornemen rekening gehouden met de situering van de schuren die gebruikt zullen worden voor de bedrijfsvoering van het transportbedrijf. De schuren zijn op zo een manier gesitueerd, dat ze een buffer vormen voor met name geluid.

Bezwaarpunt 2.3.3, Geuroverlast

Indiener geeft aan dat door de komst van transportbedrijf Van der Steen er geuroverlast zal ontstaan door ronkende vrachtwagens (o.a. dieselluchten).

Reactie gemeente

De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG bevat een omschrijving voor transportbedrijven. De toetsing aan de handreiking heeft plaatsgevonden in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de paragraaf wordt aangegeven dat richtafstanden gegeven worden voor de milieuaspecten geluid, stof, geur en veiligheid. Het aspect geluid heeft hierbij de maatgevende (grootste) afstand. Omdat de richtafstand voor geur een kleinere afstand is dan de leidende richtafstand is het aspect verder niet bij naam genoemd in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering. Er is echter wel gebruik gemaakt van de methodiek in de handreiking en er kan worden voldaan aan de richtafstand op dit onderdeel.

Uit de VNG-brochure volgt ten aanzien van Vennewatersweg 16 een maximale indicatieve hinderafstand van 30 meter geldt, voor het Vennewatersweg 22 geldt een maximale indicatieve hinderafstand van 50 meter. Deze afstand geldt ten opzichte van een gemengd gebied.

Ten aanzien van de Vennewatersweg 16 gelden geen beperkingen aangezien de minimale afstand groter is dan 30 meter. Het adres ligt op meer dan 40 meter afstand en levert daarmee geen beperkingen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van de Vennewatersweg 22 gelden geen beperkingen aangezien de minimale afstand groter is dan 50 meter. Het adres ligt op meer dan 120 meter afstand en levert daarmee geen beperkingen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de maximale indicatieve hinderafstanden van nabijgelegen functies leidend voor het garanderen van een voldoende woon- en leefklimaat. Dit geldt zowel vanuit het plangebied als vanuit de omgeving.

Het aspect milieuhinder, waaronder geur, vormt geen planologische belemmering voor het plan. Er kan worden voldaan aan de richtafstanden.

Bezwaarpunt 2.3.4, Horizonvervuiling

Indiener stelt dat de komst van hoge gebouwen een smet is op de prachtige natuur en de vergezichten in dit mooie deel van Heiloo.

Reactie gemeente

Qua hoogte van bedrijfsbebouwing is aansluiting gezocht bij de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De hoogte van bebouwing is daarmee beperkt tot de mogelijkheden die het bestemmingsplan Landelijk Gebied biedt voor agrarische bedrijfsbebouwing. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4,5 en 10 meter. Wat betreft de goothoogte is via een nadere specifieke vrijstellingsbepaling een goothoogte tot maximaal 6 meter mogelijk indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

De maximale goothoogte van een bedrijfsgebouw mag derhalve maximaal 6 meter bedragen. De maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is maximaal 9 meter. De 6 meter goothoogte is voor de bedrijfsvoering noodzakelijk om zo een efficiëntere opslagmogelijkheid te creëren.

Vergezichten worden daarbij ook nu al onderbroken door boomsingels en van oudsher aanwezige kassen. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is daarbij gekozen voor een opzet in de vorm van een traditioneel boerenerf. De bedrijfswoningen vormen de eerstelijns bebouwing aan de weg. De bedrijfsbebouwing is daaraan ondergeschikt en bevindt zich in de tweede lijn. Door niet één maar juist meerdere bedrijfsgebouwen te realiseren ontstaat de suggestie van een historisch gegroeid agrarisch bouwperceel. De schuren die op het erf komen te staan krijgen de uitstraling van een boerenschuur om de hiërarchie van eerste- en tweedelijns bebouwing op het terrein aan de Vennewatersweg te versterken. Het hele agrarische perceel wordt ingepakt met boomsingels. De bestaande boomsingel aan de oostzijde zorgt voor afscherming aan deze zijde. Aan de noord-, west- en zuidzijde worden nieuwe boomsingels aangeplant. Langs de boomsingels is zicht op het achterland mogelijk.

Bezwaarpunt 2.3.5, Waardevermindering woning en grond

Indiener geeft aan dat de komst van transportbedrijf Van der Steen een waardevermindering zal betekenen voor zowel de woning van de indiener als de grond die de indiener bezit.

Reactie gemeente

De oude bestemming in het bestemmingsplan Landelijk gebied bood de mogelijkheid tot een glastuinbouwbedrijf. Bebouwing diende te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bedrijfscentrum. Voor zover de bedrijfsgebouwen daarbinnen niet pasten, was er een mogelijkheid het bedrijfscentrum uit te breiden in westelijke en zuidelijke richting. Het totale oppervlakte aan agrarische bedrijfscentrum mocht ten hoogste 0,5 hectare bedragen.

Ook in de nieuwe situatie worden bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. het oppervlakte aan bedrijfsbebouwing blijft daarbij onder de 0,5 hectare als genoemd in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Hoewel de oude bestemming met het bestemmingsplan Zandzoom (2005) is weg bestemd, blijft via overgangsrecht nog het nodige aan glastuinbouwbedrijf mogelijk. Het is daarbij op voorhand niet aan te tonen dat de komst van het transportbedrijf zorgt voor waardevermindering van naburige percelen t.o.v. de huidige planologische situatie. Op het moment dat bestemmingsplan Vennewatersweg 18 is vastgesteld en onherroepelijk is geworden, hebben belanghebbenden de mogelijkheid een aanvraag voor tegemoetkoming van planschade in te dienen. Hierbij zal de oude en de nieuwe planologie met elkaar worden vergeleken.

Bezwaarpunt 2.3.6, Veiligheid

Indiener stelt dat de veiligheid van de paarden in het geding is. Doordat de paarden naast een drukke industrie komen te staan zullen ze wegschieten en zodoende qua veiligheid in een slechtere omgeving komen te staan (nervus worden). De wegschietende paarden kunnen ook voor onveiligere situaties zorgen voor de indiener.

Reactie gemeente

Bij de stedenbouwkundige opzet van het planvoornemen is rekening gehouden met naastgelegen perceel Vennewatersweg 16. Het toekomstige perceel van Vennewatersweg 18 is zo ingericht dat de geluidsbelasting op naastgelegen perceel zoveel mogelijk beperkt wordt. De opstallen van het transportbedrijf Van der Steen zijn gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied grenzend aan het perceel behorende bij Vennewatersweg 16. Op dit perceel staan ook de paarden. De opstallen zullen de geluidsbelasting verminderen.

Tevens is op basis van het akoestisch onderzoek wat betreft het verplaatsen van het transportbedrijf aangetoond dat er ter plaatse van de geluidgevoelige objecten geen akoestisch nadelige effecten zijn te verwachten. Het geluidniveau, veroorzaakt door de activiteiten van het transportbedrijf, voldoen ter plaatse van de geluidgevoelige objecten aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaal-waarde uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarde uit de VNG.

Voor wat betreft de twee dichtstbijzijnde woningen Vennewatersweg 16 en 22, blijkt dat deze op een dusdanig grote afstand zijn gelegen dat deze geen beperkingen opleveren in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

2.4 Samenvatting en beantwoording zienswijze 3

Indiener van de zienswijze heeft haar zienswijze gericht tegen het gehele bestemmingsplan Vennewatersweg 18 met het oogpunt op landschapsbehoud. Zienswijze bevat een aantal 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 de punten van bezwaar in de desbetreffende zienswijze.

Bezwaarpunt 2.4.1, Aantasting open landschapsstructuur

Indiener stelt dat met de uitvoering van dit plan één van de laatste plekken verloren gaat waar open landschap ervaren kan worden aan de zuidgrens van de bebouwing van Heiloo. Daarnaast geeft indiener aan dat de (waarschijnlijke) komst van plan Zandzoom ervoor zal zorgen dat de nu nog lange zichtlijnen op het traject van de Vennewatersweg tussen de Kennemerstraatweg en het Malevoort tot aan de zeeweg langs Castricum zullen verdwijnen. De kruising Vennewatersweg/Malevoort zal volgens indiener de laatste overgebleven plek zijn aan de zuidgrens van Heiloo met diepe zichtlijnen tot aan Noord-Bakkum en de Zeeweg ten noorden van Castricum.

Reactie gemeente

Qua hoogte van bedrijfsbebouwing is aansluiting gezocht bij de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De hoogte van bebouwing is daarmee beperkt tot de mogelijkheden die het bestemmingsplan Landelijk Gebied biedt voor agrarische bedrijfsbebouwing. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4,5 en 10 meter. Wat betreft de goothoogte is via een nadere specifieke vrijstellingsbepaling een goothoogte tot maximaal 6 meter mogelijk indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

De maximale goothoogte van een bedrijfsgebouw mag derhalve maximaal 6 meter bedragen. De maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is maximaal 9 meter. De 6 meter goothoogte is voor de bedrijfsvoering noodzakelijk om zo een efficiëntere opslagmogelijkheid te creëren.

Vergezichten worden daarbij ook nu al onderbroken door boomsingels en van oudsher aanwezige kassen. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is daarbij gekozen voor een opzet in de vorm van een traditioneel boerenerf. De bedrijfswoningen vormen de eerstelijns bebouwing aan de weg. De bedrijfsbebouwing is daaraan ondergeschikt en bevindt zich in de tweede lijn. Door niet één maar juist meerdere bedrijfsgebouwen te realiseren ontstaat de suggestie van een historisch gegroeid agrarisch bouwperceel. De schuren die op het erf komen te staan krijgen de uitstraling van een boerenschuur om de hiërarchie van eerste- en tweedelijns bebouwing op het terrein aan de Vennewatersweg te versterken. Het hele agrarische perceel wordt ingepakt met boomsingels. De bestaande boomsingel aan de oostzijde zorgt voor afscherming aan deze zijde. Aan de noord-, west- en zuidzijde worden nieuwe boomsingels aangeplant. Langs de boomsingels is zicht op het achterland mogelijk.

Het planvoornemen aan de Vennewatersweg 18 is een op zichzelf staande (autonome) ontwikkeling die los staat van de planvorming Zandzoom. In het structuurplan Heiloo daterend van voor 1997 zijn Zuiderloo en Zandzoom al beschreven/toegewezen als woningbouwgebieden. De ambitie van de gemeente Heiloo voor zowel Zuiderloo als Zandzoom is het voortbouwen op kenmerkende structuren van (voormalige) agrarische landschappen. Het planvoornemen Vennewatersweg 18 sluit hier op aan.

Bezwaarpunt 2.4.2, Toegangsweg

Indiener stelt dat met het plan 1.5 hectare agrarisch terrein voor 80% bedekt zal worden met stelcon platen en loodsen. Bovendien wordt volgens indiener 1000 m² van het naastgelegen perceel gebruikt dat onder auspiciën valt van de provincie Noord-Holland. Indiener geeft aan dat ook dit stuk voor bijna de helft geplaveid wordt als toegangsweg voor het vrachtwagen en parkeerterrein. Indiener is eveneens van mening dat een inrit/uitrit voor zwaar transport in de directe nabijheid van een kruising niet optimaal is.

Indiener merkt op dat de geplande inrit/uitrit zich recht tegenover het recreatiegebied (park) Zuiderneg bevindt. De toegang tot het wandelpad door het Zuiderneg gebied begint hier op een klein grasveld. Volgens indiener staat op 15 meter afstand van de geplande toegangsweg op dit grasveldje een door de gemeente geplaatste picknickbank waar veel gebruik van wordt gemaakt. De driehoek Vennewatersweg/Malevoort is een markante groenplek waar veel fiets- en wandelrecreanten op af komen. De indiener is van mening dat de dieselmotoren van vrachtwagens hier straks extra vermogen moeten leveren om de krappe draai van en naar de toegangsweg te maken. Dit leidt volgens indiener tot ongewenste belasting en vervuiling voor zowel de visuele beleving van het landschap als voor de respiratoire.

Reactie gemeente

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 17.000 m². In het nieuwe plan bedraagt het oppervlak aan verharding 11.010 m². In de huidige situatie is er een oppervlak van 5.290 m² aan verharding aanwezig. De totale verhardingstoename is daarmee 5.720 m². Voor de beoogde ontwikkeling is door Antea Group een watertoets uitgevoerd en overlegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op basis van de watercompensatietool van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is bepaald dat 7% van de toename verhard oppervlakte moet worden gecompenseerd als oppervlaktewater. De compensatie-eis vanuit het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bedraagt in totaal 436 m². In het nieuwe plan bedraagt de watercompensatie 515 m². Hiermee wordt ruim voldaan aan de watercompensatie-eis van 7%.

In het ontwerpbestemmingsplan valt de beoogde ontsluiting binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Dit betreft o.a. een strook langs de westzijde t.b.v. ontsluiting van het terrein. Om buiten BPL te blijven is de gemeente Heiloo voornemens de ontsluiting te verplaatsen en de in-/uitrit korter op de aansluiting Vennewatersweg- Het Malevoort te realiseren. De in-/uitrit komt dan iets westelijk te liggen van de bestaande ontsluiting. De gemeentelijke verkeerskundige heeft aangegeven dat de verkeersveiligheid en de bruikbaarheid van de weg verbeterd door de verplaatsing van de in-/uitrit ten westen van de huidige ontsluiting. Er ontstaat namelijk meer opstel ruimte tussen de uitweg en de aansluiting Vennewatersweg- Het Malevoort, waardoor zowel het zicht voor de weggebruikers verbetert als dat er geen vrachtwagen met trailer voor de uitweg kan komen te staan.

Onderzoeksbureau Goudappel Coffeng heeft een bereikbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de Vennewatersweg 18 bij de komst van transportbedrijf Van der Steen. Dit onderzoek toont aan dat er geen problemen zijn te verwachten bij een aansluiting zoals eerder genoemd. Rekening is gehouden met een motorwagen-aanhangwagen combinatie van 18,75 meter en een LZV-type E voertuig van 25,25 meter. Om het in de praktijk wat soepeler te laten verlopen wordt de Vennewatersweg tussen inrit en aansluiting Het Malevoort aan de zuidzijde met circa 0,50 tot 0,75 meter verbreed. Deze verbreding maakt het passeren van vrachtwagens mogelijk tussen de inrit en het kruispunt. En de verbreding maakt ook het vertrek van de LZV's in oostelijke richting over de Vennewatersweg (beter) mogelijk.

Bezwaarpunt 2.4.3, Inpassing industrie-functie in waardevol agrarisch gebied

Indiener is van mening dat een parkeerterrein voor zwaar wegtransport met loodsen voor onderhoudsvoorzieningen, koelcellen en goederen opslag/overslag niet past in een agrarisch landschap met cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Reactie gemeente

Omtrent de belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van Heiloo zijn door het gemeentebestuur beleidslijnen vastgesteld. Hierin is onder andere aangegeven dat vastgehouden dient te worden aan de ontwikkelingsstructuur van Heiloo (wegenpatronen en verkavelingspatronen), het bewust gebruiken van de overgang van strandwal naar strandvlakte en het hanteren van groene bermen als overgang tussen openbaar en privégebied bij de aanleg van nieuwe woonwijken. Met het planvoornemen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande structuren.

De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied worden door de beoogde ontwikkeling niet geschaad. Ten aanzien van archeologie geldt dat nog aanvullend archeologisch onderzoek op een deel van het plangebied moet worden uitgevoerd. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Bezwaarpunt 2.4.4, Verhard oppervlak

Indiener stelt dat het perceel Vennewatersweg 18 in de huidige situatie voor 3% geplaveid is en dit in het voorgestelde bestemmingsplan zal oplopen tot zeker 85%. Daarnaast stelt indiener dat het totaal verhard oppervlak, inclusief gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering, bij benadering 300% groter zal zijn dan wat het transportbedrijf nu te beschikking staat. Indiener is van mening dat de mogelijke intensiteit van voertuigbewegingen in de toekomst wel eens hoger uit kan vallen dan wat er in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangenomen.

Indiener is van mening dat 1.5 hectare grasland in een open landschap opofferen en met betonplaten volleggen niet strookt met de kernuitgangspunten uit het Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022.

Reactie gemeente

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 17.000 m². In het nieuwe plan bedraagt het oppervlak aan verharding 11.010 m². Dit is dus ruim minder dan de 85%. In de huidige situatie is er een oppervlak van 5.290 m² aan verharding aanwezig. De totale verhardingstoename is daarmee 5.720 m². Dit is een toename van 108%.

Voor de beoogde ontwikkeling is door Antea Group een watertoets uitgevoerd en overlegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op basis van de watercompensatietool van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is bepaald dat 7% van de toename verhard oppervlakte moet worden gecompenseerd als oppervlaktewater. De compensatie-eis vanuit het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bedraagt in totaal 436 m². In het nieuwe plan bedraagt de watercompensatie 515 m². Hiermee wordt ruim voldaan aan de watercompensatie-eis van 7%.

De voorgenomen ontwikkeling voegt een groenstructuur toe aan de rand van de percelen. Tevens wordt het hele agrarische perceel ingepakt met boomsingels. Aan de west- en zuidzijde worden nieuwe boomsingels aangeplant.

De watercompensatie ligt aan de oostzijde, tegen de bestaande perceelsgrens aan, westelijk van de bestaande boomsingel. Deze toevoegingen zijn in lijn met de kernuitgangspunten uit het Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2020.

Bezwaarpunt 2.4.5, Landschap versus Groen

Indiener stelt dat in het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 de termen landschap en groenvoorziening door elkaar worden gebruikt, terwijl ze verschillende concepten vertegenwoordigen. Volgens indiener wordt in de context van het plan gesuggereerd dat mitigerende maatregelen als het aanleggen van een groene afscheiding het verlies aan landschapswaarden zal compenseren. Indiener is echter van mening dat dit niet klopt. Volgens indiener kunnen de groene singels hooguit de landschap ontsierende muren van loodsen verdoezelen, maar het landschap is evenzeer kapotgemaakt mét de groensingel als zonder.

Indiener stelt dat bij landschapswaarden gedacht moet worden in termen van hectares, terwijl dat bij groenvoorzieningen vierkante meters zijn. Volgens indiener zijn deze termen niet inwisselbaar. Indiener merkt op dat zichtlijnen bij voorkeur worden gekaderd door een horizon en dit verloren gaat door mitigerende groenpartijen.

Reactie gemeente

Omtrent de belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van Heiloo zijn door het gemeentebestuur beleidslijnen vastgesteld. Hierin is onder andere aangegeven dat vastgehouden dient te worden aan de ontwikkelingsstructuur van Heiloo (wegenpatronen en verkavelingspatronen), het bewust gebruiken van de overgang van strandwal naar strandvlakte en het hanteren van groene bermen als overgang tussen openbaar en privégebied bij de aanleg van nieuwe woonwijken. Met het planvoornemen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande structuren.

Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is daarbij gekozen voor een opzet in de vorm van een traditioneel boerenerf. De bedrijfswoningen vormen de eerstelijns bebouwing aan de weg. De bedrijfsbebouwing is daaraan ondergeschikt en bevindt zich in de tweede lijn. Door niet één maar juist meerdere bedrijfsgebouwen te realiseren ontstaat de suggestie van een historisch gegroeid agrarisch bouwperceel. De schuren die op het erf komen te staan krijgen de uitstraling van een boerenschuur om de hiërarchie van eerste- en tweedelijns bebouwing op het terrein aan de Vennewatersweg te versterken. Het hele agrarische perceel wordt ingepakt met boomsingels. De bestaande boomsingel aan de oostzijde zorgt voor afscherming aan deze zijde. Aan de west- en zuidzijde worden nieuwe boomsingels aangeplant. Langs de boomsingels is zicht op het achterland mogelijk.

Het aan te brengen groen draagt hiermee bij aan de landschappelijk inpassing van het initiatief. Er is geen regel dat groen of landschappelijke waarden in hectares gecompenseerd worden.

Bezwaarpunt 2.4.6, Communicatie

Indiener is van mening dat het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 en de gevolgde procedure op geen enkele manier blijkt geeft van enig besef van wat de uitvoering van het plan betekent voor de huidige bewoners van de bestaande woning op adres Vennewatersweg 18. Indiener geeft aan 3 jaar geleden geïnformeerd te zijn over het voornemen om een transportbedrijf en een paarden manege te verhuizen naar het betreffende perceel Vennewatersweg 18. Vervolgens is er volgens indiener geen informatie meer gedeeld vanuit de gemeente Heiloo over een bestemmingsplan, zowel mondeling als schriftelijk. Volgens indiener is het geen beschreven onder paragraaf 6.2.2 Communicatie in de toelichting van het bestemmingsplan niet juist.

Reactie gemeente

Er is op het moment van kenbaar maken van het plan sprake van een zelfinformatieplicht c.q. zelfonderzoeksplicht. Indiener is 3 jaar geleden evengoed geïnformeerd over een planvoornemen voor deze locatie vanwege de huur van de bestaande bedrijfswoning. Door voortschrijdend inzicht is de planvorming tussentijds gewijzigd en is afgezien van de vestiging van een manage/paardenpension op de locatie Vennewatersweg 18. Het planvoornemen beperkt zich daarmee inmiddels tot vestiging van een transportbedrijf met dienstwoning(en) w.o. de woning die door de bewoners van Vennewatersweg 18 wordt gehuurd. De planwijziging kan als voordeel voor de bewoners van de bestaande woning op het adres Vennewatersweg 18 worden gezien. Daarbij wordt de ontsluiting van het transportbedrijf inmiddels op een andere plek gelegd, hetgeen eveneens als voordeel voor de bewoners van de bestaande woning op het adres Vennewatersweg 18 kan worden gezien. In plaats van westelijk van de woning komt de ontsluiting op grotere afstand aan de oostzijde te liggen, op de plek van de huidige ontsluiting van het agrarisch bouwperceel.

Contacten tussen (toekomstig/beoogd) eigenaar (Transportbedrijf Van der Steen en bewoners van Vennewatersweg 18 (huurder bestaande bedrijfswoning) zijn inmiddels aangehaald.

2.4 Samenvatting en beantwoording zienswijze 4

Samenvatting

De ingediende zienswijze 4 bevat in principe geen relevante inhoudelijk bezwaarpunten die gericht zijn tegen het bestemmingsplan Vennewatersweg 18. Wel worden er in de zienswijze een bezwaar genoemd tegen de komst van transportbedrijf Van der Steen op de locatie Vennewatersweg 18.

Bezwaarpunt 2.4.1, Locatie Transportbedrijf Van der Steen

Indiener merkt op dat een transportbedrijf geen agrarische bestemming is. Indiener vraagt zich dan ook af of het niet logischer is om zo een bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein zoals Boekelermeer. Indiener vraagt zich af of hier onderzoek naar is gedaan.

Reactie gemeente

Transportbedrijf Van der Steen is gevestigd aan de Hoogeweg 26D te Heiloo. In verband met de realisatie van Zuiderloo kan Van der Steen niet op de huidige locatie worden gehandhaafd. Dit heeft o.a. te maken met de situatie die het vrachtverkeer van Van der Steen op de smalle Hoogeweg met zich meebrengt alsmede met de milieucirkel van Van der Steen op de huidige locatie aan de Hoogeweg. De milieucirkel (geluid) belemmert de realisatie van woningbouw in de directe nabijheid en op de locatie van het bedrijf.

Er wordt al vanaf 1996 met Van der Steen gesproken over de verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie. Uiteindelijk hebben gemeente en Van der Steen in 2021 overeenstemming bereikt over een verplaatsing naar de locatie Vennewatersweg 18. Dat het zo lang heeft geduurd heeft mede te maken met het feit dat het niet eenvoudig was om een vervangende locatie te vinden. Ten eerste is het in het kader van de bedrijfsvoering voor Van der Steen noodzakelijk dat de vervangende locatie de mogelijkheid biedt tot het realiseren van een bedrijfswoning. De bedrijventerreinen in/om Heiloo bieden deze mogelijkheid niet en zijn om die reden afgefallen. Het is daarnaast wenselijk dat de vervangende locatie, in verband met verkeersveiligheid, hinder en doorstroming, is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg zodat niet met de vrachtwagens over erftoegangswegen hoeft te worden gereden om bij de bedrijfslocatie te komen. De locatie Vennewatersweg 18 voldoet aan deze randvoorwaarde. Tot slot dient er bij de vervangende locatie voldoende afstand te bestaan tussen het bedrijf en geluidgevoelige functies zoals wonen. Ook hieraan voldoet de locatie Vennewaterweg 18.

Bezwaarpunt 2.4.2, Aantasting open landschap

Indiener geeft aan het jammer te vinden dat dit soort bedrijvigheid met bijbehorende vervoersbewegingen gaat ontstaan tussen Heiloo West en Egmond Binnen op het (laatste) stuk open landschap.

Reactie gemeente

Qua hoogte van bedrijfsbebouwing is aansluiting gezocht bij de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De hoogte van bebouwing is daarmee beperkt tot de mogelijkheden die het bestemmingsplan Landelijk Gebied biedt voor agrarische bedrijfsbebouwing. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4,5 en 10 meter.

Wat betreft de goothoogte is via een nadere specifieke vrijstellingsbepaling een goothoogte tot maximaal 6 meter mogelijk indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

De maximale goothoogte van een bedrijfsgebouw mag derhalve maximaal 6 meter bedragen. De maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is maximaal 9 meter. De 6 meter goothoogte is voor de bedrijfsvoering noodzakelijk om zo een efficiëntere opslagmogelijkheid te creëren.

Vergezichten worden daarbij ook nu al onderbroken door boomsingels en van oudsher aanwezige kassen. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is daarbij gekozen voor een opzet in de vorm van een traditioneel boerenerf. De bedrijfswoningen vormen de eerstelijns bebouwing aan de weg. De bedrijfsbebouwing is daaraan ondergeschikt en bevindt zich in de tweede lijn. Door niet één maar juist meerdere bedrijfsgebouwen te realiseren ontstaat de suggestie van een historisch gegroeid agrarisch bouwperceel. De schuren die op het erf komen te staan krijgen de uitstraling van een boerenschuur om de hiërarchie van eerste- en tweedelijns bebouwing op het terrein aan de Vennewatersweg te versterken. Het hele agrarische perceel wordt ingepakt met boomsingels. De bestaande boomsingel aan de oostzijde zorgt voor afscherming aan deze zijde. Aan de noord-, west- en zuidzijde worden nieuwe boomsingels aangeplant. Langs de boomsingels is zicht op het achterland mogelijk.

2.5 Samenvatting en beantwoording zienswijze 5

Samenvatting

Indiener van de zienswijze heeft haar zienswijze gericht tegen het gehele bestemmingsplan Vennewatersweg 18 én tegen alle onderdelen daarvan. Volgens indiener ontbreekt op dit moment cruciale informatie bij het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 en zijn tal van onderzoeken nog niet (afdoende) uitgevoerd. 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.

Algemeen bezwaarpunt 2.5.1, Ontwerp bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan in strijd is met de volgende artikelen:

- 3.1.6 lid 1 onder f Bro (uitvoerbaarheid)
- 3.1.6 lid 2 Bro (actuele regionale behoefte)
- 3.1.6 lid 5 Bro onder a,b en c (onvolledige/onvoldoende toelichting).

Reactie gemeente

Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening te worden voldaan aan onderzoeken die uiteindelijk de uitvoerbaarheid van het plan aan moeten tonen. Alle benodigde onderzoeken om de realisatie van de bedrijfsverplaatsing van transportbedrijf Van der Steen naar de Vennewatersweg 18 mogelijk te maken zijn uitgevoerd. Met de uitkomsten en conclusies die horen bij de onderzoeken kan worden gesteld dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 voldoende is aangetoond.

Het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 maakt de verplaatsing van transportbedrijf Van der Steen mogelijk van de huidige locatie aan de Hoogeweg in Heiloo naar het perceel Vennewatersweg 18. Met de verplaatsing wordt extra woningbouw mogelijk gemaakt in Zuiderloo. Het gaat hierbij om circa 34 woningen. Met het bestemmingsplan wordt bovendien een extra (bedrijfs-)woning mogelijk gemaakt. Al deze woningen voorzien in een lokale en regionale behoefte.

In de opgestelde B&W adviezen bestemd voor het college van Heiloo is iedere keer toegelicht waarom de verhuizing van transportbedrijf Van der Steen noodzakelijk is. Tevens is het proces toegelicht over de onderhandelingen met Van der Steen die al vanaf 1996 lopen en hoe uiteindelijk overeenstemming is bereikt over de locatie Vennewatersweg 18.

Voor de beoogde ontwikkeling is door Antea Group een watertoets uitgevoerd en overlegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op basis van de watercompensatietool van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is bepaald dat 7% van de toename verhard oppervlakte moet worden gecompenseerd als oppervlaktewater. De compensatie-eis vanuit het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bedraagt in totaal 436 m². In het nieuwe plan bedraagt de watercompensatie 515 m². Hiermee wordt ruim voldaan aan de watercompensatie-eis van 7%. De watercompensatie die is opgenomen in het plan is afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en reeds akkoord bevonden. Een volledige beschrijving van de waterhuishouding is opgenomen in paragraaf 4.11 van het bestemmingsplan.

Het nieuwe plan is afgestemd met de provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het ontwerpplan is zoals gebruikelijk afgestemd met het college van B&W van de gemeente Heiloo.

Algemeen bezwaarpunt 2.5.2, Ontwerp bestemmingsplan is in strijd met de Algemene Wet Bestuursrecht

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan in strijd is met onder meer de volgende artikelen:

3:2; de op het bevoegd gezag rustende plicht om bij de voorbereiding van en besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren,

3:4; belangenafweging en onevenredige nadelen,

3:46; motiveringsplicht.

Reactie gemeente

In het kader van participatie en inspraak kan worden gezegd dat ten aanzien van de planvoorbereidingen voorafgaand aan het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan in 2019 overleg is gevoerd met de directe omwonenden van het perceel Vennewatersweg 18. Tijdens dit overleg met omwonenden is gesproken over de beoogde bedrijfsverplaatsing van Van der Steen naar de Vennewatersweg 18. Gelet op de beperkte kring van belanghebbenden is besloten direct te starten met een ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan met gebruikmaking van een beperkt vooroverleg.

In navolging van het overleg met omwonenden is het ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18 in april 2022 in procedure gebracht voor zienswijzen. Vanaf 28 april 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de zes weken durende periode van ter inzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend. Hiermee voldoet het ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18 aan artikel 3.2 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb).

Samenvattend heeft de gemeente Heiloo veel voorwaarden en belangen afgewogen om te kunnen voldoen aan het verzoek van de initiatiefnemer passend binnen beleid-uitgangspunten zoals parkeernormen, verkeeruitgangspunten, landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige uitgangspunten. Na een herbeoordeling is binnen die voorwaarden het huidige voorstel ontworpen en ruimtelijk beoordeeld als voldoende acceptabel. Dat de voorgestelde wijzigingen in de zienswijze het plan wellicht ruimtelijk en/of stedenbouwkundig beter maken wil nog niet zeggen dat het haalbare wijzigingen zijn, dit omdat dan andere uitgangspunten onder druk komen te staan. Gemeente Heiloo respecteert een groene omgeving maar staat ook voor een (maatschappelijke) opgave om in de kernen meer (sociale) woningen te bouwen. De bedrijfsverplaatsing van het transportbedrijf Van der Steen draagt hieraan bij. Het is zoeken naar een balans voor beide opgaven. Gemeente Heiloo begrijpt de standpunten van de indiener van zienswijze en is van mening dat het plan, welke door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit is geaccordeerd, in het geheel goed past in de ruimtelijke structuur waarmee de Vennewatersweg is opgebouwd.

Algemeen bezwaarpunt 2.5.3, Handelen in strijd met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Indiener stelt dat de onderhavige bedrijfsverhuizing een langsepende kwestie is, waarin de gemeente Heiloo niet conform de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft gehandeld. Indiener is van mening dat de eigenaren van het betreffende bedrijf al jaren geleden een kavel op het bedrijventerrein Boekelermeer

gekocht hebben ten behoeve van de bedrijfsverhuizing en dat de gemeente Heiloo deze verhuizing jarenlang verhinderd heeft zonder onder meer een afdoende, draagkrachtige motivering en zonder uit te gaan van het gelijkheids-, evenredigheids- en fair play principe.

Reactie gemeente

Indiener stelt dat transportbedrijf Van der Steen al jaren geleden een kavel op het bedrijventerrein Boekelermeer gekocht heeft. Dit is onjuist. Van der Steen bezit een kavel in Akersloot. Akersloot ligt binnen de gemeente Castricum. De gemeente Castricum is dan ook de verantwoordelijke wat betreft dit perceel. Het betreffende perceel heeft een groenbestemming en geen mogelijkheden voor de functie bedrijf alsmede wonen. Van der Steen heeft de vereiste bij zijn bedrijf te willen wonen. Die mogelijkheid is er niet op dit perceel. Daarnaast is het perceel qua omvang te klein om het transportbedrijf te kunnen vestigen.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.4, Aantasting bestemming 'Agrarische met landschappelijke en natuurwaarden'

Indiener acht aanpassing van het huidige bestemmingsplan voor een transportbedrijf, waardoor het open, agrarische, landelijke gebied ernstig aangetast wordt, niet acceptabel. Mede gezien de aanwezige alternatieven. Indiener stelt dat er op dit moment ruime vestigingsmogelijkheden op de bedrijventerreinen Boekelermeer Heiloo, Boekelermeer Alkmaar en het aangrenzende bedrijventerrein van Akersloot (Molenei) zijn waar wél woningen nabij c.q. boven een bedrijf zijn toegestaan.

Reactie gemeente

Er wordt al vanaf 1996 met Van der Steen gesproken over de verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie. Uiteindelijk hebben gemeente en Van der Steen in 2021 overeenstemming bereikt over een verplaatsing naar de locatie Vennewatersweg 18. Dat het zo lang heeft geduurd heeft mede te maken met het feit dat het niet eenvoudig was om een vervangende locatie te vinden. Ten eerste is het in het kader van de bedrijfsvoering voor Van der Steen noodzakelijk dat de vervangende locatie de mogelijkheid biedt tot het realiseren van een bedrijfswoning. De bedrijventerreinen in/om Heiloo bieden deze mogelijkheid niet en zijn om die reden afgefallen. Het is daarnaast wenselijk dat de vervangende locatie, in verband met verkeersveiligheid, hinder en doorstroming, is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg zodat niet met de vrachtwagens over erftoegangswegen hoeft te worden gereden om bij de bedrijfslocatie te komen. De locatie Vennewatersweg voldoet aan deze randvoorwaarde. Tot slot dient er bij de vervangende locatie voldoende afstand te bestaan tussen het bedrijf en geluidgevoelige functies zoals wonen.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.5, Bijzonder Provinciaal Landschap

Indiener merkt op dat gezien de alternatieve vestigingsmogelijkheden aantasting van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) gebied onnodig en derhalve niet acceptabel is.

Reactie gemeente

Volgens indiener ligt het plangebied binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit is onjuist, de bedrijfslocatie ligt grotendeels buiten Bijzonder Provinciaal Landschap. Slechts een deel van het plangebied valt binnen Bijzonder provinciaal Landschap. Het betreft de gedachte toegangsweg aan de westzijde van het plangebied. Deze toegangsweg kan bij nader inzien echter ook ergens anders worden gelegd, aan de noordzijde van het plangebied, en gerealiseerd binnen de bestaande bestemming Verkeer- Wegverkeer in het bestemmingsplan Zuid West. Het verkavelingsplan is hierop aangepast. De westelijke plangrens kan hiermee zodanig worden verschoven dat aan deze zijde buiten Bijzonder Provinciaal Landschap kan worden gebleven. De toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan worden hier eveneens op aangepast.



Afbeelding plangebied. In het roze gemarkeerd de begrenzing van Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.6, Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Indiener stelt dat de open strandvlakte met zichtlijnen naar de kust ernstig en onnodig wordt aangetast. Volgens indiener druist het ontwerpbestemmingsplan in tegen het advies van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) dat in haar rapport “Zorg voor landschap” pleit voor een landschapsinclusief omgevingsbeleid.

Reactie gemeente

Omtrent de belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van Heiloo zijn door het gemeentebestuur beleidslijnen vastgesteld. Hierin is onder andere aangegeven dat vastgehouden dient te worden aan de ontwikkelingsstructuur van Heiloo (wegenpatronen en verkavelingspatronen), het bewust gebruiken van de overgang van strandwal naar strandvlakte en het hanteren van groene bermen als overgang tussen openbaar en privégebied bij de aanleg van nieuwe woonwijken. Met het planvoornemen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande structuren.

In het plangebied is door Antea Group een inventariserend bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling nog een archeologisch onderzoek plaats moet vinden op een deel van het plangebied. Tot uitvoeren van dit onderzoek, worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd door de archeologische dubbelbestemming in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn onder de artikel 'Waarde - Archeologie' regels opgenomen die bepalen dat door middel van archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat de archeologische waarden niet worden geschaad door de beoogde ontwikkeling.

In het archeologisch onderzoek is aangegeven in welke mate een eventueel aanwezige vindplaats verstoord wordt door realisatie van geplande bodemingrepen. Er worden binnen 1,0 m –mv (1,0 m –NAP) nergens in het plangebied relevante/intacte archeologische niveaus verwacht en binnen 0,8 m –mv geen intacte bodems of afzettingen.

De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied worden door de beoogde ontwikkeling niet geschaad. Echter zal nog aanvullend nader archeologisch onderzoek op een deel van het plangebied worden uitgevoerd. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.7, MER beoordeling

Indiener is van mening dat de conclusie dat voor dit ontwerpbestemmingsplan geen MER hoeft te worden opgesteld, niet afdoende onderbouwd is en daarnaast gezien de nabijheid van Natura2000 gebied onterecht is.

Reactie gemeente

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat het noodzakelijk kan zijn om voor ruimtelijke plannen en activiteiten een milieueffectrapportage op te stellen. Het planvoornemen aan de Vennewatersweg 18 voorziet in een planontwikkeling voor de bouw en exploitatie van transportbedrijf Van der Steen. De voorgenomen ontwikkeling aan de Vennewatersweg 18 valt in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage onder categorie D 11.2. Voor elke activiteit die genoemd wordt in het besluit m.e.r. bijlage D moet bij overschrijding van de drempelwaarden, zoals genoemd in de kolom “gevallen” een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen, waarin door het bevoegde gezag besloten moet worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk maken. In de kolom “gevallen” staat beschreven dat bij een activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer

een m.e.r.-beoordelingsprocedure dient te worden doorlopen. Echter blijft voorgenomen ontwikkeling onder de drempelwaarden zoals opgenomen in de kolom “gevallen”. Het plangebied is kleiner dan 100 hectare en de bedrijfsvloer is kleiner dan 200.000 vierkante meter. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r. beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie m.e.r. als bijlage bij het bestemmingsplan afdoende is. Het college van gemeente Heiloo heeft hiertoe besloten middels het M.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 29 maart 2022.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.8, NOx en Pfas onderzoek

Indiener merkt op dat onvoldoende is aangetoond dat het plan voldoet aan de nieuwe milieuwetgeving ten aanzien van onder andere stikstof en Pfas, in zowel de bouw- als de gebruiksfase.

Reactie gemeente

Antea Group heeft een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd waarin gekeken is naar de uitstoot van NOx en NH3. De AERIUS-berekening is uitgevoerd met de nieuwste Aeries-tool.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat voor de realisatie- en gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. Hierdoor kunnen significante (negatieve) gevolgen op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat hiermee verdere besluitvorming niet in de weg.

De nieuwe onderzoeksresultaten worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan Vennewatersweg 18.

Naar aanleiding van de mogelijke overdracht en later de aanvraag van een omgevingsvergunning is door Landview BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie.

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn verhoogde gehalten aan PFOS en PFOA gemeten. Er zijn echter volgens de beleidsregel van de provincie Noord-Holland geen sanerende maatregelen noodzakelijk. Voor het overige zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond en het grondwater geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

PFAS is de verzamelnaam voor een grote groep van 28 stoffen waaronder PFOS en PFOA. Het gedane bodemonderzoek naar PFAS is dus gedaan en ook compleet. Het onderzoeksrapport geeft geen belemmeringen ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.9, Milieueisen

Volgens indiener biedt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zekerheid. Indiener stelt dat het niet met zekerheid vast te stellen is dat het plan niet leidt tot extra negatieve effecten op het op 1,5 kilometer afstand gelegen Natura2000 gebied (Noord Hollandse Duingebied).

Reactie gemeente

Het perceel Vennewatersweg 18 bevindt zich in de nabijheid maar toch ook op voldoende afstand van een natura-2000 gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000- gebieden zijn het Noordhollands Duinreservaat en “Schoorlse Duinen”. Eerstgenoemde bevindt zich op minder dan 5 km (circa 1,5 km) van het plangebied Vennewatersweg 18, de Schoorlse Duinen liggen echter veel verder weg van de planlocatie. Door de geringe afstand van de planlocatie tot de ligging van het Noordhollands Duinreservaat zijn verstoringen in de vorm van stikstofdepositie op voorhand niet uitgesloten. Door de opsteller van het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 (AnteaGroup) is een nieuw onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de rekenresultaten is gebleken dat voor de gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. Hierdoor kunnen significante (negatieve) gevolgen op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. De berekening ligt onder beoordeling bij de Omgevingsdienst NHN. Waar nodig wordt de berekening c.q. notitie op grond van recentelijke doorgevoerde planwijzigingen geactualiseerd.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.10, Natuurtoets

Indiener is van mening dat de natuurtoets uitgevoerd door Antea Group onvolledig is. Volgens indiener zijn er meer ecologische waarden in het geding dan blijkt uit

de QuickScan. Indiener stelt dat er wel degelijk sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Reactie gemeente

Voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgevoerd als duidelijk is dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland. Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop. Dit is gedaan op basis van een Natuurtoets uitgevoerd door Antea Group (10-3-2022).

Binnen de invloedssfeer van de activiteit is een natura 2000gebied (Noord-Hollands Duinreservaat) gelegen op circa 1,5 km. Daarnaast zijn binnen de invloedssfeer van de activiteit verschillende gebieden behorend tot Natuur Netwerk Nederland aanwezig op een afstand van tenminste 1,5 km.

Verstoring door geluid, trillingen, optische verstoring en verstoring door versnippering van leefgebied kunnen vanwege de grote afstand tot het plangebied op voorhand worden uitgesloten. Gezien de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied en de aanwezigheid van afscheidende elementen zoals bebouwing, wegen en bosschages kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. De invloed door stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied is de enige verstoringfactor welke kan resulteren in een negatief effect op het gebied. Uit de Aerius-berekening is gebleken dat significante (negatieve) gevolgen op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten en derhalve het aspect stikstofdepositie verder besluitvorming niet in de weg staat (zie reactie bij bezwaarpunt 2.2.5).

Uit de bureaustudie in combinatie met het terrein bezoek is gebleken dat verschillende beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied. Nader onderzoek naar de Huismus en de Rugstreeppad moet uitwijzen of een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Zo ja, dan wordt ontheffing aangevraagd. In z'n algemeenheid geldt overigens een zorgplicht. Dit brengt onder andere met zich mee dat buiten het broedseizoen moet worden gewerkt (voorkeursmaatregel). Indien tijdens het broedseizoen wordt gewerkt dient het plangebied voorafgaand gecontroleerd te worden op broedvogels en vrijgegeven te zijn.

Gelet op de conclusies in het rapport in relatie tot de ontwikkeling is een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het is niet noodzakelijk bij vaststelling van het bestemmingsplan een aanvullend onderzoek voortvloeiend uit de Natuurtoets afgerond te hebben. Dit is wel aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De Natuurtoets die is uitgevoerd door Antea Group (10 maart 2022) is volledig en het aspect 'natuur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de ecologische waarden worden niet verwacht.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.11, Onzorgvuldige vaststelling ontwerpbestemmingsplan en bestemmingsplan biedt teveel ruimte

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan veel meer mogelijk maakt dan is voorzien en ruimte biedt om af te wijken van de regels.

Reactie gemeente

Op dit moment is nog geen sprake van een vastgesteld bestemmingsplan. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op dit moment voorbereid.

In het kader van de planvoorbereiding is voorafgaand aan het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan in 2019 overleg gevoerd met de directe omwonenden van het perceel Vennewatersweg 18. Tijdens dit overleg met omwonenden is gesproken over de beoogde bedrijfsverplaatsing van Van der Steen naar de Vennewatersweg 18. Gelet op de beperkte kring van belanghebbenden is besloten direct te starten met een ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan met gebruikmaking van een beperkt vooroverleg.

In navolging van het overleg met omwonenden is het ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18 in april 2022 in procedure gebracht voor zienswijzen. Vanaf 28 april 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de zes weken durende periode van ter inzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend. Hiermee voldoet het ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18 aan artikel 3.2 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb). Het bestemmingsplan biedt alleen ruimte aan de vestiging van een transportbedrijf. De hoeveelheid bebouwing is beperkt tot de geprojecteerde bouwvlakken. De rest van het terrein wordt meer of minder verhard. Het hele terrein wordt omkaderd met een boomsingel.

Samenvattend heeft de gemeente Heiloo veel voorwaarden en belangen afgewogen om te kunnen voldoen aan het verzoek van de initiatiefnemer passend binnen beleid-uitgangspunten zoals parkeernormen, verkeeruitgangspunten, landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige uitgangspunten. Na een herbeoordeling is binnen die voorwaarden het huidige voorstel ontworpen en ruimtelijk beoordeeld als voldoende acceptabel. Dat de voorgestelde wijzigingen in de zienswijze het plan wellicht ruimtelijk en/of stedenbouwkundig beter maken wil nog niet zeggen dat het haalbare wijzigingen zijn, dit omdat dan andere uitgangspunten onder druk komen te staan. Gemeente Heiloo respecteert een groene omgeving maar staat ook voor een (maatschappelijke) opgave om in de kernen meer (sociale) woningen te bouwen. De bedrijfsverplaatsing van het transportbedrijf Van der Steen draagt hieraan bij. Het is zoeken naar een balans voor beide opgaven. Gemeente Heiloo begrijpt de standpunten van de indiener van zienswijze en is van mening dat het plan, welke door de Adviescommissie voor

Ruimtelijke Kwaliteit is geaccordeerd, in het geheel goed past in de ruimtelijke structuur waarmee de Vennewatersweg is opgebouwd.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.12, Nut en noodzaak

Indiener merkt op dat onvoldoende is aangetoond wat het nut, noodzaak en/of het grote maatschappelijke belang zijn van het ontwerp bestemmingsplan Vennewatersweg 18.

Reactie gemeente

Om nut en noodzaak aan te tonen én een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; 2. vervolgens kijken of (een deel) van de regionale behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio; 3. mocht de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen plaatsvinden, dan zorgen dat de locatie, voor verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten is of kan worden. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op mogelijke stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 1.1.1 van het Bro definieert 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking maar een verplaatsing van een bestaand transportbedrijf.

Transportbedrijf Van der Steen is gevestigd aan de Hoogeweg 26D te Heiloo. In verband met de realisatie van Zuiderloo kan Van der Steen niet op de huidige locatie worden gehandhaafd. Dit heeft o.a. te maken met de situatie die het vrachtverkeer van Van der Steen op de smalle Hoogeweg met zich meebrengt alsmede met de milieucirkel vanwege geluid rondom Transportbedrijf Van der Steen op de huidige locatie aan de Hoogeweg. De milieucirkel vanwege geluid belemmert de realisatie van woningbouw in de directe nabijheid van het bedrijf.

Er wordt al vanaf 1996 met Van der Steen gesproken over de verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie. Uiteindelijk hebben gemeente en Van der Steen in 2021 overeenstemming bereikt over een verplaatsing naar de locatie Vennewatersweg 18. Dat het zo lang heeft geduurd heeft mede te maken met het feit dat het niet eenvoudig was om een vervangende locatie te vinden. Ten eerste is het in het kader van de bedrijfsvoering voor Van der Steen noodzakelijk dat de vervangende locatie de mogelijkheid biedt tot het realiseren van een bedrijfswoning. De bedrijventerreinen in/om Heiloo bieden deze mogelijkheid niet en zijn om die reden afgefallen. Het is daarnaast wenselijk dat de vervangende

locatie, in verband met verkeersveiligheid, hinder en doorstroming, is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg zodat niet met de vrachtwagens over erftoegangswegen hoeft te worden gereden om bij de bedrijfslocatie te komen. De locatie Vennewatersweg 18 voldoet aan deze randvoorwaarde. Tot slot dient er bij de vervangende locatie voldoende afstand te bestaan tussen het bedrijf en geluidgevoelige functies zoals wonen. Ook hieraan voldoet de locatie Vennewaterweg 18.

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.5.13, Ontwerpbesluit

Indiener merkt op dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18 teveel ruimte bieden om het gebruik van de vereiste bouwmaterialen met zekerheid vast te stellen. Volgens indiener is mede daarom onvoldoende aangetoond dat met de toegepaste (bouw)materialen aan de hogere grenswaarden voor het geluid wordt voldaan voor zowel de nieuwe woning(en) die in het plangebied worden gerealiseerd als voor de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Antea Group (2019, en revisie op basis van planwijzigingen in 2021). Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat ten aanzien van de nieuw te bouwen (bedrijfs)woning de toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting op de gevel afkomstig van de Vennewatersweg bedraagt 50 dB. Voor deze overschrijding is bij het college van B&W een hogere grenswaarde aangevraagd. Het college is bevoegd hiertoe te beslissen.

Het college van B&W gemeente Heiloo heeft bij besluit van 29 maart 2022 besloten hogere grenswaarde te verlenen voor wegverkeer. Bij het nemen van voornoemd besluit heeft de gemeente Heiloo rekening gehouden met de Beleidsnotitie “*procedure hogere grenswaarden*”. Gezien de kleinschalige omvang van het bouwplan is het niet mogelijk om bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen. Door middel van extra geluidsisolatie in de gevels kan ten aanzien van de nog te verlenen omgevingsvergunning, op grond van het Bouwbesluit 2012, worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB.

Het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde geluid Vennewatersweg 18 is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18 gepubliceerd.

Tevens is in de planregels een voorwaardelijke verplichting geluid opgenomen (artikel 4, punt 4.2.2.). Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend indien de woningen voldoen aan:

- a. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder; of
- b. de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde.

Verzoek indiener zienswijze 5

Indiener vraagt het college van Burgemeester en Wethouders van Heiloo het Bestemmingsplan Vennewatersweg 18 en het Ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid in te trekken c.q. te vernietigen.

2.3 Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 april 2022 t/m 8 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben direct dan wel indirect geleid tot aanpassingen in het plan, o.a. tot een nieuw verkavelingsplan, een update van de tekst in de toelichting en de actualisatie van de Aeries-berekening.

3. Ambtshalve wijzigingen

De doorgevoerde ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen die niet op een eerder moment waren voorzien.

Algemeen:

- Plangrens: De plangrens is zodanig aangepast zodanig dat het hele plangebied buiten Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is komen te vallen;
- Verbeelding: De verbeelding is zodanig aangepast dat het aansluit op het nieuwe verkavelingsplan waarbij o.a. de ontsluiting van het transportbedrijf niet aan de westzijde maar aan de noordzijde is komen te liggen en het hele plangebied met houtsingels is omkaderd.
- Onderzoek: Daar waar nodig is het onderzoek geactualiseerd en zijn de resultaten daarvan verwerkt. Dit betreft achteraf alleen het onderzoek naar stikstofdepositie op basis van de nieuwste AERIUS-calculator (2022). Het onderzoek naar Geur is achteraf niet nodig gebleken.

Toelichting:

- Paragraaf 2.2 Toegevoegd is een onderbouwing waarom voor de locatie Vennewatersweg 18 is gekozen en waarom deze locatie geschikt is. Tevens is een nieuwe verkaveling toegevoegd;
- Paragraaf 3.2 Toegevoegd is een paragraaf m.b.t. Bijzonder Provinciaal Landschap en de ligging van het plangebied ten opzichte daarvan;
- Paragraaf 4.1.1 Toegevoegd is een conclusie ten aanzien van de impact van het voornemen op cultuurhistorie en landschap;
- Paragraaf 4.3 Resultaten nieuw onderzoek naar stikstofdepositie zijn verwerkt;
- Paragraaf 4.8 Tekstuele wijziging onder het kopje 'Situatie plangebied'; zuidwesten is gewijzigd naar zuidoosten;
- Paragraaf 4.11 Nieuwe balans;
- Paragraaf 4.13 Opgenomen is de constatering dat er geen kabels en leidingen in het gebied vallen en ook geen belemmeringsstroken;
- Paragraaf 6.2.2. Toegevoegd dat is besloten de stap van het voorontwerp bestemmingsplan over te slaan;
- Paragraaf 6.2 Toegevoegd een stuk tekst over participatie en inspraak.

Planregels:

- Begrip 'bedrijf' toegevoegd;
- Begrip 'transportbedrijf' toegevoegd;
- Begrip 'houtsingel' toegevoegd.

Verbeelding:

- Aangepast op nieuwe verkaveling;
- Bouwvlakken opgeknipt;
- Plangrens westzijde verschoven richting oosten zodanig dat het plangebied aan deze zijde buiten Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) valt;
- Plangrens noordzijde verschoven zodat strook die binnen bestemmingsplan Zandzoom valt binnen het plangebied valt;
- Functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bestaand bijgebouw' toegevoegd;
- Functieaanduiding 'water' toegevoegd;
- Extra bestemming 'Groen' t.b.v.. houtsingel opgenomen aan de noordzijde tussen bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing.

Bijlagen bij toelichting:

- Bijlage 7 Geuronderzoek is verwijderd;
- Nieuwste onderzoek naar stikstofdepositie is toegevoegd;

4. Eindconclusie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 april 2022 t/m 8 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben direct dan wel indirect en tezamen met gewenste ambtshalve wijzigingen geleid tot aanpassingen in het plan, o.a. tot een nieuw verkavelingsplan, een update van de tekst in de toelichting en de actualisatie van de Aeries-berekening. Eén en ander leidt tot een gewijzigde vaststelling door de raad.