



**Nota beantwoording zienswijzen
behorende bij het
'Uitwerkingsplan (ontwerp) – Groeneweg 10,
planfase 1'**

Planidentificatie: NL.IMRO.0399.UwpGroeneweg10HLO-0301

Versiedatum: 13 juni 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Leeswijzer

2. Verslag zienswijzen

2.1 Aanleiding

2.2 Beantwoording zienswijze 1

2.3 Zienswijze Besluit

2.4 Verzoek tot vernietiging van het Ontwerputwerkingsplan

3. Overlegreacties artikel 3.1.1 Bro

4. Ambtshalve wijzigingen

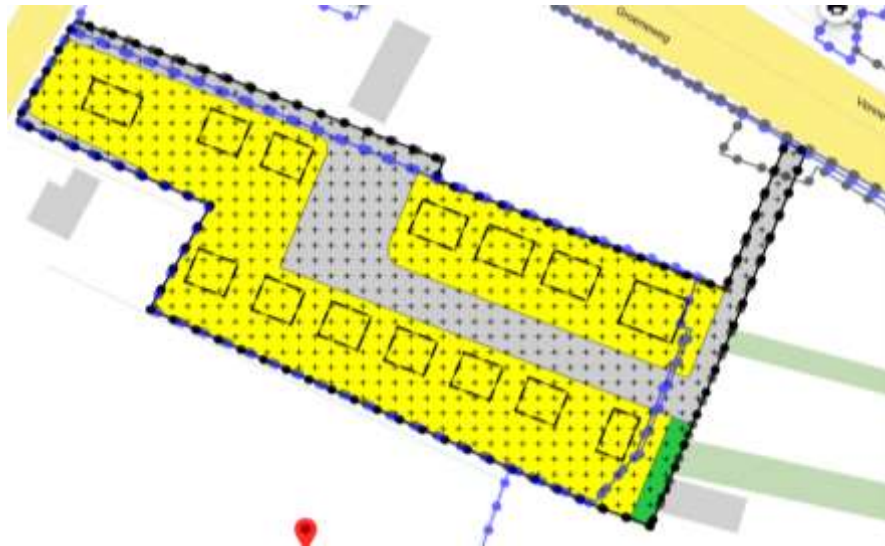
5. Eindconclusie

1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de juridisch-planologische procedure voor het ontwerpuitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1, gemeente Heiloo.

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Groeneweg 10, planfase 1' voorziet in een planontwikkeling voor sloop-nieuwbouw en herbestemmen van 15 (recreatie) woningen. Het betreffende perceel, thans een bestemming 'Recreatieterrein', is gedeeltelijk bebouwd en gelegen aan de Groeneweg 10 in Heiloo. De planlocatie bevindt zich ten Oosten van de spoorlijn Amsterdam-Den Helder, als het ware in 'de oksel' van de Groeneweg/Vennewatersweg. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Zandzoom Heiloo 2005, bestemming uit te werken wonen 3 (planregels artikel 13, UW3). De gronden zijn bestemd voor de aanleg van een woongebied, waterberging en groenvoorzieningen met de daarbij behorende infrastructurele voorzieningen en bijgebouwen.

Het bouwplan omvat een bouwprogramma met 11 vrije sector woningen een twee onder-een-kapwoningen en twee losse woningen als nieuw op het perceel Groeneweg 10 in Heiloo. Voor 13 van de 15 recreatiewoningen wordt op de bestaande footprint een nieuwe woning teruggebouwd. In de nieuwe situatie is eveneens sprake van 15 (woon)eenheden. Om de huidige bestemming te wijzigen in 'Wonen' en sloop-nieuwbouw van de huidige (recreatie)woningen mogelijk te maken is het opstellen van een uitwerkingsplan met een directe bouwtitel noodzakelijk.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding ontwerpuitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1

1.1 Leeswijzer

Het ontwerpuitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 heeft vanaf donderdag 16 maart 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 ontwerpuitwerkingsplan te reageren. Over de ter inzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging bekendheid gegeven via een publicatie in de plaatselijke krant 'De Uitkijkpost', de website van gemeente Heiloo en de website www.officielebekendmakingen.nl. Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend. In het volgende hoofdstuk is de zienswijze geanonimiseerd samengevat en van een gemeentelijke reactie 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. (uitwerkingsplan)wijzigingen danwel door te voeren wijzigingen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. Verslag ingediende zienswijzen

2.1 Aanleiding

In dit hoofdstuk is de ingekomen zienswijze samengevat. Met de ingediende zienswijze 1 wordt bezwaar geuit tegen de beslissing om een uitwerkingsplan en een hogere grenswaarde geluid vast te stellen voor het project "Groeneweg 10, planfase 1" op het adres Groeneweg 10 in Heiloo. Samenvattend richt de zienswijze zich tegen het gehele ontwerpwerkuitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 én tegen alle onderdelen daarvan. De samenvatting en gemeentelijk reactie op de zienswijze is in het kader van privacywetgeving geanonimiseerd.

2.2 Samenvatting en beantwoording punten van bezwaar

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

Samenvatting

De indieners van deze zienswijze hebben hun zienswijzen gericht tegen de beslissing van het college om een ontwerpuitwerkingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid te verlenen voor project "Groeneweg 10, planfase 1 op het adres Groeneweg 10 in Heiloo in procedure te brengen.

2.2.1 De woningbouw aan de Groeneweg 10 is de facto onlosmakelijk onderdeel van het project Zandzoom en derhalve de Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS)

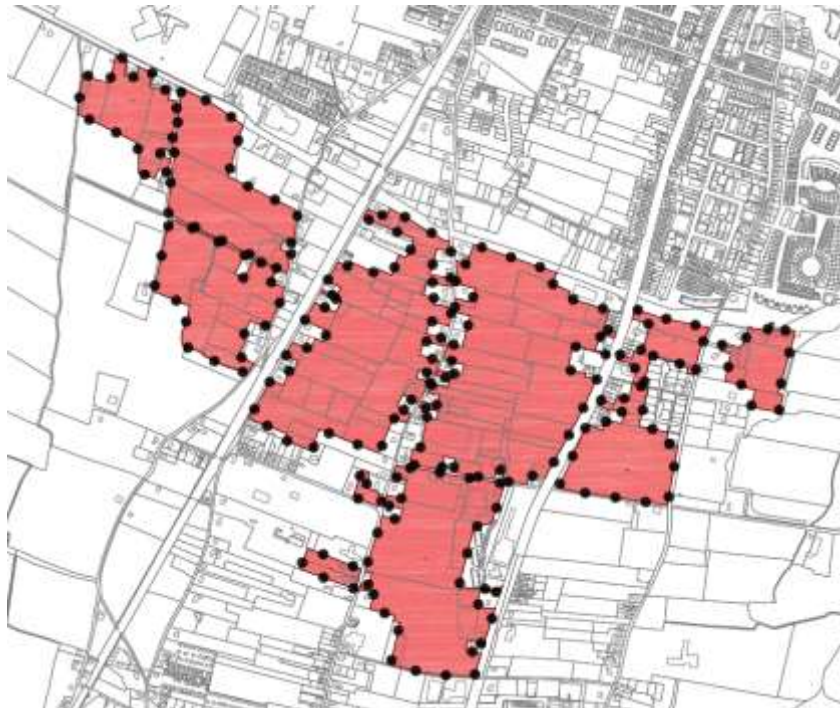
Indiener geeft aan dat woningbouw op perceel Groeneweg 10, planfase 1 de facto onlosmakelijk onderdeel is van het project Zandzoom en derhalve de Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS). Opgemerkt wordt dat de Raad van State op 1 september 2021 het bestemmingsplan Zandzoom 2019 heeft vernietigd en daarmee op dit moment feitelijk op perceel Groeneweg 10 het bestemmingsplan Zandzoom 2005 vigerend is. Daarnaast merkt indiener op dat de door de raad genomen voorbereidingsbesluiten Zandzoom 2021 en Zandzoom 2022 verbodsbepalingen bevatten waardoor het verboden is om de onder het voorbereidingsbesluit begrepen gronden en/of bouwwerken te wijzigen. Doordat het plangebied Groeneweg 10, planfase 1 geen onderdeel uitmaakt van het voorbereidingsbesluit en buiten het bestemmingsplan Zandzoom 2019 is gehouden, zou volgens indiener sprake zijn van een salamtactiek, waarin voor een aantal grote percelen in de Zandzoom, de zogeheten Zesde Kamer, alsnog grootschalige woningbouw in Zandzoom mogelijk is. Indiener is van mening dat de gemeente Heiloo hier handelt in strijd met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur: fair-play beginsel, motivering en inrichting van besluiten, draagkrachtige en kenbare motivering. Gesteld wordt dat het Ontwerpuitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 in elk geval gezien moet worden in samenhang met de projecten Zandzoom en Zuiderloo.

Reactie gemeente

De definitieve uitgangspunten voor de gebiedsbegrenzing van Zandzoom zijn vastgelegd in de door de raad vastgestelde kadernota Zandzoom 2017. Met de vaststelling van de o.a. de kadernota Zandzoom 2017 heeft de raad van de gemeente Heiloo aangegeven

dat met toepassing van de uitwerkingsplicht zoals genoemd in het bestemmingsplan Zandzoom 2005, tot vervroegde uitvoering van diverse plandelen kan worden gekomen.

Het perceel Groeneweg 10, planfase 1 bevindt zich binnen de gebiedsbegrenzing van Zandzoom Heiloo maar buiten het aangewezen exploitatiegebied Zandzoom waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is en daardoor eveneens buiten het gebied Zandzoom waarvoor een in 2022 genomen voorbereidingsbesluit van kracht is.



Afbeelding: gebiedsbegrenzing voorbereidingsbesluit Zandzoom 2022

In het vigerende bestemmingsplan Zandzoom 2005, dat geldend is voor het betreffende perceel aan de Groeneweg 10, heeft het perceel planfase 1 een bestemming UW3 (Uit te werken wonen, artikel 13). Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden onder voorwaarden bestemd voor woningbouw. Met de gemeente Heiloo is in maart 2020 overeengekomen dat voor dit perceel, Groeneweg 10 planfase 1 een afzonderlijk uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht, waarin de herbestemming van het recreatiepark mogelijk wordt gemaakt en sloop-nieuwbouw wordt gefaciliteerd. In het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan, waarbij van oorsprong het plangebied, fase 1 beter bekend is als bungalowpark 'Het Caendorp', is de herbestemming van het huidige recreatieparkje en sloop-nieuwbouw van de 15 aanwezige (recreatie)woningen vertaald in planregels en een verbeelding. Het in procedure brengen van dit uitwerkingsplan betreft daarmee de invulling van een eerder gemaakte (privaatrechtelijke) afspraak.

Het wijzigen van de uitwerkingsplicht (UW3) naar een woonbestemming draagt zeker in een positieve zin bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Met een uitspraak over een ontwikkelingsrichting voor het plangebied Groeneweg 10 planfase 1, is door de stedenbouwkundige een ontwikkelrichting voor maximaal het huidige aantal (recreatie)

woningen passend bevonden en zijn in overeenstemming met het bouwen langs de linten en toepassing van een omgevingsanalyse, de uitgangspunten bepaald.

Het perceel aan de Groeneweg 10, planfase 1 is in de huidige situatie een op zichzelf staand perceel met bestaande bebouwing. Voornoemd perceel ligt buiten de verwervingsopgave en het aangewezen ontwikkelingsgebied van het (nieuwe) bestemmingsplan Zandzoom. Perceel Groeneweg 10, planfase 1 kan dus apart hiervan worden ontwikkeld. Om een geslaagd beroep te doen op het gelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel moet er ten aanzien van perceel Groeneweg 10, planfase 1 sprake zijn van beleid dat identiek is aan het beleid dat is opgesteld voor het aangewezen exploitatiegebied Zandzoom. Voor dat gebied wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, na de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom 2019 door de Raad van State. Om de voortgang van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Zandzoom niet te hinderen, verleend de gemeente nu geen medewerking aan nieuwe bestemmingsplanprocedures voor percelen die deel uitmaken van het exploitatiegebied van het in 2022 genomen voorbereidingsbesluit en het afgesloten exploitatieplan Zandzoom.

Het beoogde bouwplan Groeneweg 10, planfase 1 'frustreert' met de omzetting van de bestaande 15 recreatiewoningen de ontwikkeling van het exploitatiegebied Zandzoom en overige uitwerkingsplannen in Zandzoom 6e kamer, niet.

Zienswijze 2.2.1 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.2.2 Nut en noodzaak en/of het grote maatschappelijke belang zijn niet aangetoond

Indiener merkt op dat het grote maatschappelijke belang van de nieuwbouw aan de Groeneweg 10, planfase 1 niet is aangetoond. Het uitwerkingsplan betreft nieuwbouwwoningen in het duurdere segment, terwijl er juist behoefte is aan woningen in het sociale segment.

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. Voorliggend plan voorziet in de (her)ontwikkeling van een recreatieterrein

aan de Groeneweg in Heiloo. De gronden hebben momenteel een bestemming uit te werken Wonen waardoor er met dit plan geen sprake is van een areaal aan extra nieuwe stedelijke functies. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwlocatie die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen, moet worden aangemerkt als een woningbouwlocatie en/of nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor op grond van de ladder van duurzame verstedelijking nut en noodzaak moet worden aangetoond.

Op het perceel Groeneweg 10, planfase 1 zijn in de huidige situatie 15 recreatiewoningen aanwezig. In de nieuwe situatie vindt voor 11 woningen herbouw plaats op de bestaande footprint. Door het verjongen van de woningen ontstaat op de hoger gelegen verdiepingen een smaller profiel, waardoor er voldoende ruimte tussen de woningen overblijft.



Afbeelding: sfeerimpressie Groeneweg 10, planfase 1 bestaande-nieuwe situatie

De nieuwe woningen zijn ontworpen¹ in een laanachtige, landgoedachtige setting. Artikel 13 (UW3) van het bestemmingsplan Zandzoom 2005 geeft de kaders aan voor de inrichting van het plangebied. Bij de inrichting van het gebied dient op een goede manier aansluiting te worden gezocht bij de bestaande afwisselende bebouwing aan de linten. Om het karakter van de linten te behouden is extra verkeer ongewenst. In de toekomst moeten de lanen een functie gaan vervullen voor het langzaam verkeer. De gebiedjes tussen de linten krijgen een groene omlijsting door kavels met fikse bomen erop. Ook in het binnengebied overheerst het groene karakter. De in het bestemmingsplan Zandzoom 2005 diverse beschreven uitwerkingsgebieden hebben ieder een eigen karakter. De gebieden met een bestemming UW3 kenmerken zich voornamelijk door o.a. eengezinswoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen in een

¹ Structuurontwerp Stedenbouw & Landschap, fase 1 Hoope en Plevier d.d. 8 april 2021

samenhangend bebouwingsbeeld.

Gezien het bovenstaande in aansluiting met de lokale Woonvisie en het Regionale actieprogramma Wonen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een door gemeente Heiloo gewenste ontwikkeling. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven de keus of hier al dan niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bij de gemeente te laten. Het uitwerkingsplan 'Kaandorp' zorgt voor woningbouw op korte termijn, terwijl voor het overige deel van Zandzoom een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Om als gemeente te kunnen voldoen aan kaders van de beoogde woondoelstellingen zal bij verjonging en nieuwbouw van woningen een kwaliteitsslag gemaakt moeten worden. Inwoners krijgen alleen op die manier de mogelijkheid om door te stromen naar een beter passende woning. Door (nultreden)woningen te bouwen in het betaalbare middensegment en hogere prijssegmenten kan de meeste doorstroming worden gerealiseerd. Daarmee verschuift de aandacht in het woonbeleid van nieuwbouw voor starters naar doorstroming voor starters.

Zienswijze/bezwaar 2.2.2 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1

2.2.3 Het ontwerpuitwerkingsplan is onzorgvuldig vastgesteld, is gebaseerd op verkeerde uitgangspunten en biedt teveel ruimte

Indiener merkt op dat het ontwerpuitwerkingsplan ten onrechte uitgaat van “de opwaardering van de Vennewatersweg tot Gebiedsontsluitingsweg A en de nieuwe aansluiting van deze weg op de A9”: gesteld wordt dat het ontwerpuitwerkingsplan veel meer mogelijk maakt dan is voorzien en ruimte biedt om af te wijken van het ontwerp.

Reactie gemeente

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van Zandzoom worden uitgewerkt volgens de principes van 'organische gebiedsontwikkeling'. Hoe, en onder welke regie dit ook uit zal pakken, één ontwikkeling tekent zich al geruime tijd af als voor de hand liggend principe: vergroting van de dichtheid van een landelijke- tot een landelijk-dorpse omgeving door een beperkte verdichting langs de linten. Kenmerkend voor lintbebouwing is de vorm van losse, vrijstaande bouwvormen, met daartussen doorzicht naar het achtererfgebied. Hierbij is de onderlinge verdeling in de breedte in sterke mate bepalend voor het karakter van het gebied. De verkavelingsopzet aan de Groeneweg 10, planfase 1 wordt gekenmerkt door de huidige samenhangende 'dwars' op het lint aanwezige lintbebouwingsstructuur.

De recreatiewoningen in het plangebied met een UW3-bestemming bestaan in de huidige situatie uit één bouwlaag. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn conform de uitwerkingsregels in artikel 13, zijn in het uitwerkingsplan de nokhoogten respectievelijk bepaald 7 en 10 meter. In zijn algemeenheid voldoet de huidige bestaande bebouwing niet meer aan de eisen van de tijd; in de praktijk worden woningen meteen vergunningsvrij uitgebreid met de grootst mogelijke dakkapellen om het woonprogramma

op een verdieping plaats te kunnen geven. Een uitwerkingsplan is ervoor om een woonbestemming met bouwvoorschriften te faciliteren, het is niet gebruikelijk om het ontwerp van een concreet uitgewerkt bouwplan ook op architectonische uitgangspunten te borgen in een uitwerkingsplan. Het feit dat het plangebied planfase 1 aan de Groeneweg zich in de 'oksel' van de Vennewatersweg/Groeneweg bevindt, en op grond van het bestemmingsplan Zandzoom 2005 wordt uitgewerkt, in de toekomst uiteindelijk bij zal dragen aan een opwaardering van de Vennewatersweg tot Gebiedsonsluitingsweg A, doet hier niets aan af.

Zienswijze 2.2.3 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.2.4 Het Ontwerputwerkingsplan is niet in lijn met het vigerende bestemmingsplan Zandzoom 2005

Indiener merkt op dat het ontwerputwerkingsplan op diverse punten afwijkt van het bestemmingsplan Zandzoom 2005 getuige de toelichting "beschrijving op hoofdlijnen" en "bebouwingsvoorschriften".

Reactie gemeente

In de toelichting van het voorliggende ontwerputwerkingsplan staat beschreven hoe de uitwerkingsregels in artikel 13 planregels bestemmingsplan Zandzoom 2005, zijn opgenomen en hoe de beschrijving op hoofdlijnen in de toelichting van het bestemmingsplan Zandzoom 2005 eruit ziet. In het voorliggende ontwerputwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 zijn de uitwerkingsregels vertaald zoals genoemd in artikel 13 ((UW3) van het bestemmingsplan Zandzoom 2005. In het ontwerp zijn conform de uitwerkingsregels en vrijstellingsregels verschillende bouwhoogten toegepast. Het idee van de stedenbouwkundige inpassing is een duidelijke markering aan de ingang van het woongebied. Deze markering uit zich door de hoofdingang met een 'poortwachterswoning' tezamen met een fraaie poort te markeren. De woningen liggen aan een laan (in een lintstructuur) die in het verlengde van de poort ligt. In het uitwerkingsplan is het verschil tussen een markering aan de voorzijde van het woongebied vertaald door, met de ruimte die in de uitwerkingsregels van 2005 wordt geboden, woningen met verschillende hoogtes en verschillende maximale bouwhoogten in het plangebied te faciliteren; de plek van de woning is op de verbeelding, met een bouwvlak aangeduid.

Zienswijze 2.2.4 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.2.5 Het Ontwerputwerkingsplan is niet in lijn met het beleid inzake cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren en het behoud van de linten alsmede het Groenbeleidsplan en de Woonvisie

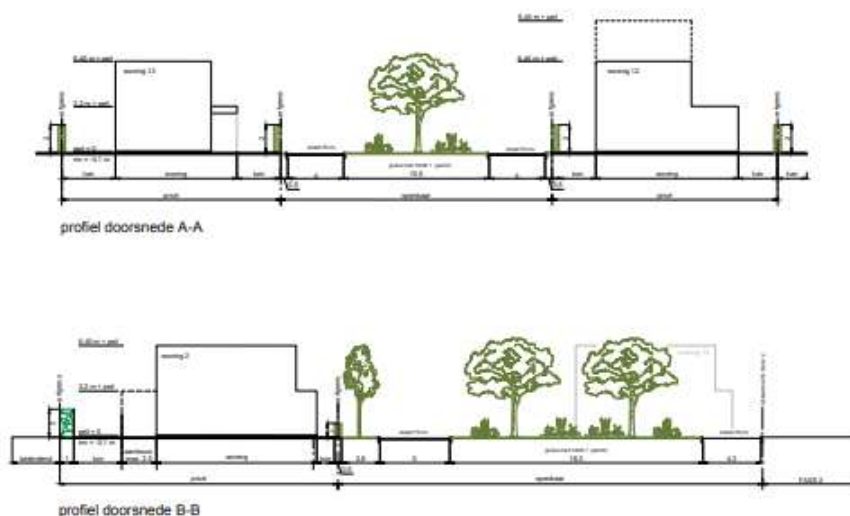
Indiener merkt op dat in het plangebied nog diverse houtwallen en greppels, oftewel cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren aanwezig zijn en niet duidelijk is of dat de

historische groenstructuren behouden blijven. Verwezen wordt naar het Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022 waarin is beschreven hoe Heiloo streeft naar een groene ring om Heiloo om zo o.a. in Zandzoom de ecologische verbindingzones en biodiversiteit te behouden. Uitvoering van het voorliggende uitwerkingsplan binnen deze 'groene ring' zou volgens indiener een belemmering en barrière zijn in de aanwezige ecologische verbinding.

Daarnaast stelt indiener dat de gekozen woningtypologie niet bijdraagt aan het 'versterken van het dorps karakter' zoals waarvan in de Woonvisie wordt uitgegaan. Voorst wenst indiener duidelijkheid over de grens bebouwde kom-boswet.

Reactie gemeente

In de stedenbouwkundige opzet behorend bij het ontwerpuitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 is het uitgangspunt voor groen en landschap, bestaande groenstructuren zoveel als mogelijk te behouden. Twee strakke lanen langs de wegen zorgen voor eenheid in het plangebied en zijn daarom de belangrijkste nieuwe ruimtelijke elementen. De kaarsrechte bomenrijen in deze lanen vormen een contrast met het 'verwilderde' groene landschap van het voormalige recreatiepark en geven zo vorm aan de openbare ruimte. Zij zijn een referentie naar een groene landgoedachtige setting.



Afbeelding: dwarsdoorsnede groefprofiel plangebied Groeneweg 10, planfase 1

Door de overgang van publiek en privé open te houden blijft het open karakter van het profiel gewaarborgd. Zij monden uit in een groene weide, het plein en het voorplein waar het gebied in het huidige ontwerpuitwerkingsplan (in de toekomst) wordt verbonden met het Zandzoom exploitatiegebied. De bestaande cultuurhistorische wallen en greppels worden ingezet in de verkavelingsstructuur, dit bevordert/behoudt de biodiversiteit en ecologie binnen het plangebied en de ecologische verbindingzone. Veel groen zorgt bovendien voor verkoeling in de zomer en bij grote regenval is het water sneller in de bodem getrokken. Voorts wordt de diversiteit aan groensoorten vergroot hetgeen de biodiversiteit juist bevordert.

De twee strakke lanen waaraan de woningen liggen zijn met de gekozen woningtypologieën een referentie naar historische buitenplaatsen en landgoederen. Rekening houdend met de doelstellingen in de Toekomstvisie Heiloo 2030 en het collegeprogramma Heiloo 'Natuurlijk 2022-2026' in combinatie met de uitgangspunten in het Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022 is het college van mening dat verdichting van het perceel door het realiseren van andersoortige bouw als bijvoorbeeld wooncomplexen en gestapelde bouw op de locatie Groeneweg 10 niet bijdraagt aan het behoud en bevorderen van biodiversiteit en cultuurhistorische waardevolle groenstructuren.

Zienswijze 2.2.5 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.2.6 het Ontwerpuitwerkingsplan vergroot de milieubelasting (stikstofdepositie) van het nu al kwetsbare Noord Hollands Duingebied

Indiener stelt dat met uitvoering van voorliggend uitwerkingsplan niet met zekerheid wordt vastgesteld dat er geen negatieve stikstofeffecten op dit gebied zullen zijn én is van mening dat nader stikstofonderzoek ten onrechte ontbreekt.

Reactie gemeente

In het kader van het project Het Kaandorp aan de Groeneweg 10 (planfase 1) is op 21 april 2023 opnieuw de depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NOx en NH3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie berekend met het programmapakket AERIUS (6 maart 2023 en 21 april 2023). De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- Noordhollands Duinreservaat, gelegen op een afstand van circa 2,5 km;
- Eilandspolder, gelegen op een afstand van circa 7 km.

De berekeningen met AERIUS genereren een rekenresultaat waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie komt overeen met de toegestane situatie op de Europese referentiedatum. Dat is 7 december 2004 voor het Noordhollands Duinreservaat.² De aangepaste (stikstof) rapportage en AERIUS berekeningen zijn beoordeeld door Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en bij bericht van 2 mei 2023 geaccordeerd.

Zienswijze 2.2.6 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.2.7 MER

Indiener merkt op dat door het college van B&W is besloten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu en dat er geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te

² Rapport BugelHajema d.d. 21 april 2023

worden en stelt dat deze conclusie niet afdoende onderbouwd is en gezien de nabijheid van Natura2000 gebied onterecht zou zijn.

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 ontwerpuitwerkingsplan/planvoornemen aan de Groeneweg 10, planfase 1 voorziet in een herbestemming van een recreatieterrein met sloop/nieuwbouw van 15 (recreatie)woningen. Op het perceel is op grond van het geldende bestemmingsplan Zandzoom 2005 een Uit te werken woonbestemming (UW3) aanwezig, waardoor er met het planvoornemen voor woningbouw geen sprake is van toevoeging van een extra nieuwe stedelijke functie. De bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage bevat een lijst met categorieën waarvoor het volgen van een m.e.r.-(beoordelings)procedure met milieueffectrapportage niet nodig is. Het beoogde bouwplan aan de Groeneweg is op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage te kwalificeren onder de zogeheten D-lijst (kolom 4). Een vormvrije m.e.r. beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie m.e.r. als bijlage bij het uitwerkingsplan is daardoor afdoende. Het college van gemeente Heiloo heeft hiertoe besloten middels het M.e.r.-beoordelingsbesluit met datum 14 februari 2023³.

Zienswijze 2.2.7 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.2.8 NOx en Pfas

Indiener geeft aan dat het ontwerpuitwerkingsplan Groeneweg 10 niet voldoet aan de wetgeving op gebied van NOx en PFAS: *‘over Pfas staat niets in het ontwerpuitwerkingsbesluit noch zijn hiervoor onderzoeken verricht’*.

Reactie gemeente

Op de planlocatie aan de Groeneweg is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd⁴. Daarnaast is bepaald of de toplaag PFAS kan bevatten en is van de fundatie/puinlaag onder de verharde terreindelen bepaald of daarin restanten asbestverdachte materialen aanwezig zijn. De onderzoekslocatie betreft in de huidige situatie een recreatieterrein met 15 recreatiewoningen en een recreatie (opslag)schuur.

Alle aanwezige bebouwing is omstreeks 1969 gebouwd, daarvoor was sprake van een agrarisch gebied. Aanleiding voor dit onderzoek is voorliggend uitwerkingsplan voor ver- en nieuwbouw van de 15 recreatiewoningen. Twee naastgelegen percelen met de kadastrale nummers 3248 en 3250 zijn nog in gebruik als agrarisch gebied.

³ Mer beoordelingsbesluit college van B&W Heiloo d.d. 14 februari 2023;

⁴ Rapport verkennend bodemonderzoek Prins Milieu Consultancy B.V. d.d. 11 juli 2021.



Afbeelding: Bungalowpark 'het Kaandorp' bestaande situatie

Uit de onderzoekresultaten van het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat het beoogde terrein geschikt is voor de bestemming 'Wonen', aanvullend bodemonderzoek is niet nodig. Voor een reactie op het gebied van NOx wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze onderdeel 2.2.6.

Zienswijze 2.2.8 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.2.9 Ecologie

Indiener merkt op dat uit de Quick Scan ecologie van Laneco 21 juni 2021 blijkt dat door de ecooloog '*slechts een globaal beeld van aanwezige soorten en habitats op basis van een momentopname is gegeven*'. Indiener stelt dat één bezoek en bronnenonderzoek onvoldoende zijn om 'met absolute zekerheid' uit te sluiten dat er beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn: er zou jaarrond onderzoek moeten plaatsvinden naar bijvoorbeeld de aanwezigheid van vleermuizen en beschermde soorten zoals roofvogels, marterachtigen en de rugstreeppad. Indiener concludeert dat er meer ecologische waarden in het geding zijn dan uit de onderzoeksresultaten van de Quick Scan is gebleken en hiermee de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt overtreden.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het thema Ecologie en ver- en nieuwbouw van 15 (recreatie)woningen perceel Groeneweg 10, planfase 1 is door Laneco een Quick scan Flora en Fauna uitgevoerd. Door middel van de Quick scan is onderzocht of er in het plangebied volgens de meest recente relevante wetgeving beschermde natuurwaarden aan- of afwezig zijn in het plangebied. Uit de quick scan is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen Natuur netwerk Nederland of andere (provinciaal) beschermde natuur aanwezig is. In en rondom het plangebied kunnen diersoorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Het plangebied Groeneweg 10 heeft een bestemming uit werken Wonen waar in het verleden respectievelijk een recreatieve en agrarische functie is uitgeoefend. Uit de onderzoeksresultaten van de Quick scan Flora en Fauna is gebleken dat in en rondom het plangebied Groeneweg 10, planfase 1 geen essentiële

elementen als leefgebieden en/of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, waarvoor een vrijstelling Wnb nodig is, aanwezig zijn.

Uit de onderzoeksresultaten is eveneens gebleken dat het plangebied niet is gelegen in het gebied Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 4 kilometer. Door de voorgenomen (her)ontwikkeling gaat geen oppervlakte van NNN-gebied verloren en is er geen sprake van een wezenlijke aantasting van de waarden en kenmerken van het NNN. Effecten op het NNN worden daarom uitgesloten. Het plangebied is geen onderdeel van een weidevogelgebied. Ook gaan er geen effecten uit vanuit de herinrichting en werkzaamheden op het nabijgelegen weidevogelgebied.

Wel worden er door de ecooloog van Laneco op pagina 20 en 21 van de Quick Scan aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek. Hieraan is door Natuurlijke Zaken doormiddel van vervolgonderzoek ecologie, voldaan.⁵ Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen daarvan aangetroffen. Het gebied wordt gebruikt als foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen, deze functie wordt niet aangetast door de beoogde ontwikkeling. Het is hierdoor niet nodig om ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen voor de beoogde werkzaamheden. In de omgeving van het plangebied komt de strikt beschermde rugstreeppad voor. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met rondtrekkende dieren, geadviseerd is om het terrein af te schermen als er grootschalige graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden en als er geschikt tijdelijk biotoop ontstaat tijdens de bouwfase. Hier wordt rekening mee gehouden.

Zienswijze 2.2.9 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.2.10 Uitvoerbaarheid van het Ontwerpuitwerkingsplan Groeneweg 10 is niet aangetoond

Indiener merkt op de uitvoerbaarheid van het ontwerpuitwerkingsplan Groeneweg 10 niet is aangetoond. Volgens indiener zou het hierbij gaan om:

- Onzekerheid over gekoppelde projecten (Aansluiting A9, Zandzoom);
- Onzekerheid over verkeerstechnisch haalbaarheid (geen adequaat verkeersbeleid);
- Het ontbreken van een MER(boordeling);
- Niet voldoen aan Stikstof-wetgeving.

Reactie gemeente

Bij het voorbereiden van een uitwerkingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening te worden voldaan aan onderzoeken die uiteindelijk de uitvoerbaarheid van het plan aan moeten tonen. Gezien de beantwoording op voornoemde onderdelen 2.2.6 en 2.2.7 van de zienswijze en daaraan verbonden conclusies kan worden gesteld dat ten

⁵ Rapport Natuurlijke Zaken nader onderzoek beschermde soorten Groeneweg 10 d.d. 12 december 2022

aan zien van het genoemde in bezwaarpunt 2.2.10, de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 voldoende is aangetoond.

Ten aanzien van de verkeerstechnische haalbaarheid kan het volgende worden gezegd: Locatie Groeneweg 10, planfase 1 valt onder het planologische regime van het bestemmingsplan Zandzoom 2005. Voornoemd perceel heeft, net als de andere gebieden in de 6e kamer Zandzoom, nooit ofte nimmer deel uitgemaakt van het (vernietigde)exploitatieplan- en bestemmingsplan Zandzoom 2019 en maakt daarom ook geen deel uit van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Zandzoom (2023). Planlocatie Groeneweg 10, planfase 1 wordt gezien de ligging gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Uit de kencijfers van het CROW volgt dat voor een vernieuwbouw van een bestaand recreatieterrein bij herbestemming, ten opzichte van de huidige voormalige gebruiksfunctie/bestemming (bungalowpark) en de nieuwe beoogde woonfunctie, sprake is van een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit aanvaardbare extra verkeer ter plaatse kan via een toekomstige nieuwe ontsluiting op de Groeneweg/Vennewatersweg, worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Wellicht ten overvloede wordt vermeld dat voor perceel Groeneweg 10, planfase 1 in de huidige (planologische) situatie aan de huidige bestemming ook een parkeernorm is toegekend.

Zienswijze 2.2.10 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.2.11 Gevolgde procedure bij het Ontwerputwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1

Indiener stelt dat de gevolgde procedure in strijd is met de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur en niet voldoet aan artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarnaast zou het ontwerputwerkingsbesluit te prematuur zijn omdat:

- Nader verkeersonderzoek nodig is (met name de toename van het verkeer in de dorpskern);
- Diverse onderzoeken nog moeten worden uitgewerkt en geactualiseerd (MER, NOx, Pfas, ecologische onderzoek roofvogels, marterachtigen, vleermuizen en rugstreeppadden);
- De inspraak van bewoners is onvoldoende mogelijk geweest.

Reactie gemeente

In het kader van participatie en inspraak kan worden gezegd dat ten aanzien van de planvoorbereidingen voorafgaand aan het opstellen van een ontwerputwerkingsplan op 14 mei 2021 overleg is gevoerd met omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is het herontwikkelplan gepresenteerd en konden omwonenden reageren. De naburige aanwezigen van destijds hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de getoonde beoogde (herontwikkeling). In navolging van de planpresentatie is het ontwerputwerkingsplan in februari 2023 gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Tijdens de ter inzage periode is één zienswijze

ingediend. Voor een reactie op de overige in bezwaarpunt 2.2.11 genoemde punten verwijzen wij u naar alle bovenstaande genoemde gemeentelijke reacties met name naar de gemeentelijke reactie in de zienswijze onderdelen 2.2.1, 2.2.6, 2.2.7 en 2.2.10. Hiermee voldoet het ontwerpuitwerkingsplan en –besluit onzes inziens zowel aan artikel 3.2 van de Algemene wet Bestuursrecht (Awb) als de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur.

Zienswijze 2.2.11 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

2.3 Zienswijze Besluit

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

Samenvatting

De indiener van de zienswijze heeft dit onderdeel van de zienswijze gericht tegen het Ontwerpbesluit Hogere grenswaarde geluid. Gesteld wordt dat het bij voorbaat, gezien de vele onzekerheden omtrent de realisatie van de Aansluiting A9, de Reconstructie van de Vennewatersweg en de exacte ligging en effecten van geluid reducerende maatregelen, niet is te zeggen dat de grenswaarden van het wegverkeer niet worden overschreden. Dito voor de grenswaarden voor railverkeer.

Reactie gemeente

Bij herbestemming is het, en in geval van Groeneweg 10, planfase 1 uitwerking van regels zoals geformuleerd in artikel 13 van het bestemmingsplan Zandzoom 2005, voor de bepaling van de akoestische situatie ten gevolge van railverkeer en wegverkeer aannemelijk dat de autonome situatie als uitgangspunt wordt gehanteerd. Aangezien de projectlocatie in de geluidszone van de Vennewatersweg en de spoorbaan Alkmaar - Uitgeest is gelegen, is door Sound Force One op 7 december 2021 een akoestisch onderzoek wegverkeer en railverkeer en op 17 mei 2022 een onderzoek geluid gevelwering⁶ uitgevoerd. Uit de diverse berekeningen is gebleken dat voor de eerste meest dichtsbij de Groeneweg en spoorrails gelegen woning (bouwnr. 15), de voorkeursgrenswaarden geluid voor zowel weg- en spoorweglawaai worden overschreden. Echter worden de maximale toegestane ontheffingswaarden voor weg- en railverkeerslawaai niet overschreden. Naast dat voor deze woning middels een (ontwerp)besluit vaststellen hogere grenswaarde geluid, de mogelijkheid bestaat een hogere grenswaarde geluid vast te stellen, worden bij deze woning bronmaatregelen toegepast door de gevel in het westelijk gesitueerde dakvlak als ‘dove gevel’ uit te voeren. Met het vaststellen van een hogere grenswaarde geluid en het toepassen van een bronmaatregel voldoet het voorliggende plan, Groeneweg 10, planfase 1 in zijn geheel aan de uitgangspunten en normen van de Wet geluidhinder.

Zienswijze 2.3 leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde geluid ontwerpuitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1.

⁶ Rapport Sound Force One geluid gevelwering d.d. 17 mei 2022

2.4 Verzoek tot vernietiging Ontwerputwerkingsplan

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

Samenvatting

Indiener van de zienswijze vraagt het college niet akkoord te gaan met het ontwerputwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 c.q. dit doen te vernietigen.

Reactie gemeente

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot inhoudelijke-juridische aanpassing dan wel vernietiging van het ontwerputwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1. Het verzoek van indiener aan het college om niet akkoord te gaan met het ontwerputwerkingsplan c.q. dit te doen vernietigen wordt niet gehonoreerd.

3 Overlegreacties artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Binnen de periode van de ter inzagelegging van het ontwerputwerkingsplan 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;
- PWN;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- ProRail;
- Liander.

De aangeschreven overlegpartners hebben geen aanleiding gegeven het ontwerputwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 (op onderdelen) te wijzigen.

4 Ambtshalve wijzigingen

Niet van toepassing.

5 Eindconclusie

De ingediende zienswijze en aangeschreven overlegpartners geven geen aanleiding het ontwerputwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 (op onderdelen) te wijzigen.

Op grond van voorliggende reactienota beantwoording zienswijze uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 wordt het college geadviseerd het uitwerkingsplan Groeneweg 10, planfase 1 met PlanIdentificatie NL.IMRO.0399.UwpGroeneweg10HLO-0401, ongewijzigd vast te stellen.