



Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het

ontwerp-uitwerkingsplan 'Groeneweg 2a'

Planidentificatie: NL.IMRO.0399.Groeneweg2a-0301

Versiedatum 3 november 2022

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
 - 1.1 Leeswijzer**
- 2. Ambtshalve wijzigingen**
- 3. Verslag zienswijzen**
 - 3.1 Aanleiding**
 - 3.2 Beantwoording zienswijze**
 - 3.3 Conclusie**
- 4. Eindconclusie**
- 5. Samenvatting wijzigingen**

1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de planprocedure voor het ontwerp-uitwerkingsplan Groeneweg 2a, gemeente Heiloo.

Het ontwerp-uitwerkingsplan 'Groeneweg 2a' voorziet in een planontwikkeling van één vrijstaande woning aan de oostzijde van de Groeneweg tussen de woningen Groeneweg 2 en 3. Aan de westzijde bevindt zich de spoorlijn Uitgeest- Almar.

Het plangebied bevindt zich in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Zuiderloo 2015 leidend is en heeft de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Omdat het plangebied een uit te werken woonbestemming heeft moet een woonbestemming planologisch nog worden geregeld. Hiervoor is een ontwerp-uitwerkingsplan opgesteld.

1.1 Leeswijzer

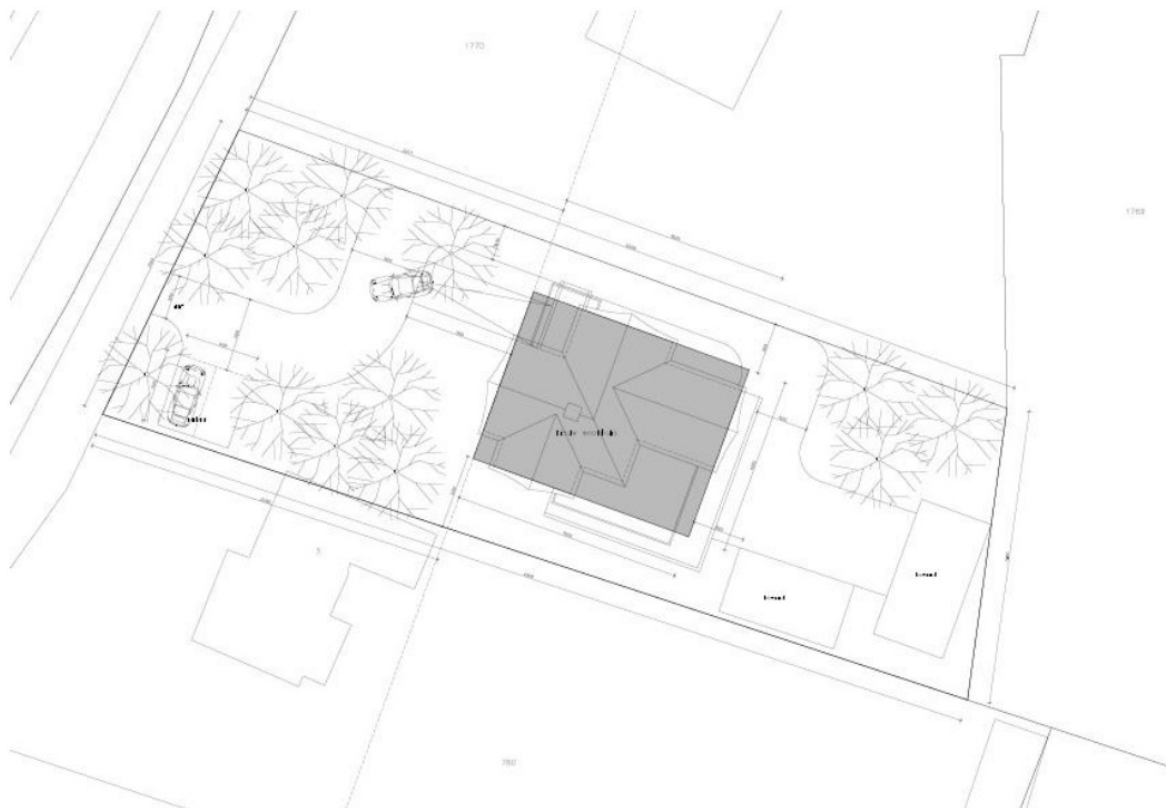
Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft vanaf 2 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Belanghebbenden hadden gedurende deze 6 weken de mogelijkheid op de inhoud van het ontwerp-uitwerkingsplan te reageren. Over de ter inzagelegging van het uitwerkingsplan is voorafgaand 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 is er één zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 2 is aangegeven of er ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd (en zo ja welke). In hoofdstuk 3 is de zienswijze geanonimiseerd samengevat en van een antwoord voorzien. Hoofdstuk 4 bevat een conclusie met daarin aangegeven de benodigde aanvullingen c.q. wijzigingen in het uitwerkingsplan. Hoofdstuk 5 bevat een samenvatting van de wijzigingen.

2. Ambtshalve wijzigingen

Algemene reactie gemeente

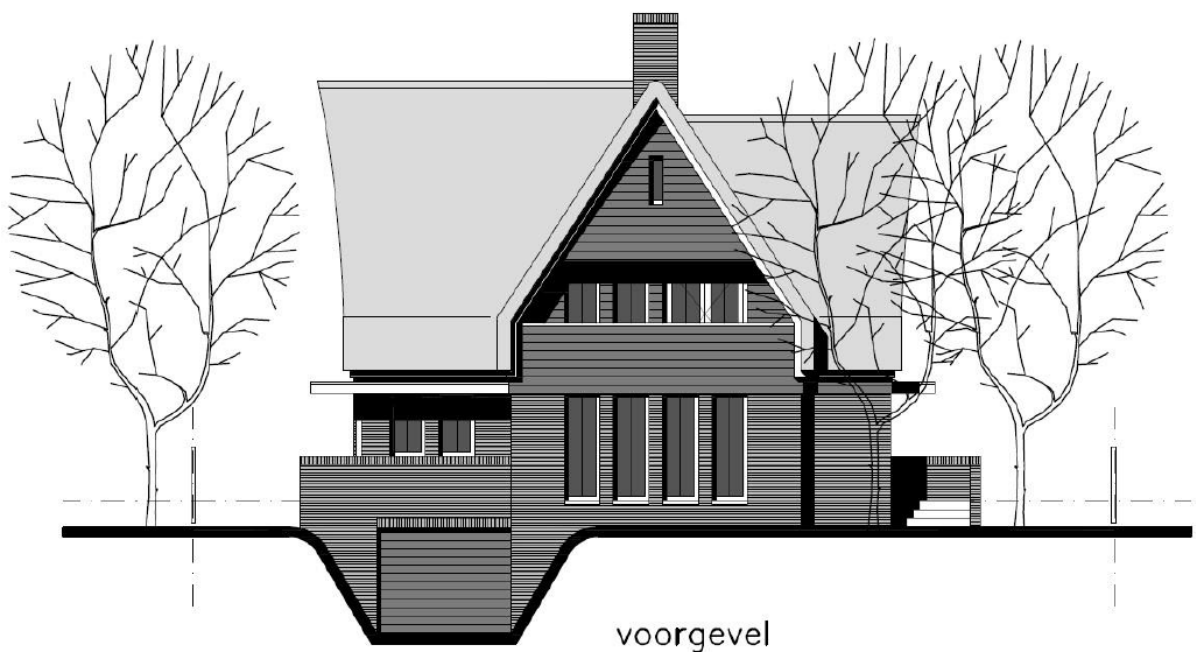
Het oorspronkelijke schetsontwerp is vervangen door een nieuw schetsontwerp. Het nieuwe schetsontwerp komt niet alleen tegemoet aan de wensen van de nieuwe initiatiefnemer, maar ook gedeeltelijk aan de bezwaren van de indiener van de zienswijze. In welke mate dit is, wordt uiteengezet bij de reactie op onderdelen in dit hoofdstuk en hoofdstuk 3.

Het ontwerp is zodanig aangepast dat geen sprake meer is van een traditioneel vormgegeven woning passend in een regulier lint, maar eerder een woning die zich voegt in zijn omgeving door rekening te houden met het aanwezige groen op de kavel. Het beeld gezien vanaf de Groeneweg blijft hiermee vrijwel ongewijzigd. Uitgangspunt is de bouw van een zogenaamde 'schuurwoning'. Het nieuwe ontwerp gaat uit van een opbouw in één laag met kap. De woning manifesteert zich daarbij (meer dan het oude ontwerp) in de diepte van de kavel. Hiermee blijven zichtlijnen over de kavel behouden. Het schetsontwerp gaat uit van een zadeldak met een oostwest gerichte nok. De zolderverdieping en de kelder zijn ten opzichte van het oude ontwerp komen te vervallen. Ten opzichte van het oude ontwerp zijn zowel de goot- als de bouwhoogte gedrukt (van 7,5 resp. 10 meter naar 3,5 resp. 8 meter). De breedte van bebouwing is daarbij iets versmald. Tegelijkertijd is de diepte van de bebouwing wel iets vergroot. Over het geheel genomen is sprake van een kleinschaliger en soberder ontwerp.

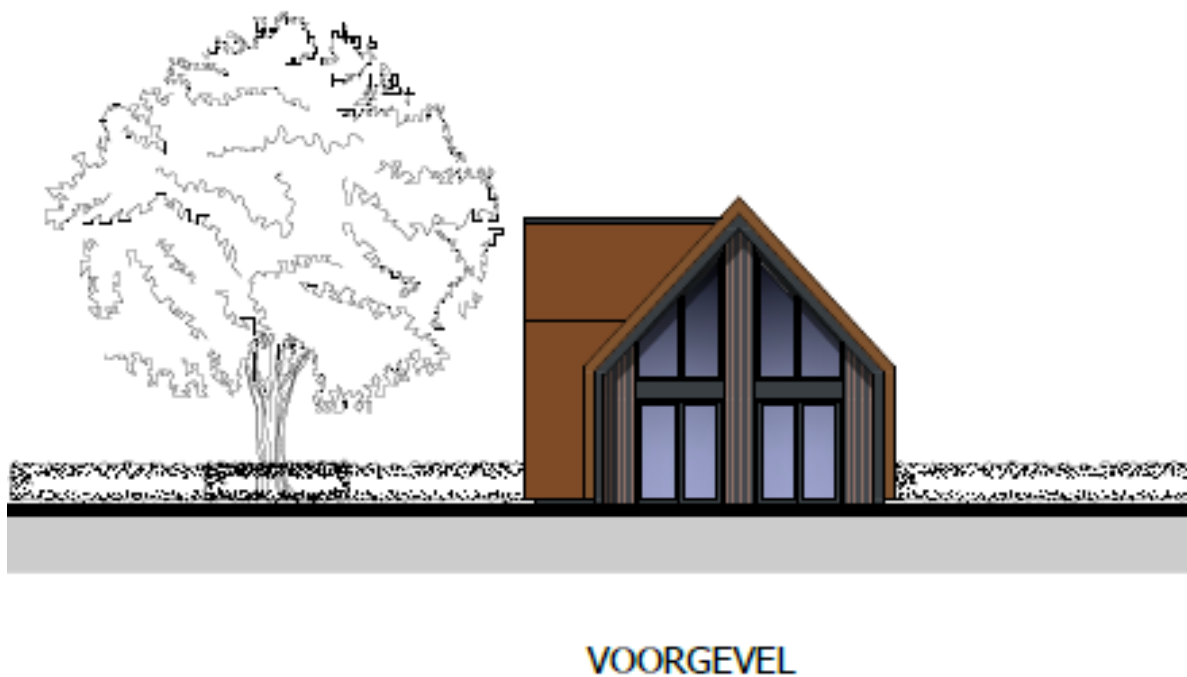


Figuur 1 Schetsontwerp Oud





Figuur 3 Gevelaanzicht beoogde woning Oud



Figuur 4 Gevelaanzicht beoogde woning Nieuw

Wijzigingen

Het nieuwe schetsontwerp wordt in hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' van de toelichting van het uitwerkingsplan opgenomen. Aan de planbeschrijving wordt een stedenbouwkundige toelichting toegevoegd met daarin een nadere onderbouwing van de stedenbouwkundige inpassing. De verbeelding van het

uitwerkingsplan wordt zodanig gewijzigd dat het schetsontwerp hier binnen past. Het bouwvlak wordt daarmee 8 meter breed en ruim 16,5 meter diep. De positie ten opzichte van de voorste perceelgrens en de zuidelijke perceelgrens blijven ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Ten opzichte van het ontwerp worden zowel de groot- als de bouwhoogte van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gedrukt (van 7,5 resp. 10 meter naar 3,5 resp. 8 meter).

3. Verslag ingediende zienswijze

3.1 Aanleiding

Binnen de periode van ter inzage legging is 1 zienswijze ingediend.

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijze

Allereerst wordt een algemene gemeentelijke reactie gegeven op de ingediende zienswijze. Vervolgens wordt de inhoud van de zienswijze kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Samenvatting en reactie op de zienswijze zijn in het kader van privacywetgeving geanonimiseerd.

Samenvatting

Indiener van de zienswijze heeft haar zienswijze gericht op de inhoud van het ontwerp uitwerkingsplan, omdat de belangen van de indiener hierin onvoldoende zijn meegenomen. Daarnaast geeft indiener aan dat het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening ook onvoldoende is meegenomen. De indiener is niet tegen het mogelijk maken van een vrijstaande woning op de planlocatie, maar wel tegen de locatie waar het bouwvlak op het perceel is geplaatst, de grootte van het bouwvlak, de maatvoering van de woning die met de bouwregels mogelijk wordt gemaakt en het feit dat de kap niet is gereguleerd. Zienswijze bevat enkele punten van bezwaar welke in deze paragraaf één voor één zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien.

Bezwaarpunt 3.2.1 Locatie bouwvlak

Indiener merkt op dat het bouwvlak op de planlocatie in het ontwerp-uitwerkingsplan achter de achtergevelrooilijn van de woning van de indiener is geplaatst. Volgens indiener is een bouwvlak op die plek onwenselijk en heeft dit grote nadelige gevolgen:

- Privacy, bouwvlak bevindt zich ter hoogte van de achtertuin van de indiener;
- Direct zicht vanuit de nieuw te bouwen woning in de woning van de indiener;
- Zicht vanuit de woning op bomen en groen wordt geblokkeerd door de komst van de woning op die locatie.

Daarnaast geeft de indiener aan dat er sprake is van een schending van de stedenbouwkundige structuur van de Groeneweg, omdat een grote onwenselijke verspringing in de lintbebouwing van de Groeneweg ontstaat en daarmee het karakter van de Groeneweg wordt aangetast. Volgens indiener is de situering van het bouwvlak in strijd met het Beeldregieplan Zuiderloo, Heiloo (maart 2003), waarin wordt aangegeven dat aan bebouwingslinten de voorgevelrooilijnen evenwijdig staan aan een denkbeeldige middenlijn van het lint. Op grond van artikel 16.2.1. sub a van de planregels van bestemmingsplan Zuiderloo dient het uitwerkingsplan te voldoen aan het beeldregieplan. Indiener geeft aan dat er een stedenbouwkundige strijdigheid is met het beeldregieplan en dus niet wordt

voldaan aan de voorwaarde van artikel 16.2.1. sub a van de planregels van het bestemmingsplan Zuiderloo en ook niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Gevraagd wordt om het bouwvlak 10 meter richting het westen te verschuiven en minder diep te maken vanwege privacy en uitzicht. Een verschuiving van het bouwvlak richting de Groeneweg is echter ongewenst vanwege de wens tot behoud van het aanwezige groen aan de wegzijde. Om aanwezige waardevolle bomen te sparen is gekozen voor een positie van de woning centraal op de kavel. Hierdoor hoeven niet onnodig veel bomen te worden gekapt en blijven de mooiste bomen aan de wegzijde behouden. Er is geen strijdigheid met het beeldregieplan Zuiderloo en een goede ruimtelijke ordening. Bij de Groeneweg is geen sprake van een doorgaand bebouwingslint zoals bij andere linten (bestaand en nieuw) in Zuiderloo. Bebouwing is aan de Groeneweg ook zeer beperkt aanwezig. Bebouwing bevindt zich daarbij op relatief grote onderlinge afstand en het aanwezige groen aan de wegzijde bepaalt het straatbeeld. Het beeldregieplan benoemt de Groeneweg ook niet als lint. Ook valt de locatie Groeneweg 2a buiten de gebieden waarop de beeldregie van toepassing is. In die zin staat er redelijke vrijheid in de uitwerking.

In het nieuwe schetsontwerp is de bouwhoogte fors gedrukt. De nadelige effecten voor indiener v.w.b. aantasting van privacy en uitzicht zijn hiermee beperkt. Ten opzichte van het oude schetsontwerp is dit zelfs beduidend verbeterd. De zuidgevel van de nieuw te bouwen woning staat op 5 meter uit de zuidelijke perceelgrens. Het is verder de wens van initiatiefnemer de bestaande bomen en struiken op de erfgrans te laten staan. De woning heeft aan de zuidzijde een gesloten karakter. Hierdoor is direct zicht vanuit de woning in de tuin van de indiener nagenoeg niet mogelijk. Om te voorkomen dat in de toekomst tot op de perceelgrens wordt gebouwd met bijbehorende bouwwerken zoals aanbouwen en bijgebouwen, wordt over de volle diepte van het perceel een bestemming 'Groen' met de aanduiding 'houtwal' langs de zuidelijke perceelgrens gelegd ter breedte van 3 meter. Behoud van privacy en uitzicht wordt hiermee nog beter geborgd. De bestemming 'Groen' met de aanduiding 'houtwal' wordt ook aan de westzijde aangebracht m.u.v. het deel waar een inrit is beoogd van maximaal 4 meter breed.



Figuur 5 Nieuwe positie bouwvlak (in oranje) t.o.v. oude positie bouwvlak (in groen) en globale aanduiding bestemming 'Groen' met aanduiding 'houtwal'

Bezwaarpunt 3.2.2 Grootte bouwvlak

Indiener merkt op dat het bouwvlak op de planlocatie in het ontwerp-uitwerkingsplan een diepte van 15 meter heeft en een breedte van 12 meter. Indiener vindt dit te groot. Indiener geeft aan dat in de nabije omgeving, zoals aan de Hoogeweg, bouwvlakken met een woonbestemming kleiner zijn en dat aan de Groeneweg er grotere bouwvlakken zijn doordat deze percelen met name een gemengde bestemming hebben. Indiener stelt dat de planlocatie geen gemengde bestemming maar woonbestemming krijgt en daardoor qua grootte aan te sluiten bij de andere bouwvlakken met woonbestemming in de omgeving.

Reactie gemeente

De bouwdiepte van bouwvlakken is bij traditionele woningen in het lint in de regel 12 meter. In de uitwerking is echter gekozen voor een minder traditionele woning, op grotere afstand van de voorste perceelgrens om reden van geluid en aanwezig groen. Uitgangspunt is de realisatie van een zogenaamde

‘schuurwoning’ op een bosperceel. Voor wat betreft de bouwdiepte van het bouwvlak bestaat hiermee redelijke vrijheid.

Met het nieuwe ontwerp wordt de diepte van het bouwvlak nog iets verder vergroot ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan (van circa 15,50 meter naar ruim 16,50 meter). Omdat de bouwhoogte in het nieuwe schetsontwerp is gedrukt, wordt een diepte van ruim 16,50 meter aanvaardbaar geacht.

Bezwaarpunt 3.2.3 Reguleren maatvoering

Indiener merkt op dat in het ontwerp- uitwerkingsplan een woning mogelijk wordt gemaakt met een maatvoering van 7,5 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. Er is sprake van een bouwvlak van 15 meter diep en een breedte van 12 meter. Dit houdt in dat in theorie per bouwlaag 180 m² aan bebouwing te realiseren is. Bij een maximale bouwhoogte van 10 meter zijn bovengronds 3 bouwlagen te realiseren. Indiener geeft ook aan dat uit artikel 5.2.2. van de planregels is op te maken dat ter plekke van het bouwvlak ook een ondergrondse bouwlaag gerealiseerd kan worden. Bij elkaar opgeteld betekent dit dat op grond van de plankaart en de planregels een woning van 720m² gerealiseerd kan worden. Indiener merkt bovendien op dat op grond van 5.2.3., sub a, lid 3, het ook nog mogelijk is om 100m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren op het achtererf. Volgens indiener is het mogelijk maken van zo’n grote woning met bijbehorende bouwwerken op deze locatie zeer nadelig voor de indiener en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indiener verzoekt de bebouwing op het perceel te maximaliseren en in ieder geval de woning in grootte te maximaliseren op een vloeroppervlakte van in totaal 250 m².

Reactie gemeente

De grootte van de woning in m²’s vloeroppervlak wordt uiteindelijk beperkt door de grootte van het bouwvlak, de daarbinnen geldende goot- en bouwhoogte alsmede de mogelijkheden v.w.b. bijbehorende bouwwerken w.o. aan- en uitbouwen aan de woning. Aan het maximale vloeroppervlakte daarbinnen stelt de gemeente in de regel geen nadere voorwaarden. Voor deze specifieke situatie wordt hierop geen uitzondering gemaakt. Omdat de footprint van bebouwing met het nieuwe ontwerp flink wordt verkleind (van 186 m² (12 x 15,5 meter) naar circa 141 m² (8 x 16,722 meter + uitstulping van 7,5m²)) wordt evengoed in de zienswijze tegemoet gekomen. Daarbij wordt de goot- en de bouwhoogte zodanig beperkt dat maximaal één laag met kap mogelijk is en het aantal bruikbare m²’s op de verdieping wordt ingeperkt. Het aantal woonlagen is daarbij beperkt tot twee. Ook hiermee wordt in de zienswijze tegemoet gekomen.

De mogelijkheid tot onderkeldering van een woning is in de regel aanwezig. Met een kelder kan het vloeroppervlak van de woning en daarmee het woongenot toenemen zonder de goot- en bouwhoogte te verhogen en/of de footprint van

bebouwing op maaiveld te vergroten. Omdat de footprint van bebouwing alsmede de goot- en bouwhoogte met een onderkeldering niet hoeven te worden vergroot, zijn er geen nadelige gevolgen voor de omgeving. De grootte van de kavel is er ook niet naar het bouwvolume verder in te perken. Uitgangspunt is de realisatie van één grote vrijstaande woning voor één huishouden.

Bezwaarpunt 3.2.4 Reguleren kap

Volgens indiener ontbreken er regels t.a.v. het reguleren van een kap-vorm in de bouwregels van het ontwerp- uitwerkingsplan. Volgens indiener is het reguleren van de kap-vorm noodzakelijk om ongewenste kap-vormen te voorkomen. Indiener stelt dat een dak met dwarskappen, een plat dak of een mansardekap op de planlocatie onwenselijk is. Indiener stelt dat een goede ruimtelijke ordening vraagt om het reguleren van de vorm van het dak waarbij wordt aangesloten bij de omgeving. Er wordt door de indiener verzocht bij het reguleren van de kap-vorm aan te sluiten bij de bepalingen van de woonbestemmingen in Bestemmingsplan Zuiderloo en te bepalen dat de gehele kap dient te zijn voorzien van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°.

Reactie gemeente

Basis voor het aangepaste schetsontwerp is een woning in één laag met kap. De kap is vormgegeven als zadeldak met een nok in oostwestrichting. In dit specifieke geval kan de kapvorm worden gereguleerd. Gezien de breedte van de woning kan worden volstaan met een kap tussen 30° en 60° graden. In de regels wordt in artikel 5.2.2. onder c toegevoegd dat hoofdgebouwen dienen te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van meer dan 30° en minder dan 60°. Een zadeldak als kapvorm en een oostwest gerichte nok als nokrichting van het gebouw worden bij de nadere eisen in artikel 5.3 onder c 'kapvorm en nokrichting van hoofdgebouwen' opgenomen.

Algemeen bezwaarpunt 3.2.1 Schending van de stedenbouwkundige structuur

Indiener wijst op de schending van de stedenbouwkundige structuur, omdat er een grote verspringing in de lintbebouwing van de Groeneweg ontstaat.

Reactie gemeente

Bij de Groeneweg is geen sprake van een doorgaand bebouwingslint zoals bij andere linten (bestaand en nieuw) in Zuiderloo. Bebouwing is aan de Groeneweg zeer beperkt aanwezig. Bebouwing bevindt zich daarbij op relatief grote onderlinge afstand en het aanwezige groen aan de wegzijde bepaald het straatbeeld. Het beeldregieplan benoemde de Groeneweg ook niet als lint. Ook valt de locatie Groeneweg 2a buiten de gebieden waarop de beeldregie van toepassing is. In die zin bestaat er redelijke vrijheid in de uitwerking. Een verschuiving van het bouwvlak richting de Groeneweg is ongewenst vanwege

geluid en de wens tot behoud van het aanwezige groen aan de wegzijde. De woning Groeneweg 2 staat bovendien ook op ruime afstand van de weg. De nieuw te bouwen woning is op circa 5 meter achter het zuidwestelijke hoekpunt van die woning gesitueerd.

Als gevolg van de meer naar achteren geplaatste positie van het hoofdgebouw is aangestuurd op toepassing van een afwijkende architectuur, meer passend bij het bouwen op afstand van de weg en het bouwen tussen bestaande bomen. Het nieuwe schetsontwerp komt hierin tegemoet door introductie van zogenaamde 'schuurarchitectuur'.

3.3 Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het uitwerkingsplan Groeneweg 2a. In de regels wordt in artikel 5.2.2. onder c toegevoegd dat hoofdgebouwen dienen te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van meer dan 30° en minder dan 60°. Een zadeldak als kapvorm en een oostwest gerichte nok als nokrichting van het gebouw worden bij de nadere eisen in artikel 5.3 onder c 'kapvorm en nokrichting van hoofdgebouwen' opgenomen. Ten opzichte van het ontwerp worden zowel de goot- als de bouwhoogte van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gedrukt (van 7,5 resp. 10 meter naar 3,5 resp. 8 meter).

4. Eindconclusie

De ambtshalve wijziging en de ingediende zienswijze leiden tot een aantal aanpassingen in zowel de toelichting, regels als verbeelding als van het uitwerkingsplan Groeneweg 2a. Het oorspronkelijke schetsontwerp is vervangen door een nieuw schetsontwerp. De zienswijze heeft daarmee geleid tot juridische aanpassingen van het ontwerp uitwerkingsplan Groeneweg 2a met planidentificatie NL.IMRO.0399.UwpGroeneweg2a-0301.

5. Samenvatting wijzigingen

- De planstatus, IMRO-code en datum zijn gewijzigd.
- De verbeelding is aangepast. Het bouwvlak is nu 8 meter breed en ruim 16,5 meter diep.
- De maximale goot- en bouwhoogte is gewijzigd van 7,5 resp. 10 meter naar 3,5 resp. 8 meter.
- In de regels wordt in artikel 5.2.2. onder c toegevoegd dat hoofdgebouwen dienen te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van meer dan 30° en minder dan 60°. Een zadeldak als kapvorm en een oostwest gerichte nok als nokrichting van het gebouw worden bij de nadere eisen in artikel 5.3 onder c 'kapvorm en nokrichting van hoofdgebouwen' opgenomen.
- In de toelichting is het nieuwe schetsontwerp opgenomen.

- De planbeschrijving in paragraaf 2.2 is aangevuld met een stedenbouwkundige toelichting met daarin een nadere onderbouwing van de stedenbouwkundige inpassing.
- Over de volle diepte van het perceel wordt een bestemming 'Groen' met de aanduiding 'houtwal' langs de zuidelijke perceelgrens gelegd ter breedte van 3 meter.
- Over de volle breedte van het perceel wordt een bestemming 'Groen' met de aanduiding 'houtwal' langs de westelijke perceelgrens gelegd ter breedte van 3 meter, rekening houdend met een inrit van maximaal 4 meter breed.