



Nota inspraak en overleg
behorende bij het
Uitwerkingsplan 'Hof van Sombroek'

29 mei 2018

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording inspraakreacties**
- 3. Beantwoording overlegreacties**
- 4. Ambtshalve aanpassingen**

1. Inleiding

Het voorontwerpuitwerkingsplan 'Hof van Sombroek' heeft, op grond van de inspraakverordening Heiloo, vanaf donderdag 22 maart tot en met woensdag 2 mei 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen inspraakreacties maar wel een 6-tal overlegreacties ontvangen. In hoofdstuk 2 zijn de overlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen aangegeven die in het ontwerpuitwerkingsplan worden verwerkt.

2. Beantwoording overlegreacties

In het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpuitwerkingsplan aan de volgende overlegpartners gezonden:

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)
3. Veiligheidsregio Noord Holland noord
4. Regionale Uitvoeringsdienst NHN (RUD)
5. Adviescommissie Wonen Heiloo

Van de onderstaande overlegpartners is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)
3. Veiligheidsregio Noord Holland Noord
4. Adviescommissie Wonen Heiloo
5. Regionale Uitvoeringsdienst NHN
6. ProRail

In dit hoofdstuk zijn de overlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien.

Overlegreactie Provincie Noord Holland

Samenvatting

Het beoogde (bouw)plan bevindt zich binnen het bestaande stedelijk gebied. Het plan heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

De overlegreactie heeft geen aanpassing van het uitwerkingsplan tot gevolg.

Overlegreactie Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap heeft naar aanleiding van het voorontwerpuitwerkingsplan aanleiding gezien om als volgt te reageren:

1. Ten aanzien van de toelichting: Uit de toelichting voor deze ontwikkeling blijkt dat er een verwacht toename aan verharding is van ca. 800 m². Het plangebied Hof van Sombroek ligt buiten de begrenzing c.q. werking van het plangebied van de waterstructuur voor Zuiderloo omdat de afwateringsrichting anders is, namelijk naar het westen. Daarom zijn er voor deze ontwikkeling aanvullende maatregelen nodig om de negatieve effecten van een versnelde afvoer van hemelwater, als gevolg van de verharding te compenseren. Dat kan op verschillende manieren (infiltratiegreppels, groene daken, infiltratiekratten, etc.). Aangetoond moet worden dat de voorgenomen maatregelen volstaan en naar de toekomst toe ook

robuust en houdbaar zijn. Dit moet nader worden uitgewerkt in het uitwerkingsplan.

2. In de paragraaf water (3.4) onder beleid is een tekst geschreven over waterlast welke niet realistisch zou zijn om te beschrijven. Het verzoek van het Hoogheemraadschap is om de geciteerde zin 'het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden' hierop te nuanceren, zodat de verwachtingen ten aanzien van water op de realistische wijze worden beschreven.
3. Het Hoogheemraadschap acht het van belang dat 'Water' een aparte bestemming krijgt en niet onder de andere bestemmingen wordt geschaard. Daarnaast is het voor de verdere compensatie van de verhardingstoename van belang dat wordt aangetoond dat de te realiseren watercompensatie voldoende is qua dimensionering om het (hemel)water goed te kunnen bergen.
4. Ten aanzien van de verbeelding: Op de verbeelding is niet zichtbaar waar binnen het plangebied de noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. Graag ook een aparte bestemming 'Water' aanduiden op de verbeelding.
5. Ten aanzien van de regels: In het kader van het zo goed mogelijk vasthouden van hemelwater in dit gebied is het van belang dat naast een aparte bestemming 'Water' ook de tuin (als ondergeschikte) bestemmingsomschrijving groenvoorzieningen, water en voorzieningen te behoeve van de waterhuishouding krijgt. Het advies is dit toe te voegen in de regels.
6. In artikel 3.4 van de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op het aspect water. Opvallend is de vermelding dat er een onderzoek naar de waterstructuur in het plangebied "wordt uitgevoerd". Is er nog een nieuw onderzoek op komst waarvan het hoogheemraadschap niet op de hoogte is?

Beantwoording

Ad 1. Er is een apart waterstructuurplan (WSP Zuiderloo West) opgesteld voor o.a. dit uitwerkingsplan, waarbij dezelfde uitgangspunten zijn gehanteerd als het herziene waterstructuurplan Zuiderloo. Dit moet nog worden voorgelegd aan het hoogheemraadschap, waarna een bespreking volgt. De uitwerking van de benodigde waterberging (niet perse greppels) wordt door de ontwikkelaar van het plan gedaan, waarbij de uitgangspunten van het waterstructuurplan gelden, alleen zijn de locaties van de waterbergingen c.q. greppels nog niet definitief.

Ad 2. Juiste aanvulling. Verzoek akkoord.

Ad 3. Juiste aanvulling. De aparte bestemming Water heeft wat ons betreft ook de voorkeur. Waar mogelijk wordt een aparte bestemming 'Water' opgenomen in de regels.

Ad 4. De locaties van de waterbergingen c.q. greppels zijn nog niet definitief. Zodra meer bekend is kan ook de verbeelding hierop worden aangepast.

Ad 5. Advies wordt waar mogelijk opgevolgd.

Ad 6. Er is een apart waterstructuurplan (WSP Zuiderloo West) opgesteld voor o.a. dit uitwerkingsplan, waarbij dezelfde uitgangspunten zijn gehanteerd als het herziene waterstructuurplan Zuiderloo. Het concept waterstructuurplan 'Zuiderloo West' wordt ter bespreking verstuurd naar het Hoogheemraadschap.

Conclusie

De overlegreactie leidt op de volgende punten tot aanpassing van het uitwerkingsplan:

- Aanpassing tekst in de toelichting;
- Indien er duidelijkheid is over de greppels binnen de plangrenzen dan een aparte bestemming 'Water' opnemen in de regels en op de verbeelding;
- Binnen de bestemming 'Tuin' beschrijving opnemen voor groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Overlegreactie Veiligheidsregio Noord Holland Noord

Samenvatting

De veiligheidsregio geeft aan dat het plan niet is gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Voor de besluitvorming is dan in het kader van externe veiligheid geen advies nodig van de veiligheidsregio.

In het kader van de toetsing voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen wordt geadviseerd de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid (uitgave november 2012) toe te passen voor het plangebied. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- De opkomsttijden van de brandweer liggen iets boven de gehanteerde tijden van de zorgnorm. Geadviseerd wordt om verkeersremmende maatregelen zoveel mogelijk te voorkomen.

Beantwoording

De reactie van de Veiligheids regio wordt gedeeld met de initiatiefnemer zodat het e.e.a. in de verdere uitwerking van de openbare ruimte in het plan kan worden meegenomen.

Conclusie

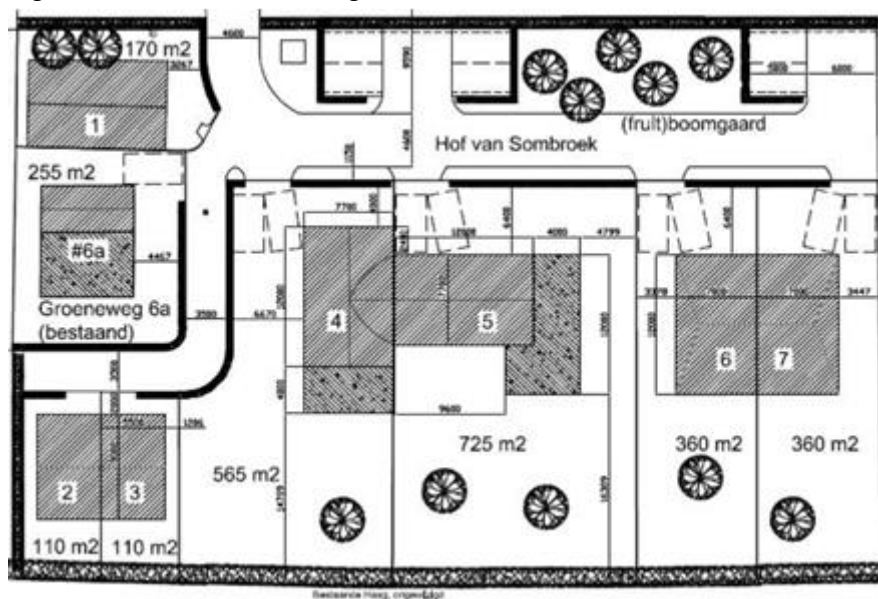
De overlegreactie heeft (vooralsnog) geen aanpassing van het uitwerkingsplan tot gevolg.

Overlegreactie Adviescommissie Wonen Heiloo

Samenvatting

De adviescommissie Wonen Heiloo heeft een overlegreactie ingediend welke is onderverdeeld in een reactie op de regels van het uitwerkingsplan en een reactie op de toelichting van het uitwerkingsplan.

1. De reactie op de regels van het uitwerkingsplan bestaat uit 4 reactiepunten. De punten 1,2 en 4 betreft een reactie ten aanzien van taal- c.q. schrijffouten. Reactiepunt 3 betreft een vraag over het in de bouwregels genoemde programma van eisen.
2. De reactie op de toelichting van het uitwerkingsplan bestaat uit 12 reactiepunten. De reactiepunten 5, 7 tot en met 12 en 14 tot en met 16 gaan over taal- c.q. schrijffouten. Reactiepunt 6 (hoe zijn de kavels 2 en 3 te bereiken voor hulpdiensten) en 13 (uitleg, afstandsstap in het kader van externe veiligheid) vragen om een nadere uitleg.



Beantwoording

Ad 1. In artikel 7 van de bouwregels (Waarde-Archeologie) wordt gesproken over een Programma van eisen. Voor sommige archeologische onderzoeken is een Programma van Eisen nodig. In dit document staan de eisen en voorwaarden waaraan het onderzoek moet voldoen. Ook staat er informatie in over het gebied waarin het onderzoek plaatsvindt en over eventueel eerder uitgevoerd onderzoek.

Ad 2. Ten aanzien van reactiepunt 6: De kavels 2 en 3 zijn door de situering van een paaltje in het midden van de straat uitsluitend bereikbaar voor langzaam verkeer. In geval van een noodsituatie is het paaltje verwijderbaar. Ten aanzien van reactiepunt 13: met *'De richtafstand bij het omgevingstype gemengd gebied mag, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verlaagd.'* Het betreft hier een beoordeling in het kader van milieuzonering. De VNG-

publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld nieuwe woningen in de omgeving van bedrijven of op nieuwe bedrijvigheid in de omgeving van woningen. De in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden zijn afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken naar boven of beneden bij te stellen. Het toepassen van de richtafstand moet dus gemotiveerd gebeuren. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden (rustige woonwijk en rustig buitengebied). Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap worden verlaagd.

De locatie Westerweg 340-342 ligt in het omgevingstype gemengd gebied. Het betreft een gebied waarbij in de omgeving van deze locatie ook andere functies voorkomen dan Wonen. Door die functiemenging kunnen richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden gecorrigeerd. Bijvoorbeeld: Een richtafstand van 30 meter wordt dan gecorrigeerd naar 10 meter en een richtafstand van 10 meter naar 0 meter.

Conclusie

Naast het herstellen van de taal- en schrijffouten heeft deze overlegreactie geen aanpassing van het uitwerkingsplan tot gevolg.

Overlegreactie Regionale Uitvoeringsdienst Noord Holland Noord (RUD)

Samenvatting

De RUD heeft in het kader van het voorontwerpuitwerkingsplan een beoordeling/milieuadvies gegeven. Bij de totstandkoming van deze beoordeling is onderhavig voorontwerpuitwerkingsplan beoordeeld. Daarnaast is het verkennend bodemonderzoek van landview (21 april 2015), het geluidsonderzoek bestemmingsplan Zuiderloo (RUD 30 april 2015) en de brief toekenning ontheffing flora en fauna, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (22 januari 2015) bij de totstandkoming van het beoordelingsadvies betrokken. Dit heeft geleid tot de volgende (overleg)reactie:

1. Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het besluit M.e.r. gewijzigd. Beoordeeld dient te worden of er een vormvrije M.e.r. beoordeling noodzakelijk is voor de bouw van de woningen.

2. Natuur

De quickscan natuur wordt nog uitgevoerd. Graag ontvangt de RUD NHN het uitgevoerde onderzoek te zijner tijd ter beoordeling.

3. Luchtkwaliteit

De tekst uit de paragraaf 3.6 van de toelichting *'het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Een supermarkt is niet gelijk te stellen o.a. op grond van de gemiddelde verblijfsduur, aan de bovengenoemde functies'*

lijkt te zijn gekopieerd uit een ander plan. Overigens is een woning een gevoelige functie. De conclusie van de paragraaf 'Luchtkwaliteit' wordt gedeeld door de RUD NHN, maar tekst graag nog aanpassen op basis van bovenstaande opmerking.

4. Geluid

Gezien de hoge geluidsbelastingen is geluidshinder afkomstig van de spoorlijn en de Vennewatersweg een aandachtspunt om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. In het kader van het uitwerkingsplan moet aangetoond worden dat wordt voldaan aan de in het verleden verleende hogere grenswaarde geluid. (65 dB ten gevolge van de spoorlijn en 54 dB ten gevolge van de Vennewatersweg. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk.

5. Duurzaamheid

In het voorontwerpuitwerkingsplan is het Thema duurzaamheid niet meegenomen. Geadviseerd wordt om hier wel invulling aan te geven en daarbij rekening te houden met de ambitie die de gemeente heeft om nieuwe energiezuinige woningen zonder aardgasaansluitingen te bouwen.

Beantwoording

Ad 1. In de paragraaf over de milieueffectrapportage zal worden gemotiveerd dat de toelichting van het uitwerkingsplan de aanmeldingsnotitie vormt en dat op basis hiervan belangrijke milieugevolgen zijn uit te sluiten. Voorafgaand aan de procedure ter inzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan zal B&W worden geadviseerd als zodanig te besluiten.

Ad 2. De gevraagde vervolgininspectie naar aanleiding van de uitgevoerde Quickscan Natuur is inmiddels uitgevoerd. Het rapport is ontvangen op vrijdag 18 mei en is ter beoordeling doorgezonden naar de RUD.

Ad 3. Juiste aanvulling. Advies wordt opgevolgd.

Ad 4. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De RUD heeft het onderzoeksrapport beoordeeld en akkoord bevonden. Er hoeven voor dit plan geen nadere hogere grenswaarden worden vastgesteld. De eerder in het kader van het bestemmingsplan Zuiderloo vastgestelde hogere grenswaarden geluid voldoen.

Ad 5. Juiste aanvulling. Advies om dit thema op te nemen in de toelichting akkoord.

Conclusie

De overlegreactie leidt op de volgende punten tot aanpassing van het uitwerkingsplan:

- Toelichting van het uitwerkingsplan aanvullen
- Onderzoeksrapporten toevoegen

Overlegreactie Pro Rail

Samenvatting

In het beoogde plan zijn de woningen dichtbij het spoor gepland. ProRail geeft aan dat er trillinghinder voor de toekomstige bewoners kan ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. Eventueel kan indicatief onderzoek worden gedaan naar de te verwachten trillingniveaus. Indien de te verwachten trillingniveaus groter zijn dan de na te streven waarden, dan zouden maatregelen aan de woningen in de verdere uitwerking van het plan kunnen worden overwogen.

Beantwoording

De normen voor trilling liggen relatief hoog en gezien de afstand van de woningen tot het spoor wordt verwacht dat er geen overschrijding van de norm zal plaatsvinden, maar zonder metingen weten we dat natuurlijk nooit zeker. Er is daarom een ter zake kundig bureau ingeschakeld om de metingen uit te voeren. In afwachting van het onderzoeksrapport en onder voorbehoud goedkeuring ProRail wordt de procedure van het uitwerkingsplan voortgezet.

Conclusie

De overlegreactie heeft (vooralsnog) geen aanpassing van het uitwerkingsplan tot gevolg.

3. Ambtshalve aanpassingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de voorgaande hoofdstukken zijn er geen ambtshalve aanpassingen nodig.