



Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het

ontwerp-uitwerkingsplan 'Zilververschoon'

Planidentificatie: NL.IMRO.0399.UwpZilververschoon-0301

Versiedatum 1 juli 2022

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

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

Het ontwerp-uitwerkingsplan 'Zilverschoon' voorziet in een planontwikkeling voor realisatie van vijf woningen, bestaande uit drie rij- en hoekwoningen, één appartement in een bestaande loods en één vrijstaande woning in de noordoosthoek van de kruising Vennewatersweg en de spoorweg Uitgeest-Alkmaar. De ontwikkeling vindt plaats aan de Zilverschoon en bestaat uit twee deelgebieden, die aansluiten op het uitwerkingsplan 'Hof van Sombroek'.

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 21 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 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 het volgende hoofdstuk is de zienswijze 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. (uitwerkingsplan)wijzigingen.

2. Verslag ingediende zienswijze

2.1 Aanleiding

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

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijze

De inhoud van de zienswijze is 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 tegen het onderdeel geluid uit het ontwerp-uitwerkingsplan Zilver schoon. Volgens indiener voldoet het plan niet aan het geluidbeleid van de gemeente Heiloo. Zienswijze bevat enkele punten van bezwaar welke in deze paragraaf één voor één zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien.

Bezwaarpunt 2.2.1, Dove gevel

Indiener merkt op dat in het geluidbeleid van de gemeente Heiloo het beleidsuitgangspunt is opgenomen dat het gebruik van zogenaamde “dove gevels” en vliesgevels niet de voorkeur heeft van de gemeente. Indiener is van mening dat het gebruik van een dove gevel voor één van de woningen dan ook in strijd met het beleidsuitgangspunt van de gemeente Heiloo.

Reactie gemeente

Op basis van de ingediende zienswijze is het akoestische onderzoeksrapport aangepast. Zie bezwaarpunt 2.2.3. Het aangepaste rapport houdt op vraag van indiener rekening met de plaatsing van een laag railscherm zoals opgenomen in het geluidregister spoor. De hoogte van het scherm bedraagt ca 1,0 meter. Door het aanvullende geluidscherm daalt de geluidsbelasting zodanig dat de eis van een dove gevel komt te vervallen.

Bezwaarpunt 2.2.2, Akoestische compensatie

Indiener stelt dat het geluidsbeleid voorschrijft dat bij het verlenen van hogere waarden akoestische compensatie moet plaatsvinden. Onder akoestische compensatie wordt verstaan dat slaapkamers, balkons en tuinen zich aan de geluidluwe zijde van het gebouw bevinden. Indiener merkt op dat geen enkele woning in het plangebied is voorzien van een geluidluwe gevel. Hierdoor kan volgens indiener niet worden voldaan aan akoestische compensatie en lijkt ook het verlenen van hogere waarden voor deze situatie in strijd met het geluidbeleid.

Reactie gemeente

Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dient in eerste instantie gekeken te worden naar akoestische compensatie. Met compensatie wordt bedoeld “het verbeteren van een verminderde leefomgevingskwaliteit die is ontstaan als gevolg van een te hoge geluidsbelasting”. Bij compensatie kan onderscheid gemaakt worden tussen akoestische en niet-akoestische compensatie. Bij akoestische compensatie moet gedacht worden aan: slaapkamers, balkons en tuinen aan de achterkant (geluidluwe zijde) situeren. De mogelijkheid om het hele blok met rijwoningen van een geluidluwe gevel te voorzien ontbreekt. Dit is het gevolg van de situering ten opzichte van spoor en Vennewatersweg. De mogelijkheid een geluidluwe gevel op de begane grond te realiseren is wel aanwezig. Hiervoor dient aan de noordzijde van de drie rijwoningen een aanvullende afscherming met een hoogte van 2 meter en een lengte van 2 meter haaks op de voorgevel van de dichtst bij het spoor gelegen woning te worden geplaatst. Door het plaatsen van de afscherming haaks op de voorgevel van de dichtst bij het spoor gelegen woning wordt een geluidluwe zijde, en een geluidluwe buitenruimte aan de noordzijde van deze gevel gerealiseerd met een geluidbelasting van ten hoogste de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Een hoger en breder scherm is vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt niet gewenst. In z'n algemeenheid geldt overigens dat ook hogere grenswaarden kunnen worden toegestaan indien akoestische compensatie niet kan worden gerealiseerd. Volgens gemeentelijk beleid dient dit te worden beargumenteerd. Nut en noodzaak van woningen op deze plek is van zowel volkshuisvestelijke als stedenbouwkundige aard. Met de bouw van deze drie rijwoningen worden tenminste twee woningen aan het goedkope woningbestand toegevoegd. Stedenbouwkundig gezien sluit het plan aan op de structuur van het naastgelegen woningbouwplan Hof van Sombroek (inmiddels deels gerealiseerd) en ontbreekt het aan een alternatief waarmee wel tot een volledig geluidluwe gevel kan worden gekomen.

Het beleid geeft verder aan dat naast (of in plaats van) akoestische compensatie ook kan worden gekozen voor niet-akoestische compensatie. Dit omvat alle factoren, die als positief element kunnen worden gezien in een omgeving, zoals een mooi uitzicht, veel groen, goed openbaar vervoer en winkels in de directe omgeving. In dit geval is dit aan de orde. Toekomstige bewoners worden gecompenseerd door de bijzondere ligging in Zuiderloo en specifiek de bijzondere ligging in Heiloo. In de omgeving is relatief veel groen aanwezig. Goede voorzieningen waaronder die van openbaar vervoer in de vorm van het station, bevinden zich op loopafstand.

Bezwaarpunt 2.2.3, Geluidscherm

Indiener geeft aan dat op 23 september 2021 de staatssecretaris een besluit (kenmerk IenW/BSK 2021/210557) gepubliceerd heeft dat voorziet in een laag railscherm ter hoogte van de nieuwbouwlocatie. Uit het akoestisch onderzoek en de Toelichting blijkt dat met dit besluit nog geen rekening is gehouden. Indiener stelt dat dit geluidscherm mogelijk aanleiding is om de eis van een dove gevel te laten vervallen. Echter wordt volgens indiener met dit scherm naar verwachting niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer, waardoor de opmerking van de indiener ten aanzien van het ontbreken van (een) geluidluwe gevel(s) blijft bestaan.

Reactie gemeente

Op basis van de ingediende zienswijze is het akoestische onderzoeksrapport aangepast. Het aangepaste rapport houdt (op vraag van de indiener) rekening met de plaatsing van een laag railscherm tussen het spoor en de locatie. De hoogte van het lage railscherm bedraagt circa 1,0 meter. Door dit geluidscherm daalt de geluidsbelasting zodanig dat de eis van een dove gevel komt te vervallen. In aanvulling hierop is gerekend met een afscherming van 2 meter hoog en een lengte van 2 meter haaks op de voorgevel van de dichtst bij het spoor gelegen woning. Met deze aanvulling wordt op de begane grond bij de drie rijwoningen een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte gerealiseerd. Het aangepaste rapport wordt als bijlage bij het vast te stellen uitwerkingsplan gevoegd.

2.3 Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het uitwerkingsplan Zilverschoon en daarmee een gewijzigde vaststelling.

- Aanpassing verbeelding en toelichting op het onderdeel geluid;
- Aanpassing regels ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting als gevolg van het vervallen van de dove gevel. Daarvoor in de plaats komt een voorwaardelijke verplichting tot plaatsing van een afscherming van 2 meter hoog en een lengte van 2 meter haaks op de voorgevel van de dichtst bij het spoor gelegen woning;
- Aanpassing besluit hogere waarden met nadere motivering waarom alleen op de begane grond van de drie rijwoningen een geluidluwe gevel kan worden gerealiseerd;
- Toevoeging van het geactualiseerde akoestische rapport als nieuwe bijlage bij de toelichting van het uitwerkingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

Als gevolg van de wens tot realisatie van een geluidluwe gevel en buitenruimte bij de drie rijwoningen dient een afscherming te worden geplaatst van 2 meter hoog en een lengte van 2 meter haaks op de voorgevel van de dichtst bij het spoor gelegen woning. De afscherming bestaat tenminste uit een muur. Daarbij kan

gedacht worden aan de plaatsing van een berging als alternatief. Zowel de muur als een berging dienen op 1 meter uit het trottoir te worden geplaatst. Het pad wordt op basis hiervan verlegd c.q. verdraaid naar het noorden. De bestemmingsgrens van de bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Tuin' alsmede de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone- verplichte waterberging' worden hierop aangepast. Om een berging als afscherming mogelijk te maken wordt de bestemming 'Wonen- 1' uitgebreid tot het uiterste punt van de afscherming.

De cultuurhistorische waardevolle haag aan de Krommelaan dient ook publiekrechtelijk te worden beschermd. Er is een functieaanduiding toegevoegd 'houtwal' ter bescherming cultuurhistorische waardevolle haag aan de Krommelaan. De functieaanduiding van de haag aan de zuidzijde van de ontwikkeling loopt onvoldoende door. De functieaanduiding 'houtwal' ter bescherming cultuurhistorische waardevolle haag aan de zuidzijde is verlengd richting oosten. De gebiedsaanduiding 'wetgevingszone- verplichte waterberging' wordt standaard buitenom de bouwvlakken genomen. In dit geval ontbreekt de aanduiding ter plaatse van de kavels. De vlakken met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone- verplichte waterberging' zijn uitgebreid. Er is een bestemming 'Tuin' opgenomen parallel aan de Groeneweg. Aan de Groeneweg is een greppel aanwezig. Deze wordt ook bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming ligt voor de helft op eigendom van de toekomstige eigenaar. Aan de westzijde wordt op gemeentegrond een bestemming 'Groen' opgenomen. Aan de verhardingsbalans in de waterparagraaf van de toelichting is een afbeelding met de verhardingsbalans ter verduidelijking toegevoegd.

4. Eindconclusie

De ingediende zienswijze heeft tot een aantal aanpassingen geleid in zowel de toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels als de verbeelding van het uitwerkingsplan Zilverschoon. Omdat het akoestische onderzoeksrapport geactualiseerd is geactualiseerd en naar aanleiding van de zienswijze opnieuw is getoetst aan het beleid ten aanzien van toepassing van hogere geluidswaarden, wordt het besluit hogere geluidswaarden uitgebreider beargumenteerd waarom geen volledig geluidluwe gevel kan worden gerealiseerd. De zienswijze heeft daarmee beperkt geleid tot juridische aanpassingen van het ontwerp uitwerkingsplan Zilverschoon met planidentificatie NL.IMRO.0339.UwpZilverschoon-0301.

5. Samenvatting wijzigingen

- Het hoofdstuk 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' in de toelichting is bijgesteld.
- De planstatus, IMRO-code en datum zijn gewijzigd.

- Het nieuwe akoestisch onderzoek is verwerkt in de toelichting.
- In de bouwregels van de woonbestemming wordt als afscherming zowel een geluidsscherm als een bijbehorend bouwwerk mogelijk gemaakt.
- De voorwaardelijke verplichting in de woonbestemming is aangepast. Hiermee wordt niet langer een dove gevel verplicht gesteld, maar de afscherming in het verlengde van de zijgevel bij de westelijke woning.
- De paragraaf 'wijze van bestemmen' in de toelichting is bijgesteld voor wat betreft de wijzigingen in de regels.
- De verbeelding is aangepast. De aanduiding voor de dove gevel is verwijderd. Er is een aanduiding voor de afscherming toegevoegd. De begrenzing van de woon- en tuinbestemming is hierop aangepast. De verkeersbestemming komt overeen met nieuwe ligging van het pad. De groenbestemming in de noordwesthoek heeft volledig plaats gemaakt voor een verkeersbestemming, omdat de groenstrook door het 'verplaatsen' van het pad in noordelijke richting naar mening van de gemeente te smal is geworden om hier nog steeds een groenbestemming aan toe te kennen.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Er is een functieaanduiding 'houtwal' toegevoegd ter bescherming cultuurhistorisch waardevolle haag aan de Krommelaan;
2. De functieaanduiding 'houtwal' ter bescherming cultuurhistorisch waardevolle haag aan de zuidzijde is verlengd richting oosten;
3. De vlakken met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone- verplichte waterberging' zijn uitgebreid;
4. Er is een bestemming 'Tuin' toegevoegd parallel aan de Groeneweg. De greppel aan de Groeneweg wordt ook bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming ligt voor de helft op eigendom van de toekomstige eigenaar.
5. Aan de westzijde wordt op gemeenteground een bestemming 'Groen' opgenomen.
6. Aan de verhardingsbalans in de waterparagraaf van de toelichting is een afbeelding ter verduidelijking toegevoegd.