

MEMO VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Ph Peter van Diepen
Namens het college van B&W

onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Westerweg 279 ter bespreking

datum 6 oktober 2021
bijlagen geen

Op maandag 27 september 2021 is het ontwerpbestemmingsplan ter bespreking voorgelegd aan de raadscommissie. Naar aanleiding van deze bespreking heeft het college verschillende vragen ontvangen. Deze memo biedt een antwoord op een aantal gestelde vragen en onderwerpen.

Participatie

Participatie is formeel een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer Huizon heeft voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan (in het kader van het principeverzoek) begin december 2018 een bijeenkomst georganiseerd met de direct omwonenden. In paragraaf 7.1 (participatie) van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gerefereerd aan deze bijeenkomst.

Om de omwonenden en belanghebbenden in een vroeg stadium te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen, wordt in de gemeente Heiloo veelvuldig gebruik gemaakt van het voorontwerpbestemmingsplan. Na kennisname van het voorontwerpbestemmingsplan hebben belanghebbenden de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen, zonder dat de bestemmingsplanprocedure formeel (juridisch) is gestart. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 ter visie gelegen. In deze periode heeft Huizon de omwonenden schriftelijk op de hoogte gebracht van het bouwplan en de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Vanwege de Coronamaatregelen was een informatieavond niet mogelijk. Het college heeft vijf verschillende en uitgebreide inspraakreacties ontvangen. In de 'Nota Inspraakreacties Westerweg 279' geeft het college een reactie op de ingebrachte inspraakreacties. Deze nota is na het collegebesluit van 14 september 2021 gedeeld met de indieners van een inspraakreactie.

Aard en omvang van de inspraakreacties gaf het college aanleiding om verschillende acties te ondernemen, namelijk:

- meerdere digitale overleggen met de omwonenden, zowel ambtelijk als met de verantwoordelijk wethouder;
- locatiebezoek van wethouder Van Diepen met ambtelijke ondersteuning op 30 april 2021;
- aanpassing bouwplan/ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Zie hiervoor de bespreeknotitie.
- Nota Inspraakreacties is na het collegebesluit van 14 september 2021 gedeeld met de indieners van een inspraakreactie;

- ontwerpbestemmingsplan is ter bespreking aan de raadscommissie aangeboden. Hierdoor wordt ruimte geboden voor bespreking tussen het bestuur en de raadscommissie, en kunnen belanghebbenden hun stellingname d.m.v. inspraak extra naar voren brengen. Dit heeft plaatsgevonden op 27 september 2021;
- de verantwoordelijk wethouder (zowel dhr. Opdam als dhr. Van Diepen) heeft zowel de initiatiefnemer en als de omwonenden meerdere malen geadviseerd tot onderling overleg. Toenadering is door beide partijen gezocht. Dit heeft echter niet geresulteerd in een constructieve samenwerking, omdat de ontwikkelvisie van de initiatiefnemer (8 betaalbare woningen) en de omwonenden (2 grondgebonden woningen) te ver uit elkaar liggen;

Toetsingskader

De gemeenteraad heeft voor verschillende sectorale onderwerpen beleid vastgesteld, zoals Woonvisie, Parkeerbeleidsplan, Detailhandelsvisie, etc.. Dit beleid heeft een generiek karakter en doet geen uitspraak over een specifieke (inbrei)locatie. In de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het vastgestelde beleid (gemeentelijke, provinciaal en landelijk). Na vaststelling vormt het bestemmingsplan Westerweg 279 het toetsingskader voor de bebouwing die er uiteindelijk kan komen.

Maatvoering

Het perceel Westerweg 279 (kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D, nummer 1944) grenst direct aan de Kerkakkers. De parkeerplaatsen die reeds aan de Kerkakkers liggen, behoren bij het perceel Westerweg 279 (zie afbeelding 1). De nieuwe parkeerplaatsen komen ter plaatse van de huidige parkeerplaatsen, op het perceel van de initiatiefnemer. Het profiel van de openbare weg zal hiermee niet wijzigen. De parkeerplaatsen (die niet als zodanig zijn ingericht) horen bij het perceel Westerweg 279. De Kerkakkers wordt dus niet extra versmald, alleen het is een correctie van de juiste kadastrale situatie.

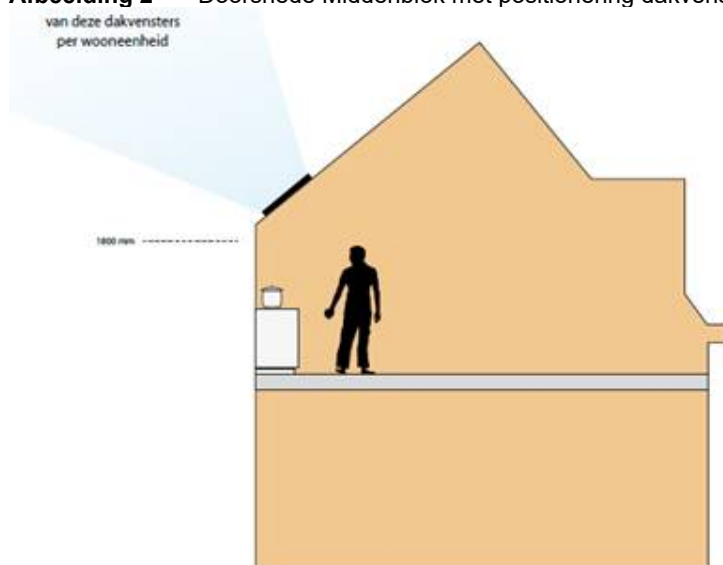
Afbeelding 1 Perceel Westerweg 279. Zwarte lijn vormt de kadastrale perceelsgrens



Dakkapel

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de dakvensters op de eerste verdieping van het middenblok verplaatst naar het schuine dakvlak (afbeelding 2). Het schuine dakvlak komt op dusdanige hoogte dat er wel sprake is van daglichttoetreding, maar men geen zicht heeft op de naastgelegen percelen. Hoewel in zijn algemeenheid op het achtererfgebied een dakkapel geplaatst mag worden, heeft het gezien de hoogte tussen het schuine dakvlak en de verdiepingsvloer geen nut en noodzaak. Onderstaande afbeelding is de gewenste situatie met dakvenster in het schuine dakvlak.

Afbeelding 2 Doorsnede Middenblok met positionering dakvenster in het schuine dakvlak



Warmtepomp

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat de te plaatsen warmtepomp voldoet aan de geluidnormen van het Bouwbesluit. Dit maakt op voorhand geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Op 1 april 2021 zijn in het bouwbesluit nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. De bepalingsmethode van het geluidsniveau is vastgelegd in de aangepaste Regeling Bouwbesluit 2012 (nieuw artikel 3.11).

Op basis van akoestische berekeningen kan men vooraf aannemelijk maken dat voldaan wordt aan de geluidseis. Voor deze berekeningen heeft het ministerie van BZK een rekentool laten opstellen en een daarbij behorende handleiding. De geluidseisen gelden niet voor de warmtepomp zelf (uit de fabriek), maar voor een bij een woning geplaatste installatie. De warmtepomp zelf voldoet in het algemeen niet aan de 40 dB eis (gemeten in de nacht ter plaatse van de erfgrans met de burens). Dit betekent dat de installatie op voldoende afstand van de burens moet worden geplaatst of moeten worden afgeschermd zodat de 40 dB niet worden overschreden. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.