**Nota beantwoording zienswijzen**
Ontwerpbestemmingsplan Westerweg 389
Versiedatum: 15 maart 2024

# Status: vastgesteld 26 maart 2024


| | |
|---|---|
| INLICHTINGEN BIJ | Cor Ouwerkerk |
| DOMEIN | Ruimtelijke ontwikkeling |
| TEAM | Plannen en projecten gemeente Heiloo |
| TELEFOON | 088 909 9077 |

**INHOUD**

**1. Inleiding** **3**
**1.1 Procedure bestemmingsplan** **3**
**1.2 Leeswijzer** **4**

**2. Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan** **5**

**3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen** **6**

**4. Ambtshalve wijzigingen** **9**

**5. Conclusie** **10**
**5.1 Vervolg** **10**

# 1 INLEIDING

## 1.1 Procedure bestemmingsplan

Op 5 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: ‘het college’) ingestemd met het publiceren en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Westerweg 389’. Het betreffende perceel aan de Westerweg is in particulier eigendom, kadastraal bekend HLO E 3004 en E 3006.

Het huidige plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Zuid West en heeft de bestemming 'Bedrijf' et de aanduiding ‘bedrijfswoning’ en ‘specifieke vorm van bedrijf - persoonlijke dienstverlening’. Om het terrein te kunnen transformeren naar een woningbouwlocatie met de daarvoor benodigde voorzieningen is het wijzigen van de huidige bestemming noodzakelijk. Hiervoor dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld dat voorziet in de juiste bestemmingen voor realisatie van een appartementengebouw in drie bouwlagen met 33 woningen met omliggend terrein. In de plan voor Westerweg 389 is met een woonprogramma opgenomen voor met name starters en doorstromers op de woningmarkt. Wat betreft de plansystematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Heiloo 'Zuidwest'.

Het plan omvat een appartementengebouw in drie bouwlagen met in totaal 33 woningen die via een galerij worden ontsloten. Verder is voorzien in een gemeenschappelijke tuin. Voor alle woningen komen er bergingen aan de rand van het perceel en aan de voorzijde worden op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd.

**Ter inzage**
Het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 389 heeft vanaf donderdag 14 december 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 ontwerpbestemmingsplan te reageren. Over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging bekendheid gegeven via een publicatie in de plaatselijke krant ‘De Uitkijkpost’, een verwijzing op de website van gemeente Heiloo en de website www.officielebekend-makingen.nl.
Tijdens de termijn van terinzagelegging is op de locatie voor omwonenden een informatie-bijeenkomst georganiseerd. Van omwonenden zijn drie zienswijzen ontvangen. Er werd ook een pro forma zienswijze ingediend maar die is later na overleg met de ontwikkelaar ingetrokken.

In deze Nota van beantwoording zienswijzen zijn alle tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen (thematisch) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarnaast wordt aangegeven of de inhoud aanleiding heeft gegeven tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Deze nota maakt onderdeel uit van het advies dat in maart ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college. Het college zal worden voorgesteld kennis te nemen van de Nota van beantwoording zienswijzen en de raad voor te stellen het bestemmingsplan Westerweg 389 met een geringe verschuiving van het bouwvlak gewijzigd vast te stellen.

Zowel het college, de verantwoordelijk portefeuillehouder en de gemeenteraad zijn geïnformeerd over de ingediende zienswijzen.

### 1.2 Leeswijzer

De nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerweg 389 is geanonimiseerd en als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 bevat een overzicht en een algemene indruk van de ingekomen reacties;
- Hoofdstuk 3 bevat de beantwoording op de reacties op basis van een thematische beantwoording. Op grond van privacywetgeving (AVG) is de samenvatting van, en reactie op, ingediende reacties geanonimiseerd;\
- Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de aangeschreven overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (vooroverleg);
- Hoofdstuk 5 beschrijft een toegevoegde ambtshalve wijziging in de planregels;
- Hoofdstuk 6 van deze reactienota bevat een conclusie met een concrete omschrijving van de eventuele benodigde aanpassingen. Tot slot wordt aangegeven wat de ingekomen reacties betekenen voor het vervolg.

## 2 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

In totaal zijn vier zienswijzen ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 389..

Een zienswijze was pro forma ingediend. Overleg tussen de initiatiefnemer en deze partij heeft er in geresulteerd dat er afspraken zijn gemaakt. Die pro forma zienswijze is ingetrokken.
Er resulteren drie zienswijzen van omwonenden. Bij alle ingediende zienswijzen worden bezwaren geuit tegen de omvang van het gebouw en het grote aantal woningen. Daarnaast worden andere aspecten opgevoerd. Omwonenden hadden liever gezien dat er een kleiner appartementen-complex zou worden gerealiseerd of grondgebonden woningen en zelf dat het huidige bedrijfsmatige gebruik werd voortgezet.

In de onderliggende nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerweg 389 zal per zienswijze op de verschillende aspecten worden ingegaan.

# 3 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen samengevat. De zienswijzen zijn met volgnummers geanonimiseerd als bijlage bijgevoegd.

## 3.1 Zienswijze 1

De indieners van de eerste zienswijzen hebben zorgen geuit over de volgende aspecten:

1. Door een appartementengebouw met 33 woningen mogelijk te maken wordt het woongenot aangetast. De rustige woonplek zal een stuk rumoeriger worden. Een eerder plan voor verbouwing van het oude gebouw tot 22 appartementen was beter passend op dit deel van de Westerweg.

**Reactie gemeente**
Dit deel van de Westerweg vormde lange tijd de rand van het dorp met onder andere agrarische bedrijven en terreinen voor verblijfsrecreatie. Ee aantal jaren geleden is een transformatie ingezet waarbij recreatie en bedrijfsmatige functies plaats maken voor woningbouw. Het onderhavige plan pas in die ingezette transformatie. Gelet op de grote vraag naar met name betaalbare woningen en de beperkte ruimte is efficiënt ruimtegebruik gewenst, waarbij de omgevingsfactoren niet uit het oog mogen worden verloren. Het voorliggende plan met 33 woningen achten wij op deze locatie alleszins acceptabel. .

2. Het aantal parkeerplaatsen is niet juist berekend.

**Reactie gemeente**
De parkeernorm voor kleine koopappartementen is 1,6 parkeerplaats per woning. Ervaring met dergelijke wooncomplexen leert dat het autobezit lager is dan waar de norm van uit gaat. Wij vinden het daarom verantwoord dat in eerste instantie 37 parkeerplaatsen worden aangelegd. Mocht in de praktijk blijken dat het aantal te weinig is dan kunnen op eigen terrein nog vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3. Vorm van het gebouw; een afgeschuinde bovenste verdieping zou het gebouw minder massief doen lijken

**Reactie gemeente**
Dit betreft architectuur. Het bestemmingsplan bepaalt de maximum volume en situering van een gebouw maar legt geen eisen op ten aanzien van de architectuur van een gebouw. De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit zal te zijner tijd het gebouw qua architectuur beoordelen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 389.

## 3.2 Zienswijze 2

De indieners van de zienswijze brengen het volgende naar voren:

1. Het plan is te massaal en past niet in het landelijk karakter van dit deel van Heiloo.

**Reactie gemeente**

De strekking van deze zienswijze komt overeen met de eerste onder Zienswijze 1. Voor de reactie wordt daarnaartoe verwezen. De relatie die wordt gelegd met de hoogte van de garage bij de woning van bezwaarmaker is in dit verband niet relevant.

2. Door de ontsluiting van de appartementen door middel van een galerij wordt privacy aangetast en er al lichthinder ontstaan

**Reactie gemeente**
Uw angst voor aantasting voor privacy delen wij niet. De galerij bevindt zich immers niet achter uw woning en tuin. Bovendien is het centrale trappenhuis aan de zijde van de Westerweg gelegen waardoor alleen de bewoners van de laatste appartementen op het meest nabij uw tuin gelegen deel van de galerij zullen komen. Ook lichthinder achten wij niet aannemelijk omdat het gebouw schuin achter uw woning en tuin is gesitueerd. Wellicht kan bij de keuze van de verlichting worden gekozen voor een vorm die wel de galerij verlicht maar niet de omgeving.

3. Pleit voor het eerste plan dat uitging van transformatie van het bestaande

**Reactie gemeente**
Het idee om et bestaande pand te transformeren stuitte op een groot aantal praktische bezwaren. Onder andere daglichttoetreding was door de situering van het gebouw vrijwel op de erfgrens vanuit het burenrecht problematisch. Ook twijfelden wij of de gewenst woonkwaliteit wel kon worden gerealiseerd. Het gebouw was immers niet als bedrijfsruimte ontworpen en niet om erin te wonen. Met het nieuwe plan waarbij het gebouw beter op de kavel is gesitueerd kan veel meer woonkwaliteit worden geboden. Gelet op de grote vraag naar betaalbare woningen in Heiloo achten wij dit een alleszins aanvaardbaar plan.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 389.

### 3.3 Zienswijze 3

Deze omwonenden brengt het volgende naar voren:

1. Het voorgestelde gebouw is te hoog en de privacy wordt aangetast

**Reactie gemeente**
Het bestemmingsplan staat een gebouw met drie bouwlagen toe. De maximum bouwhoogte is daarmee op 10 meter gesteld. Ofschoon het bestaande gebouw zeven met hoog is, staat het geldende bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 9 meter toe. Bovendien ligt het huidige bouwvlak vrijwel op de erfgrens. Het nieuwe bouwvlak is vanuit uw tuin gezien naar achteren geschoven. Wat privacy betreft, hanteert het burenrecht een afstand van 2 meter. Daaraan wordt voldaan maar wellicht kan in de uitwerking van het bouwplan maatregelen worden getroffen om het gevoel om bekeken te worden te verminderen. Bijvoorbeeld door het plaatsen van doorlopende semitransparante schermen ter plaatse van de voordeuren van de appartementen.

2. Situering van het appartementengebouw en bergingen. Door het hoogteverschil van de terreinen zullen de bergingen vanuit de tuin gezien 3,20 meter hoog worden. Bezwaarmakers vrezen verder hinderlijk galmen door de nieuwe bebouwing.

**Reactie gemeente**

Het gebouw is ten opzichte van het huidige gebouw naar het westen verschoven om aan de zijde van de Westerweg meer in de lijn te liggen van de daar aanwezige en komende bebouwing. Bovendien ontstaat daardoor ruimte om de parkeerplaatsen voor het gebouw te situeren.
Voor de hoogte van de bergingen is het peil van het terrein aan de Westerweg bepalend. Dat uw aangrenzende tuin wat lager ligt, doet daar niets aan af.
Uw vrees dat het geluid hinderlijk gaat galmen door de nieuwe bebouwing delen wij niet. De voorgestelde inrichting van de gemeenschappelijke binnentuin met struiken en bomen zal ook nog dempend werken.

3. Gevreesd wordt dat door de voorgestelde bebouwing grondwateroverlast zal toenemen.

**Reactie gemeente**
Waardoor de grondwaterstand in uw tuin de laatste jaren hoger is geworden, kunnen wij niet verklaren. Wat betreft uw vrees dat door de nieuwbouw op Westerweg 389 merken wij op dat het terrein momenteel vrijwel geheel is verhard. In de nieuwe situatie met een grote gezamenlijke tuin en het toepassen van waterdoorlatende verharding voor de paden en parkeerplaatsen zal regenwater ter plaatse in de grond kunnen infiltreren en zal niet afstromen naar belendende tuinen.

4. Aantasting privacy, lichthinder en intensivering van het gebruik door allerlei nieuwe initiatieven in de omgeving waardoor het woongenot wordt aangetast.

**Reactie gemeente**
Wij begrijpen uw vrees dat door de komst van een appartementengebouw op het perceel Westerweg 389 uw gevoel van privacy wordt aangetast. Immers in de huidige situatie hebt u geen achterburen en voor zover er ramen waren, dienden die op grond van het burenrecht ‘blind’ te zijn. Het burenrecht heeft echter slechts betrekking op een zone van twee meter vanaf de erfgrens. Wij adviseren u in gesprek te gaan met de ontwikkelaar. Mogelijk kunnen in de verdere uitwerking van het bouwplan bouwkundige aanpassingen worden opgenomen die het gevoel van aantasting van privacy verminderen. Lichthinder achten wij niet aannemelijk maar u zult vanuit de tuin waarschijnlijk wel het schijnsel zien. Wellicht kan bij de keuze van de verlichting worden gekozen voor een vorm die wel de galerij verlicht maar niet de omgeving.
In onze reactie op het eerste punt bij zienswijze 1 gaan wij in op de transformatie die zich een aantal jaren geleden heeft ingezet voor dit deel van Heiloo. Het wordt steeds meer een Heilooër woonwijk in plaats van de rand van het dorp met allerlei agrarisch en recreatieve functies.

Tot slot pleiten bezwaarmakers voor voortzetten van het huidige gebruik.

**Reactie gemeente**
Het huidige bedrijfsgebouw voldoet niet maar aan de huidige eisen. Wij begrijpen de keuze van de eigenaren om het bedrijfsmatig gebruik te staken en een plan met 33 woningen te realiseren. Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen, voorziet het plan in een grote behoefte.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerhoeve.

## 4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De initiatiefnemer voor de bouw en exploitatie van de zorgvilla met 24 zorgappartementen op het adres Westerweg 391 hadden aanvankelijk een pro forma zienswijze ingebracht. Overleg tussen deze partij en de ontwikkelaar van het voorliggende plan voor 33 appartementen heeft tot de volgende afspraken geleid. De balkonhekjes zullen ondoorzichtig worden uitgevoerd in plaats als een spijltjeshek. Deze toezegging heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.
Verder is verzocht om het gebouw iets verder van de erfgrens te plaatsen. Het gaat dan om 50 cm. De ontwikkelaar is daartoe bereid. Omdat het bouwvlak in het bestemmingsplan precies is vastgelegd, betekent dit dat ook een kleine verschuiving wijziging van de verbeelding vereist. De raad zal voor wat betreft de verbeelding het bestemmingsplan gewijzigd moeten vaststellen.

# 5 EINDCONCLUSIE

Omwonenden hebben zorgen geuit over met name de omvang van het appartementengebouw aan de Westerweg 389. Zij zouden liever zien dat het bestaande gebouw wordt behouden al dan niet getransformeerd naar appartementen of een nieuwe invulling met grondgebonden woningen. Hiervoor is echter niet gekozen.
Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen zal dit plan voorzien in een grote behoefte onder woningzoekenden.

De inhoud van de ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan (en bouwplan) ‘Westerweg 389’.

## 5.1 Vervolg

Deze nota beantwoording zienswijzen dient als bijlage bij het advies dat voor het vervolg van het planproces aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Het college stelt de raad dan ook voor het bestemmingsplan Westerweg 389 gewijzigd vast te stellen. Voorafgaand aan de raadsvergadering vindt een commissievergadering plaats waarin omwonenden de mogelijkheid krijgen in te spreken. Over dit verloop van het planproces worden indieners van een zienswijzen geïnformeerd nadat het college een besluit heeft genomen het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 389 voor te leggen aan de raad voor vaststelling.

Na publicatie van het vaststellingsbesluit door de raad bestaat er gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid voor het indienen van een gemotiveerd beroepsschrift bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.