BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Peter van Diepen, namens het college
bespreken in	raadscommissie, maandag 25 oktober 2021
onderwerp	**Ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A te Heiloo**
datum	13 oktober 2021
bijlagen	1 – ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A te Heiloo

Inleiding

Voor het perceel Westerweg 370A in Heiloo is een verzoek ingediend voor de realisatie van drie vrijstaande woningen. Het college heeft, ten behoeve van voornoemde realisatie, op 12 oktober 2021 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A. Een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan is als bijlage bij deze notitie gevoegd. Op 10 maart 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan ter bespreking voorgelegd aan de raadscommissie. De commissie is toen, met uitzondering van GBH en Heiloo Lokaal, akkoord gegaan met terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. In deze bespreeknotitie informeren wij uw raad over de resultaten van deze inspraakronde. Het college is voornemens het ontwerpbestemmingsplan na bespreking in de raadscommissie ter inzage te leggen.

Doel bespreking

Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A te Heiloo met de raadscommissie te bespreken.

Informatie

Het perceel Westerweg 370A grenst aan het spoorbaantraject Alkmaar- Uitgeest en is gelegen in de lintbebouwing van de Westerweg binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Zandzoom 2005. Het perceel betreft een braakliggend terrein met de bestemming bedrijfsdoeleinden (Bo). Binnen deze bestemming is het toegestaan de gronden in gebruik te hebben voor bedrijfsdoeleinden met opslagmogelijkheden.
In de huidige bestaande situatie is er echter geen sprake (meer) van bedrijfsactiviteiten. Initiatiefnemer is voornemens het perceel opnieuw in te richten. Het beoogde bouwplan betreft de bouw van drie vrijstaande woningen. Het beoogde bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Zandzoom 2005.

Om de bouw van drie woningen op voornoemd perceel planologisch-juridisch mogelijk te maken is het wijzigen van de huidige bestemming noodzakelijk. De bestaande bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’ wordt daarbij opgeheven. In de toelichting en de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie op het perceel beschreven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan geldend beleid alsmede aan milieuaspecten en omgevingsfactoren.

Voor iedere woning afzonderlijk wordt een bouwvlak bepaald. De kavels worden als afzonderlijke kavels verkocht.

Het perceel Westerweg 370A bevindt zich buiten het plangebied van Zandzoom waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en maakt onderdeel uit van de zogenoemde zesde kamer.

Bestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A voorziet in de bouw van drie vrijstaande woningen. Dit nieuwe bestemmingsplan sluit aan bij de uitgangspunten van het Ruimtelijk Kwaliteitskader dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Zandzoom 2019. De maximale goothoogte is 4 meter en de maximale nokhoogte is 10 meter. Dit sluit aan op de toegestane bebouwing van vergelijkbare woningen in de omgeving.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen tezamen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

Hogere grenswaarde (Wet geluidhinder)
Gebleken is dat ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Westerweg en het railverkeerslawaai van de spoorlijn Alkmaar - Amsterdam op de te toetsen gevels van de nieuw te bouwen woningen aan de Westerweg 370A, een hogere geluidsbelasting optreedt dan de voorkeursgrenswaarde van deze geluidsbronnen.

Voor het bouwplan dient een hogere waarde van 67 dB voor railverkeerslawaai (maximaal kan 68 dB worden vastgesteld) en 53 dB voor wegverkeerslawaai (maximaal kan 63 dB worden vastgesteld) te worden vastgesteld.
Het college heeft in haar vergadering van 12 oktober jl het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid vastgesteld.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Voor het initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. staat ten aanzien van woningbouw aangegeven dat er voor een bestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen indien het de aanleg, wijziging of uitbreiding betreft van een stedelijk gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer of de bouw van 2000 woningen of meer. De voorgenomen activiteit is kleiner dan de in het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarde van 100 hectare en het genoemde aantal woningen.
Het college heeft in haar vergadering van 12 oktober jl een m.e.r. beoordelingsbesluit vastgesteld.

Inspraak
Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 1 april tot en met 12 mei 2021 ter visie gelegen voor inspraak en vooroverleg. Tijdens de ter visie periode zijn twee reacties binnengekomen. Een reactie in het kader van het vooroverleg door Prorail en een inspraakreactie van de eigenaar van perceel Westerweg 370B.

Prorail verzoekt het uitvoeren van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek voor het al dan niet toepassen van aanvullende gevelmaatregelen als voorwaardelijke bepaling op te nemen in de planregels. Dit is gedaan.

De eigenaar van Westerweg 370B verzoekt de bestemmingswijziging voor beide percelen Westerweg 370A en B tegelijkertijd in ontwikkeling te brengen omdat het gezien wordt als een industrieterreintje. Inspreker geeft zelf aan geen intenties te hebben om woningen te ontwikkelen

maar is bereid mee te werken aan de omzetting naar een woonbestemming wanneer op beide percelen, A en B, een woning wordt toegestaan. Hij geeft aan zijn bedrijf op Westerweg 370B te blijven voortzetten en wenst niet te worden ingeperkt in zijn mogelijkheden.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft een tweetal gesprekken plaatsgevonden met inspreker. Het eerste gesprek was op 20 mei 2021 zodat inspreker zijn reactie kon toelichten bij de portefeuillehouder en betrokken ambtenaar. Vervolgens heeft op 6 september 2021 nog een gesprek plaatsgevonden zodat de eigenaren van de percelen Westerweg 370A en 370B kennis konden maken en de plannen bespreken. Inspreker is hierdoor niet op andere gedachten gebracht en de inspraakreactie blijft in stand.

De percelen Westerweg 370A en B worden planologisch niet gezien als een industrieterreintje dat in z'n geheel ontwikkeld moet worden. Beide percelen kunnen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden. De eigenaar van Westerweg 370A heeft hiertoe het initiatief genomen middels voorliggend plan. De eigenaar van Westerweg 370B geeft aan zelf het initiatief tot bestemmingswijziging en woningbouw niet te zullen nemen.
In verband met de bestaande situatie aan de Westerweg 370B is een extra akoestisch onderzoek uitgevoerd. Naast het gebruikelijke akoestische onderzoek naar wegverkeer en railverkeer is ook een akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd om te onderzoeken wat de impact van het naast gelegen bedrijf op de toekomstige woonbebouwing zal zijn en of de toekomstige woonbebouwing het bestaande bedrijf gaat belemmeren in de bedrijfsvoering.
De Westerweg wordt als omgevingstype gemengd gebied aangeduid. Het bedrijf dat op Westerweg 370B gevestigd mag worden is in het zwaarste geval een categorie 2 bedrijf. In dat geval kan de afstand met een afstandsstap verlaagd worden van 30 meter naar 10 meter. Van de meest zuidelijk gelegen woning in het plan zal de zuidgevel als dove gevel moeten worden uitgevoerd om aan het geluidsniveau te kunnen voldoen. Een dove gevel houdt in dat deze gevel geen te openen ramen en deuren krijgt.
Omdat voor de drie nieuw te bouwen woningen al geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn vangwege de geluidbelasting door het rail- en wegverkeer, kan voldaan worden aan de met de betrekking tot de bedrijfsactiviteiten vereiste binnenwaarde.

Het akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering is beoordeeld door de omgevingsdienst. De omgevingsdienst adviseert de conclusie uit het akoestisch onderzoek over te nemen en de zuidelijke zijgevel van de meest zuidelijk gelegen woning uit te laten voeren als dove gevel. Dit geldt overigens alleen voor de geveldelen waarachter zich een geluidgevoelig vertrek bevindt. En om bij het ontwerp van de woning rekening te houden met de indeling van de woning zodat aan deze zijde van de woning geen geluidgevoelige vertrekken, zoals slaapkamers of woonkamer, worden bedacht.

Op deze wijze kan aan de wettelijk toegestane binnenwaarde van de nieuwe woningen voldaan worden en wordt het bedrijf aan de Westerweg 370B niet beperkt in de mogelijkheden die binnen de bestemde categorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Financiën
Alle onderzoekskosten en de kosten voor het opstellen van een specifiek bestemmingsplan (zowel analoog als digitaal) met toelichting, regels en verbeelding komen voor rekening van de initiatiefnemer, in dit geval de eigenaar van het perceel. Met initiatiefnemer is een Anterieure Overeenkomst (AOK) gesloten.

Bijlage 1 Ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A