Nota beantwoording zienswijzen

behorende bij het

bestemmingsplan ‘Ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a’

Planidentificatie: NL.IMRO.0399.bpWesterweg370AHLO-0301

Versiedatum 12 april 2022

CONCEPT

Inhoudsopgave

1. **Inleiding**
   - **1.1 Leeswijzer**

2. **Verslag zienswijzen**
   - **2.1 Aanleiding**
   - **2.2 Beantwoording zienswijze 1**
   - **2.3 Beantwoording zienswijze 2**
   - **2.4 Conclusie**

3. **Ambtshalve wijzigingen**

4. **Eindconclusie**

CONCEPT

1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A , gemeente Heiloo.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Westerweg 370A’ voorziet in een planontwikkeling voor realisatie van drie vrijstaande woningen op het perceel Westerweg 370A in Heiloo. Het betreffende perceel, heeft een bedrijfsbestemming, is onbebouwd en ligt al een aantal jaren braak. Om de realisatie van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken is het wijzigen van de bestemming en opstellen van een postzegelbestemmingsplan noodzakelijk.

1.1 Leeswijzer

In navolging op de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan in 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 13 januari 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 ontwerpbestemmingsplan te reageren. Over de ter inzagelegging van het bestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging bekendheid gegeven via een publicatie in de plaatselijke ‘Uitkijkpost’, de website van gemeente Heiloo en de website www.officielebekendmakingen.nl. Tijdens deze termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen 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. (bestemmingsplan)wijzigingen.

CONCEPT

2. Verslag ingediende zienswijzen

2.1 Aanleiding

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Binnen de periode van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen ingediend. Met de ingediende zienswijze 1 wordt een verzoek gedaan het bestemmingsplan Westerweg 370a niet vast te stellen. Zienswijze 2 bevat inhoudelijk geen bezwaar makende argumenten tegen het bestemmingsplan. Samenvatting en reactie op de zienswijzen zijn in het kader van privacywetgeving geanonimiseerd.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijze 1

De inhoud van de zienswijze is kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting

Indiener van de zienswijze heeft haar zienswijze gericht tegen het gehele bestemmingsplan Westerweg 370a én tegen alle onderdelen daarvan. Volgens indiener voldoet het bestemmingsplan Westerweg 370a niet aan een goede ruimtelijke ordening. Zienswijze bevat diverse punten van bezwaar welke in deze paragraaf één voor één worden samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. De nummering van de inhoudelijke bezwaarpunten correspondeert met de opsomming van punten van bezwaar in de betreffende zienswijze.

<u>Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.1, Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS)</u>

Indiener geeft aan dat woningbouw van 3 woningen op perceel Westerweg 370a de facto onlosmakelijk onderdeel is van het project Zandzoom en derhalve de Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS). Indiener merkt op dat het bestemmingsplan Westerweg 370A in elk geval bezien moet worden in samenhang met de projecten Zuiderloo en Zandzoom alsmede de Aansluiting A9. Daarnaast geeft indiener aan dat op grond van het Voorbereidingsbesluit Zandzoom 2021 geen nieuwbouw binnen Zandzoom is toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat Westerweg 370a wél onder het bestemmingsplan Zandzoom 2019 zou vallen maar niet onder het Voorbereidingsbesluit Zandzoom 2021 en de locatie daarmee onder de zogeheten 6e kamer valt.



Afbeelding plangebied Zandzoom zoals opgenomen in de zienswijze

CONCEPT

Indiener is eveneens van mening dat de 3 op perceel Westerweg 370a geplande woningen meegenomen moeten worden in een integraal plan Zandzoom mede met het oog op de berekening van de extra belasting van de ontwikkeling van de Zandzoom in termen van verkeer en stikstof.

Gemeente Heiloo zou volgens indiener handelen in strijd met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur, te weten: gelijkheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel.

Reactie gemeente
Bovengenoemd bezwaarpunt bevat ons inziens, als het gaat om bestemmingsplan Westerweg 370a, onjuiste uitgangspunten in combinatie met verouderd kaartmateriaal.

Het perceel Westerweg 370A bevindt zich binnen het plangebied van Zandzoom maar buiten het aangewezen exploitatiegebied Zandzoom en buiten het gebied Zandzoom waarvoor een voorbereidingsbesluit van kracht is. Ten aanzien van het exploitatie- en ontwikkelgebied Zandzoom wordt momenteel gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan Zandzoom 2005, dat geldend is voor het perceel Westerweg 370a, heeft het perceel Westerweg 370A een bedrijfsbestemming met opslagmogelijkheden (Bo). Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden met eventueel opslag. Op grond van de planregels in het bestemmingsplan Zandzoom 2005 is het onder voorwaarden en na een ingewikkelde binnenplanse procedure mogelijk maximaal 2 woningen te bouwen. Het plan van initiatiefnemer past niet binnen deze regels. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Op de gronden van het perceel Westerweg 370A geldt namelijk, naast de bestemming bedrijfsdoeleinden, een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming wonen (UW4). Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van 2 woningen mogelijk. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt echter geen gebruik gemaakt omdat er door initiatiefnemer 3 nieuwe woningen op het perceel zijn bedacht.

Definitieve uitgangspunten voor het beoogde bouwplan van 3 nieuwe woningen en het wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zijn vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming draagt zeker in een positieve zin bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Met een uitspraak over een ontwikkelingsrichting voor de Westerweg 370A is door de stedenbouwkundige een ontwikkelrichting voor maximaal 3 woningen passend bevonden en zijn in overeenstemming met het bouwen langs de linten de uitgangspunten bepaald. Het perceel Westerweg 370A is in de huidige situatie een op zichzelf staand perceel met een bedrijfsbestemming. Voornoemd perceel ligt buiten de verwervingsopgave en het aangewezen ontwikkelingsgebied van het (nieuwe) bestemmingsplan Zandzoom en uitwerkingsgebied 6e kamer Zandzoom. Perceel Westerweg 370a kan dus apart hiervan worden ontwikkeld.

Om een geslaagd beroep te doen op het gelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel moet er ten aanzien van perceel Westerweg 370a sprake zijn van beleid dat identiek is aan het beleid dat is opgesteld voor het aangewezen exploitatiegebied Zandzoom en de uitwerkingsgebieden in de 6^{e} kamer Zandzoom. Op

CONCEPT

basis van bovengenoemde uitgangspunten is dat niet het geval. Het beoogde bouwplan Westerweg 370a 'frustreert' met de realisatie van 3 vrijstaande woningen (waarvan er reeds 2 zijn toegestaan op grond van een bestaande wijzigingsbevoegdheid) de ontwikkeling van het exploitatiegebied Zandzoom en overige uitwerkingsplannen in Zandzoom 6e kamer, niet.



Afbeelding begrenzing bestemmingsplangebied 2019 (2022) Zandzoom Heiloo, m.u.v. 6e kamer

Bezwaarpunt 2.2.1 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.2, Nut en noodzaak
Indiener merkt op dat nut en noodzaak en/of het grote maatschappelijke belang van de nieuwbouw van 3 woningen op de Westerweg 370a niet is aangetoond. In Heiloo zou juist behoefte zijn aan woningen in het sociale segment (koop en huur) met een huurprijs tot € 750,- en een koopprijs tot € 250.000,-

Reactie gemeente
Om nut en noodzaak aan te tonen én een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. vervolgens kijken of (een deel) van de regionale behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio;
3. mocht de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen plaatsvinden, dan zorgen dat de locatie, voor verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten is of kan worden. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op mogelijke stedelijke ontwikkelingen. Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van drie woningen aan de Westerweg in Heiloo. De gronden hebben momenteel een bedrijfsbestemming, waardoor er met dit plan geen uitbreiding plaatsvindt van een areaal aan stedelijke functies. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie[1] dat een woningbouwlocatie die voorziet in de realisatie van minder dan 11 woningen niet hoeft

[1] Zie hiervoor uitspraak ABRvS ECLI:NL:RVS:2015:2921 d.d. 16 september 2015

worden aangemerkt als een woningbouwlocatie en/of nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor op grond van de ladder van duurzame verstedelijking nut en noodzaak moet worden aangetoond.

Bezwaarpunt 2.2.2 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.3, onzorgvuldige vaststelling
Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan veel meer mogelijk maakt dan is voorzien en ruimte biedt om af te wijken van het ontwerp. In het bestemmingsplan zou niet zijn opgenomen dat de nieuwbouw conform het ontwerp zal worden gerealiseerd. Indiener maakt hierbij een verwijzing naar de volgende uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtsspraak van Raad van State ECLI:NL:RVS:2020:1498 d.d. 24 juni 2020.

Reactie gemeente
De uitgangspunten voor de ontwikkeling van Zandzoom worden uitgewerkt volgens de principes van ‘organische gebiedsontwikkeling’. Hoe, en onder welke regie dit ook uit zal pakken, één ontwikkeling tekent zich al geruime tijd af als voor de hand liggend principe: vergroting van de dichtheid van een landelijke- tot een landelijk-dorpse omgeving door een beperkte verdichting langs de linten. Kenmerkend voor lintbebouwing is de vorm van losse, vrijstaande bouwvormen, met daartussen doorzicht naar het achtererfgebied. Hierbij is de onderlinge verdeling in de breedte in sterke mate bepalend voor het karakter van het gebied. De verkavelingsopzet van drie vrijstaande woningen op perceel Westerweg 370a houdt rekening met het bovenstaande. Voor woningen op de naastgelegen percelen met gemengde (GG-) en de UW4-bestemming, zijn goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan bepaald op resp. 3 en 8 meter. In algemeenheid voldoet dat niet meer aan de eisen van de tijd; in de praktijk worden deze woningen meteen vergunningsvrij uitgebreid met de grootst mogelijke dakkapellen om het woonprogramma van de verdieping plaats te kunnen geven. Een bestemmingsplan is ervoor om een woonbestemming met bouwvoorschriften te faciliteren, het is niet gebruikelijk om het ontwerp van een concreet uitgewerkt bouwplan ook op architectonische uitgangspunten te borgen in een bestemmingsplan.

Bezwaarpunt 2.2.3 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.4, Verkeersstudie Zandzoom
Indiener merkt op dat het nog niet duidelijk is of en hoe het Bestemmingsplan Westerweg 370A en de andere plannen voor de zogeheten Zesde Kamer (plannen die wel in het vernietigde Bestemmingsplan Zandzoom 2019 zaten, maar waarvoor het Voorbereidingsbesluit van 2021 niet geldt) zijn meegenomen in het Verkeersbeleid 2018-2030 en de nieuwste Verkeerstudie uit 2022. Volgens indiener bieden de tot nu toe opgeleverde verkeersstudies van Goudappel Coffeng onvoldoende onderbouwing voor de gehanteerde verkeersprognoses. Hiermee zou volgens indiener geen garantie bestaan voor een aanvaardbare afwikkeling van alle soorten verkeer in het plangebied, waardoor de uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan niet zou zijn aangetoond.

CONCEPT

Reactie gemeente
Locatie Westerweg 370a valt onder het planologische regime van het bestemmingsplan Zandzoom 2005. Voornoemd perceel heeft, net als de andere gebieden in de 6e kamer dat niet hebben gedaan, nooit of te nimmer deel uitgemaakt van het (vernietigde) bestemmingsplan Zandzoom 2019 en zal ook geen deel uitmaken van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Zandzoom (2022). Planlocatie Westerweg 370a wordt gezien de ligging gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Uit de kencijfers van het CROW[2] volgt dat voor een ontwikkeling van drie vrijstaande woningen, ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming die het perceel heeft, sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen van (maximaal) 26 extra verkeersbewegingen per etmaal (8,6 x 3). Dit extra verkeer ter plaatse op de Westerweg kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein (2 per woning). Wellicht ten overvloede wordt vermeld dat voor perceel Westerweg 370a in de huidige (planologische) situatie aan de bedrijfsbestemming ook meen parkeernorm is toegekend met eveneens daarbij de bij het bedrijf behorende aantal verkeersbewegingen. In principe zouden deze gegevens mogen worden verrekend met de parkeernorm en verkeersbewegingen in de nieuwe (planologische) woon situatie (berekening oud voor nieuw).

In de in de bovenstaande alinea genoemde verkeersbewegingen en berekeningen is de compensatie oud voor nieuw niet toegepast.

Bezwaarpunt 2.2.4 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.5, ontbreken samenhangend verkeersbeleid
Volgens indiener is het vigerende Verkeersbeleid Heiloo 2018-2030 gebaseerd op ondeugdelijke verkeersstudies van Goudappel Coffeng, getuige de uitspraak van de Raad van State (uitspraak 202002509/1/RI). Het verkeersbeleid zou berusten op inconsistente, verouderde verkeerscijfers en een Verkeersscenario 8a dat niet realiseerbaar is gebleken. Indiener stelt hiermee dat aan het Bestemmingsplan geen deugdelijk verkeersbeleid ten grondslag ligt; het Bestemmingsplan is niet uitvoerbaar.

Reactie gemeente
Zie voor inhoudelijke reactie, reactie gemeente bezwaarpunt 2.2.4

Bezwaarpunt 2.2.5 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.6, milieubelasting (stikstof)
Indiener is van mening dat het bestemmingsplan Westerweg 370a de milieubelasting van het nu al kwetsbare Noord-Hollands Duingebied zal vergroten. Hierbij wordt opgemerkt

[2] CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen

CONCEPT

dat uitvoering van het bestemmingsplan zowel in de sloop, bouw- als in de gebruiksfase zal leiden tot meer verkeer en uitstoot van stikstof.

Reactie gemeente
Het perceel Westerweg 370a bevindt zich in de nabijheid maar toch ook op voldoende afstand van een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000- gebieden zijn het Noordhollands Duinreservaat en “Schoorlse Duinen”. Eerstgenoemde begint op ca. 2 kilometer afstand van plangebied Westerweg 370a, de Schoorlse Duinen liggen echter veel verder weg van de planlocatie. Door de geringe afstand van de planlocatie tot de ligging van het Noordhollands Duinreservaat zijn verstoringen in de vorm van stikstofdepositie op voorhand niet uitgesloten. Door de opsteller van het bestemmingsplan Westerweg 370a (SAB) is een onderzoek stikstofdepositie[3] uitgevoerd. Uit de rekenresultaten is gebleken dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Een week na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a is een nieuwe Aerius-tool gelanceerd. Op voorhand is het niet nodig een vergunning aan te vragen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Wel dient in het vervolg proces de Aeriusberekening te worden geactualiseerd.

Bezwaarpunt 2.2.6 leidt tot actualisering van de Aeriusberekening

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.7, MER
Indiener merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan (4.1) staat aangegeven dat voor het project Westerweg 370a geen MER noch een MER beoordeling nodig is. Volgens indiener is voornoemde conclusie niet afdoende onderbouwd en gezien de nabijheid van een Natura2000 gebied onterecht.

Reactie gemeente
In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat het noodzakelijk kan zijn om voor ruimtelijke plannen en activiteiten een milieueffectrapportage op te stellen. Het planvoornemen aan de Westerweg 370a voorziet in realisatie van 3 vrijstaande woningen. Op het perceel is op grond van het geldende bestemmingsplan Zandzoom 2005 een bedrijfsbestemming aanwezig, waardoor er met het planvoornemen voor woningbouw geen sprake is van toevoeging van een nieuwe stedelijke functie. De bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage bevat een lijst met categorieën waarvoor het volgen van een m.e.r.-(beoordelings)procedure niet nodig is. Het beoogde bouwplan aan de Westerweg valt in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage onder de zogeheten D-lijst (kolom 4). Een vormvrije m.e.r. beoordeling[4] in de vorm van een aanmeldnotitie m.e.r. als bijlage bij het bestemmingsplan is daardoor afdoende. Het college van gemeente Heiloo heeft hiertoe besloten middels het M.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 12 oktober 2021.

Bezwaarpunt 2.2.7 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

[3] SAB(2021) Onderzoek stikstofdepositie, Heiloo Westerweg 370a projectnummer 130517.02 d.d. 20 januari 2021
[4] SAB Vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie), Heiloo Westerweg 370a d.d. 27 januari 2021

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.8, bodem
Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan Westerweg 370a niet voldoet aan de wetgeving op gebied van NOx en PFAS. Indiener merkt hierbij op dat het bodemonderzoek zich heeft beperkt tot onderzoek naar asbest en dat het chemisch onderzoek onder meer een onderzoek naar PAK en teer betrof en dat het bij het ontwerpbestemmingsplan getoonde bodemonderzoek dateert van 2015 en het bodemonderzoek verouderd c.q. ongeldig is.

Reactie gemeente
Uw constatering dat het bij het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a getoonde bodemonderzoek dateert van 2015 en het getoonde bodemonderzoek daarmee verouderd en ongeldig zou zijn is juist.

In het kader van een op termijn te verlenen omgevingsvergunning voor bouwen van de woningen en het gebruiken van het perceel Westerweg 370a voor een woonfunctie, moet voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, zijn aangetoond dat de bodem en grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Ten tijde van de voorbereidende werkzaamheden voor een bestemmingswijziging van in dit geval het wijzigen van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk, maar voldoende. In navolging op de reeds verouderde bodemonderzoeken uitgevoerd door Grondslag in 2015, is op het perceel Westerweg 370a is in mei 2021 een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten, zoals genoemd in het geactualiseerd bodemonderzoeksrapport[5] staan het gebruik van voornoemd perceel voor wonen en het realiseren van drie vrijstaande woningen niet in de weg. Voornoemd geactualiseerd bodemonderzoek is ten onrechte niet bij het bestemmingsplan gevoegd.

Bezwaarpunt 2.2.8 leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan Westerweg 370a. ***Het geactualiseerde bodemonderzoek d.d. 19 mei 2021 wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd****.*

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.9, Geluid
Indiener merkt op dat voor rail- en wegverkeer hogere grenswaarden geluid moet worden aangevraagd en dat er een akoestisch onderzoek moet plaatsvinden. Hierbij wordt door indiener gesteld dat er ten aanzien van de realisatie van de woningen aan de Westerweg 370a nog geen besluit is genomen op de aanvraag hogere grenswaarden geluid en dat er nog geen akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente
In augustus 2020 is door SAB een akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai[6] uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat ten aanzien van de drie te realiseren woningen zowel de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor railverkeer als voor wegverkeer wordt overschreden.

[5] Grondslag actualiserend bodemonderzoek Westerweg 370a, Heiloo. Projectnummer 11380, d.d. 19 mei 2021
[6] SAB, akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai, Westerweg 370a d.d. 13 augustus 2020

Railverkeer
Voor railverkeer wordt de toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB overschreden, de geluidsbelasting op de gevels bedraagt 68dB. De maximale ontheffingswaarde voor het bouwen van nieuwe woningen is 68dB, hiervoor is bij het college van B&W een hogere grenswaarde geluid aangevraagd.

Wegverkeer
Voor wegverkeer wordt de toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden, de geluidsbelasting op de gevels afkomstig vanaf de Westerweg bedraagt 53 dB. De geluidbelasting op de gevels afkomstig vanaf de Schipperslaan is nihil. De maximale ontheffingswaarde voor het bouwen van nieuwe woningen langs een bestaande weg is 63dB, hiervoor is bij het college van B&W een hogere grenswaarde aangevraagd. Het college is bevoegd hiertoe te beslissen.

Het college van B&W gemeente Heiloo heeft bij besluit van 12 oktober 2021 besloten hogere grenswaarde te verlenen voor zowel railverkeer als voor wegverkeer. Bij het nemen van voornoemd besluit heeft de gemeente Heiloo rekening gehouden met de Beleidsnotitie *"procedure hogere grenswaarden".* Gezien de kleinschalige omvang van het bouwplan Westerweg 370a is het niet mogelijk om bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen. Door middel van extra geluidsisolatie in de gevels kan ten aanzien van de nog te verlenen omgevingsvergunning, op grond van het Bouwbesluit 2012, worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB.

Het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde geluid Westerweg 370a is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a gepubliceerd.

Bezwaarpunt 2.2.9 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

<u>Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.10, Ecologie</u>
Indiener stelt dat uit de ecologische onderzoeken in Zuiderloo en Zandzoom en op basis van meldingen op waarneming.nl is aangetoond dat het niet met zekerheid is uit te sluiten dat er in het plangebied beschermde diersoorten aanwezig zijn en er daarom dus wel degelijk een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) vereist zou zijn. Indiener vindt dat de instandhouding van beschermde soorten en ecologische verbindingszones onvoldoende geborgd is waardoor het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

<u>Reactie gemeente</u>
Ten aanzien van het thema Ecologie en realisatie van drie woningen perceel Westerweg 370a is door SAB een quick scan natuur[7] uitgevoerd. Door middel van de quick scan is onderzocht of er in het plangebied volgens de meest recente relevante wetgeving beschermde natuurwaarden aan- of afwezig zijn in het plangebied. Uit de quick scan is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen Natuur netwerk Nederland of

[7] SAB (2019), quick scan natuur Heiloo, Westerweg 370a. Projectnummer 130517.02 d.d. 22 oktober 2019

andere (provinciaal) beschermde natuur aanwezig is. In en rondom het plangebied kunnen soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Het plangebied Westerweg 370a heeft een bedrijfsbestemming waar in het verleden bedrijfsopstallen hebben gestaan. De opstallen zijn destijds na bedrijfsbeëindiging gesloopt, de verharding op de ondergrond ter plaatse is echter nog grotendeels aanwezig. Uit de onderzoeksresultaten van de quick scan Natuur is gebleken dat in en rondom het plangebied Westerweg 370a geen essentiële elementen als leefgebieden en/of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, waarvoor een vrijstelling Wnb nodig is, aanwezig zijn.

Bezwaarpunt 2.2.10 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.11, uitvoerbaarheid bestemmingsplan
Indiener stelt dat het bestemmingsplan Westerweg 370a niet kan worden vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid niet is aangetoond. Volgens indiener zou het hierbij gaan om:
- onzekerheid verkeerstechnische haalbaarheid;
- onvolledige en verouderde milieu- en bodemonderzoeken;
- het ontbreken van de MER;
- ontbreken Wnb ontheffing.

Reactie gemeente
Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening te worden voldaan aan onderzoeken die uiteindelijk de uitvoerbaarheid van het plan aan moeten tonen. Gezien de beantwoording op alle voornoemde bezwaarpunten en de daaraan verbonden conclusies kan worden gesteld dat ten aan zien van het genoemde in bezwaarpunt 2.2.11, de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Westerweg 370a voldoende is aangetoond.
- verkeerstechnische haalbaarheid realisatie 3 woningen is aangetoond, zie 2.2.4
- onvolledige en verouderde milieu- en bodemonderzoeken, zie 2.2.6 en 2.2.8
- ontbreken van de MER; m.e.r. beoordeling is uitgevoerd, zie 2.2.7
- ontbreken van Wnb ontheffing; geen ontheffing nodig, zie 2.2.10

Bezwaarpunt 2.2.11 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

Inhoudelijk bezwaarpunt 2.2.12, gevolgde procedure
Indiener stelt dat de gevolgde procedure in strijd is met de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur en het bestemmingsplan te prematuur is omdat:
- nader verkeersonderzoek ontbreekt;
- diverse onderzoeken nog moeten worden uitgewerkt;
- de inspraak voor omwonenden onvoldoende mogelijk is geweest.

Op grond van het bovenstaande zou de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a niet voldoen aan artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

CONCEPT

Reactie gemeente
In het kader van participatie en inspraak kan worden gezegd dat ten aanzien van de planvoorbereidingen voorafgaand aan de het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan op 14 oktober 2020 overleg is gevoerd met omwonenden. Tijdens dit overleg met omwonenden is gesproken over de beoogde (her)ontwikkeling en invulling van het terrein Westerweg 370a. De aanwezigen van destijds hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de getoonde beoogde (herontwikkeling). In navolging van participatie met omwonenden is het voorontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a in april 2021 in procedure gebracht voor inspraak. Tijdens de zes weken durende periode van ter inzagelegging is één inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie is voor kennisgeving aangenomen en heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a. Voor een reactie op de overige in bezwaarpunt 2.2.12 genoemde punten verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie in 2.2.11. Hiermee voldoet het bestemmingsplan Westerweg 370a ons inziens aan artikel 3.2 van de Algemene wet Bestuursrecht (Awb).

Bezwaarpunt 2.2.12 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Westerweg 370a

Verzoek indiener zienswijze 1 (punt 3 in zienswijze 1)
Indiener vraagt het college van Burgemeester en Wethouders van Heiloo om het Besluit bestemmingsplan Westerweg 370a in te trekken.

Het verzoek zoals omschreven in punt 3 wordt niet gehonoreerd.

2.3 Samenvatting en beantwoording zienswijze 2
De ingediende zienswijze 2 bevat in principe geen relevante inhoudelijke bezwaarpunten die zijn gericht tegen het bestemmingsplan Westerweg 370a. Wel wordt er in de zienswijze, naast een verwijzing aan het uitsluitend toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (2 woningen) op perceel Westerweg 370A, gerefereerd aan mogelijke ontwikkelmogelijkheden (5 woningen) op perceel Westerweg 370b.

Reactie gemeente
Hoewel de indiener van de zienswijze schrijft geen woningen te willen ontwikkelen bevat de ingediende zienswijze wel een ontwikkelstrategie voor de op het naastgelegen perceel 370b genoemde percelen met de kadastrale nummers E 1835, E 2432, E 2433, E 2434, E 2435. De reactienota beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A is niet het juiste document om in te gaan op ontwikkelmogelijkheden voor het naastgelegen perceel Westerweg 370b.

Ten aanzien van het perceel Westerweg 370A zijn definitieve uitgangspunten voor het beoogde bouwplan van 3 nieuwe woningen en het wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming draagt zeker in een positieve zin bij aan de ruimtelijke

CONCEPT

kwaliteit ter plaatse. Met een uitspraak over een ontwikkelingsrichting voor de Westerweg 370A is door de stedenbouwkundige een ontwikkelrichting voor maximaal 3 woningen passend bevonden en zijn in overeenstemming met het bouwen langs de linten de uitgangspunten bepaald. Het perceel Westerweg 370A is in de huidige situatie een op zichzelf staand perceel met een bedrijfsbestemming. Voornoemd perceel ligt buiten de verwervingsopgave en het aangewezen ontwikkelingsgebied van het (nieuwe) bestemmingsplan Zandzoom en uitwerkingsgebied 6e kamer Zandzoom. Perceel Westerweg 370a kan dus apart hiervan worden ontwikkeld.

Naar aanleiding van zienswijze 2 bestaat er geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A (op onderdelen) te wijzigen.

2.4 Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassing dan wel intrekking van het bestemmingsplan Westerweg 370a. Wel dient:
- de Aeriusberekening te worden geactualiseerd;
- en het geactualiseerde bodemonderzoek aan het bestemmingsplan te worden toegevoegd.

3 Ambtshalve aanpassingen

Niet van toepassing

4 Eindconclusie

De ingediende zienswijzen hebben, behalve een update van de tekst in de toelichting en het actualiseren van een Aerius-berekening niet geleid tot inhoudelijke juridische aanpassingen van het bestemmingsplan Westerweg 370a met planidentificatie NL.IMRO.0399.bpWesterweg370AHLO-0301.

CONCEPT