ADVIESBUREAU MARIËTTE VAN DEN BERG

Gemeenteraad van gemeente Heiloo
Postbus 1
1850 AA Heiloo

Betreft: Inspraakreactie op het vast te stellen bestemmingsplan Heiloo, Runxputteweg tussen 24 en 26

't Zand 4 april 2024

Geachte Raadsleden,

Op 8 april 2024 wordt in de Commissie het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 besproken om te komen tot een besluit voor eventuele vaststelling tijdens de Raadsvergadering van 22 april 2024. Mijn cliënten vragen u niet in te stemmen met dit bestemmingsplan, onderstaand wordt uitvoerig een toelichting gegeven waarom dit niet mogelijk is gezien het aanwezige bedrijf op nr 26. De bedrijfsbelangen worden geschaad.

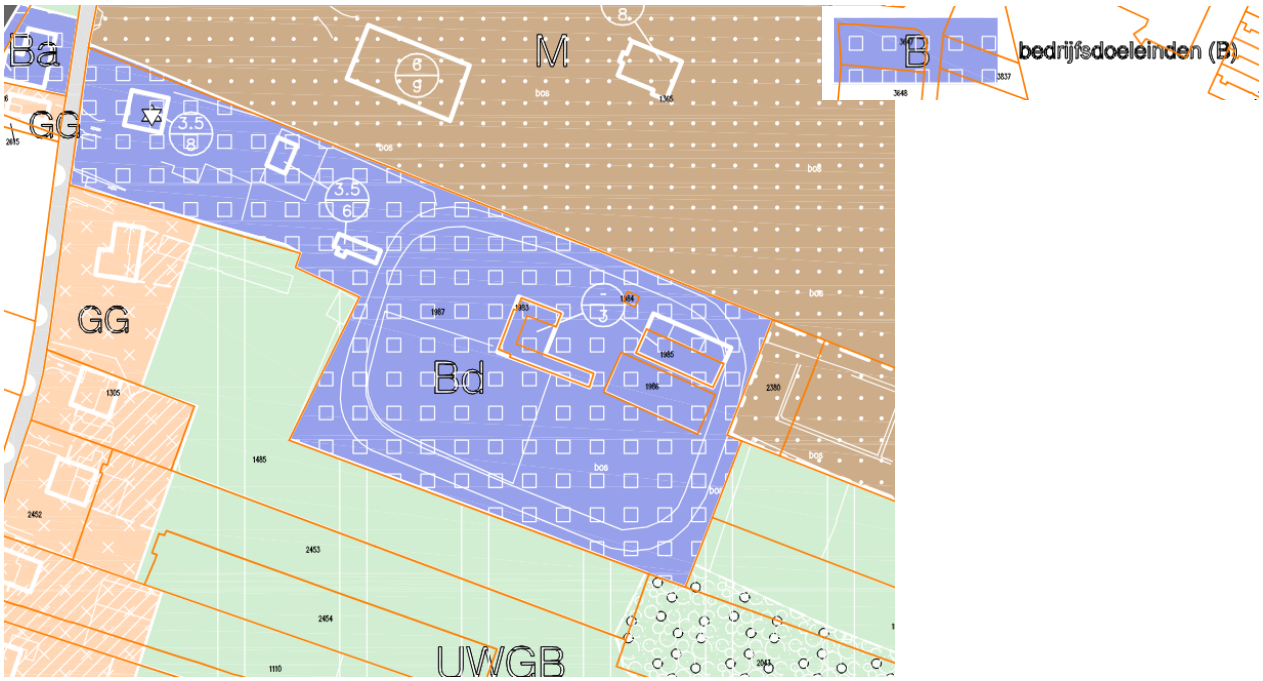
Namens xxxxxxxxxxxxxx wil ik van de gelegenheid gebruik om in te spreken op dit bestemmingsplan tijdens de commissie op 8 april 2024.
xxxxxxxxx zijn eigenaar van een dierenkliniek en paardenhouderij op het perceel Runxputteweg 26 en 26A in Heiloo.

Allereerst wil ik melden dat voorafgaand aan het ter inzage leggen van het bestemmingsplan er op geen enkele wijze hierover is geparticipeerd met mijn cliënten. Pas nadat de termijn was verstreken kwamen mijn cliënten hierachter en is er alsnog een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is niet ontvankelijk verklaard wat logisch is gezien de daarvoor gestelde procedure, maar mijn cliënten hebben dus niet de gelegenheid gekregen om te reageren op het plan. Gezien het hoge belang van mijn cliënten zijn wij verbaasd dat er vanuit de gemeente geen actief contact is gezocht aangezien het aanwezige bedrijf ter plaatse.

Het bedrijf van mijn cliënten betreft een paardenhouderij, een dierenkliniek, een ponyclub voor jongeren (waaronder jongeren met een zorgvraag) en daarnaast worden paarden getraind voor de harddraverij. Voor de revalidatie van paarden (dierenkliniek) en het trainen van drafpaarden is een drafbaan op het perceel aanwezig. Tot het bedrijf behoren ook een bedrijfswoning en diverse stallen.

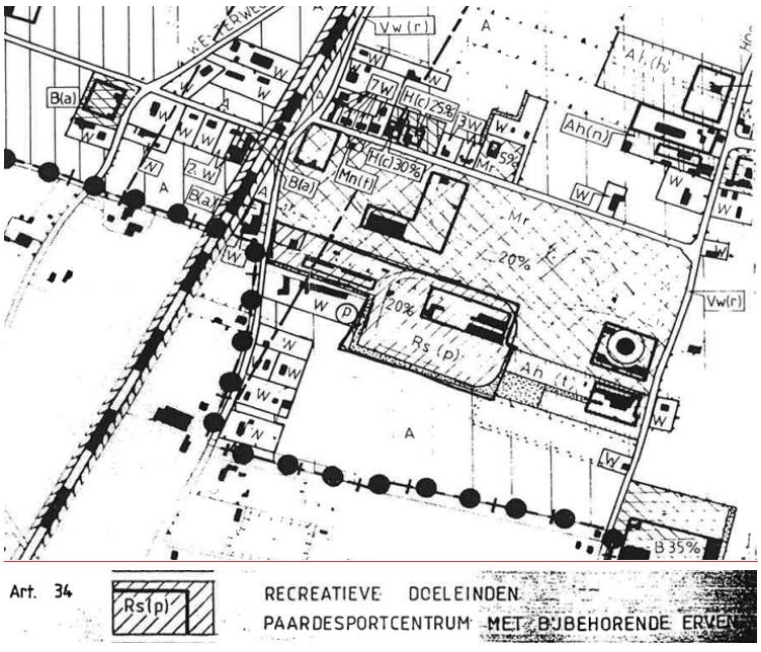
Voor het perceel Runxputteweg 24 en 26 geldt in de huidige situatie het bestemmingsplan 'Zandzoom' van 11 juli 2005. Daarin heeft het perceel van mijn cliënten een bedrijfsbestemming met een functieaanduiding Bd voor de dierenkliniek. Op de verbeelding

behorende bij het bestemmingsplan zijn de beide woningen, drafbaan, dierenkliniek en de stallen afgebeeld.



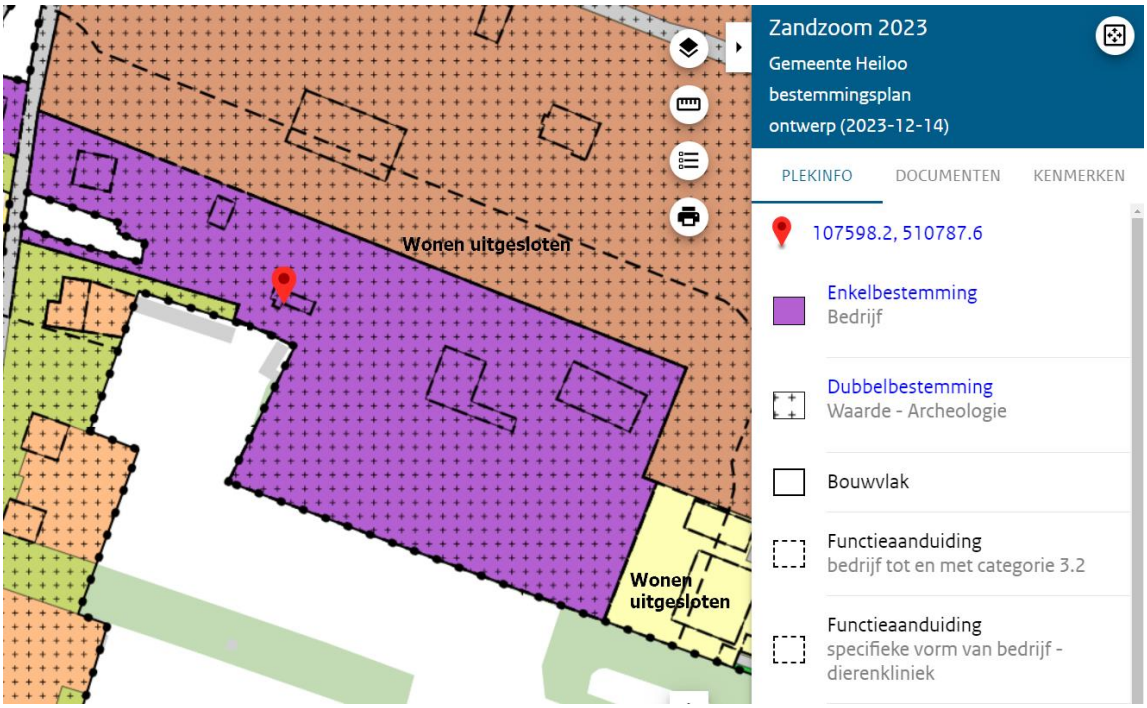
Verbeelding vigerend bestemmingsplan uit 2005	

Het perceel heeft in het bestemmingsplan uit 1987 reeds al de functie recreatieve doeleinden paardensportcentrum met erven (Rs(p)). De locatie is dan ook al jaren daarvoor in gebruik.



Verbeelding bestemmingsplan 1987	

Momenteel ligt voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Zandzoom een ontwerpbestemmingsplan ter inzage (d.d. 14-12-2023). Het bedrijfsperceel van mijn cliënten maakt hier ook onderdeel vanuit (paars aangegeven perceel). Opmerkelijk is het uitgesneden perceel van het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 binnen een bedrijfsfunctie.



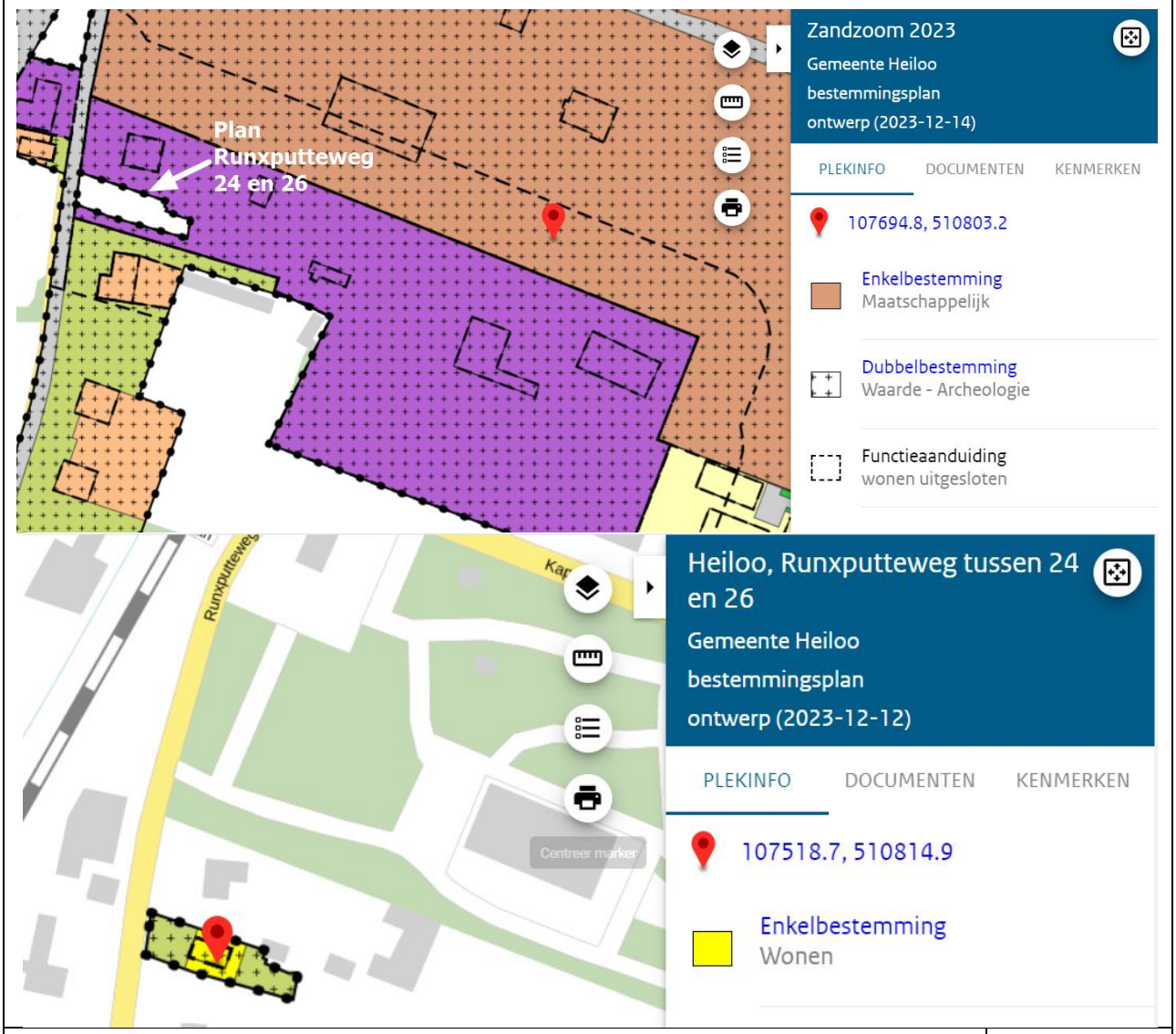
Ontwerpbestemmingsplan Zandzoom 2023

In dit ontwerpbestemmingsplan is het bedrijf van mijn cliënten opgenomen als een bedrijf in milieucategorie 3.2 en heeft een specifieke functieaanduiding ‘dierenkliniek’. Dit stemt overeen met de functie van het bedrijf wat hier gevestigd is, namelijk een paardenhouderij met een drafbaan en een dierenkliniek.

Rond het bedrijfsperceel (paars aangeduid) is in het bestemmingsplan Zandzoom een zone van 30 meter opgenomen waar wonen is uitgesloten. In de toelichting bij dit ontwerpbestemmingsplan staat te lezen dat bij de aanwezigheid van bestaande bedrijven milieugevoelige functies zoals woningen op voldoende afstand moeten worden geplaatst. Dit is om te voorkomen dat het aanwezige bedrijf in zijn belangen wordt geschaad. Het bedrijf van mijn cliënten is hier aanwezig en dit is de reden dat een zone van 30 meter rond het perceel vrij moet blijven van milieugevoelige functies volgens het bestemmingsplan Zandzoom, in dit geval dus wonen.

Opmerkelijk hierin is dat de 30 meter afstand afkomstig is de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzoneringen. Er geldt namelijk bij een milieucategorie 3.2 een afstand tot gevoelig object (wonen) van 50 tot 100 meter (geen 30 m). In de VNG zijn twee richtafstanden opgenomen per milieucategorie, afhankelijk van de aard en ligging van de locatie. Er wordt onderscheid gemaakt in een richtafstand tot een ‘rustige woonwijk of rustig buitengebied’ of een richtafstand tot ‘gemengd gebied’. Naar ons oordeel zijn ter plaatse van dit perceel

alleen enkele rustige vrijstaande woningen aanwezig en één maatschappelijke functie (het bos (6 ha) en kapel van Heiligdom Onze Lieve Vrouw ter Nood). Er is hier dan ook zeker geen sprake van een ‘gemengd gebied’ en dient de richtafstand van 100 meter aangehouden te worden. Er is sprake van een gemengd gebied als er in een dorpskern meerdere functies bij elkaar liggen of als een gebied ligt langs een drukke ontsluitingsweg, beide is bij voorliggend bestemmingsplan niet het geval. Mocht de gemeente van oordeel zijn dat dit een gemengd gebied is (wat wij niet vinden), dient 50 meter aangehouden te worden in plaats van de opgenomen 30 meter in het bestemmingsplan Zandzoom.



Ontwerpbestemmingsplan Zandzoom 2023 en Runxputteweg 24 en 26

Uit dat oogpunt is het dan ook heel bijzonder dat in het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 binnen het bedrijfsperceel een nieuwe woning wordt gerealiseerd. U zult begrijpen dat door de realisatie van een nieuwe woning de belangen van het bedrijf op Runxputteweg 26 en 26A ernstig worden geschaad. Het toestaan van een woning binnen de zone van het aanwezige bedrijf is dan ook niet toegestaan en zal ernstige hinder opleveren voor mijn cliënten. Onderstaand is de situatie weergegeven middels foto’s. Wij hopen dan ook dat de raad inziet dat het niet mogelijk is om hier een woning te realiseren.

Perceelnummer 3567 wordt nu omgezet naar wonen, de toegangsweg naar het achterliggende bedrijf loopt pal naast dit perceel. Het betreft de enige toegangsweg (ontslutingsweg) naar het bedrijf.





Allereerst wordt opgemerkt dat vanuit een goede ruimtelijke ordening een wijziging van de bestemming alleen kan plaatsvinden als het bedrijf wat binnen hetzelfde bestemmingsvlak is gevestigd, kan instemmen met de bestemmingswijziging naar wonen. Dit is echter niet het geval. Beide eigenaren van het bedrijf zijn niet akkoord met deze ontwikkeling en zien een belemmering voor de eigen bedrijfsvoeringen. Het is vast rechtspraak dat bestaande activiteiten niet belemmerd mogen worden door toekomstige ontwikkelingen

In het participatieverslag behorende bij het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 staat vermeld dat er een bezoek is gebracht aan de bewoner van Runxputteweg 26, maar nergens staat vermeld dat bewoner akkoord is met de ontwikkeling. De dierenartspraktijk wordt niet eens genoemd in het participatieverslag. Wonderlijk genoeg staat in het participatieverslag bij de reactie van het perceel Runxputteweg 26 vermeld dat de bewoner van Runxputteweg 3 positief heeft gereageerd???

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is een bestemmingsvlak wonen en tuin aangegeven en dit zijn beide milieugevoelige functies. Deze functies worden toegevoegd op

een bedrijfsbestemmingsvlak. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een gedeelte van het bestemmingsvlak gewijzigd van bedrijf naar wonen. Binnen het bestemmingsvlak is een bedrijf mogelijk tot en met milieucategorie 3.2 en daarvoor geldt een richtafstand van 100 meter binnen een rustig woongebied en een richtafstand van 50 meter binnen een gemengd gebied. Deze richtafstand moet worden gemeten vanaf de grens van het bedrijfsbestemmingsvlak en de grens van het bestemmingsvlak van omringende milieugevoelige functies. Het is duidelijk dat op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met deze richtafstand.
Mijn cliënten zijn ook van mening dat de zone in het bestemmingsplan Zandzoom niet voldoende is (30 meter), maar daar is tenminste nog een zone opgenomen. Dit plan ligt hier echter niet voor ter bespreking, maar cliënten willen daarover wel een opmerking gemaakt hebben mocht de raad ook dit bestemmingsplan ter goedkeuring krijgen. De zone hierin is niet correct en het bedrijf wordt aangetast in zijn belangen.

De geplande woning met tuin komt binnen het huidige bedrijfsbestemmingsvlak te liggen, waardoor het niet mogelijk is om te voldoen aan de bovengenoemde richtafstanden en dit is strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bedrijf van mijn cliënten wordt hierdoor ernstig belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Een zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Dit zorgt ervoor dat bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een milieuzonering (afstand) is een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (wonen). Milieuzonering (afstand) is een ruimtelijk instrument voor het beheren van de ruimte. Wat hier in voorliggend bestemmingsplan niet is toegepast.

Rustig woongebied
In het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 wordt in het kader van de milieuzonering gesproken over een gemengd gebied. Bij de beoordeling of er sprake is van een rustig woongebied of een gemengd gebied gaat het om een beoordeling van de feitelijke situatie.
Duidelijk is dat er geen sprake is van een sterke functiemenging rond de planlocatie. Aan drie zijden zijn alleen woningen aanwezig en aan de noordzijde is een klooster en een kapel gelegen binnen een bosgebied van 6 hectare. Het mag duidelijk zijn dat er sprake is van een rustig woongebied. Hierdoor moet een afstand van 100 meter worden aangehouden tot aan de grens van het bedrijfsbestemmingsvlak om de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden niet te beperken. Al zou het een gemengd gebied zijn dan is de richtafstand 50 meter. Bij de ontwikkeling van de woning op het perceel Runxputteweg is er geen sprake van een richtafstand (=0 meter), want de woning wordt binnen het bedrijfsbestemmingsvlak gerealiseerd. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijven en milieuzonering
In de toelichting van het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26, in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering wordt alleen gesproken over een dierenkliniek, maar de paardenhouderij en de bijbehorende drafbaan zijn niet beoordeeld. Dit betekent dat de werkelijke bedrijfssituatie niet is beschouwd. Er wordt in de toelichting aangegeven dat er alleen een dierenkliniek op het perceel aanwezig is, maar dat is onjuist. Daarnaast wordt aangegeven dat een dierenkliniek kan worden vergeleken met een artsenpraktijk, kliniek of dagverblijf en dat milieucategorie 1 van toepassing is.

Het is heel vreemd dat in het bestemmingsplan Zandzoom, wat ook bij de gemeente ter inzage ligt, een milieucategorie 3.2 aan het bedrijfsperceel wordt gegeven en in het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 een milieucategorie 1 benoemd wordt en dat niemand binnen de gemeente tot de conclusie is gekomen dat deze twee bestemmingsplannen in strijdt met elkaar zijn.
Het mag duidelijk zijn dat er geen goede afweging is gemaakt in het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 of de bouw van een woning mogelijk is in het kader van de milieuzonering van het naastgelegen bedrijf en dit belemmert de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien is niet aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat in de woning mogelijk is, omdat de werkelijke bedrijfssituatie niet is beschouwd.

Geluid
Dat er geen rekening is gehouden met het naastgelegen bedrijf blijkt ook uit paragraaf 4.6 uit het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 in de toelichting over geluidhinder. Er is alleen onderzoek gedaan naar het weg- en railverkeerslawaai op de nieuw te realiseren woning, maar er is geen onderzoek gedaan naar het industrielawaai vanuit het naastgelegen bedrijf.
Het mag duidelijk zijn dat bij de bedrijfsvoering van een paardenhouderij, een drafbaan en een dierenkliniek er sprake is van industrielawaai. Dit betreft onder andere verkeersbewegingen met zwaar vrachtverkeer voor leveranciers (voer, hooi, stro en mestafvoer),paardenvervoer (vrachtwagens en trailers), personenauto's met bezoekers voor de paardenhouderij en dierenkliniek. Ook vindt er vervoer plaats van leveranciers vanuit de dierenkliniek. Daarnaast wordt ook geluid geproduceerd bij het trainen van paarden op de drafbaan. Het industrielawaai is niet onderzocht en dit betekent dat een goed woon- en leefklimaat in de woning niet kan worden gewaarborgd.
Opgemerkt wordt dat zware vrachtwagens op een afstand van 2 a 3 meter van de gevel van de nieuwe woning zullen gaan rijden. Het nieuwe bouwperceel is dermate smal dat dit niet anders kan worden opgelost.
Door het industrielawaai van het naastgelegen bedrijf niet te onderzoek worden de belangen van dit bedrijf geschaad.

Geur
Het milieuaspect geur is bij het opstellen van het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 niet eens opgenomen, maar het mag duidelijk zijn dat dit bij een paardenhouderij, dierenkliniek en drafbaan ook beschouwd moet worden. Dit in verband met de aanwezigheid van paarden,mestopslag en het langsrijden van mestwagens. Binnen de bebouwde kom is een afstand van 100 meter vereist tot aan een woning van derden. Er zijn op het bedrijfsperceel twee mestplaten aanwezig. De dichtstbijzijnde mestplaat en stallen liggen naast de dierenkliniek en deze zijn gelegen om een afstand van minder dan 50 meter tot aan het woonperceel. Een woning binnen een geurcirkel belemmert de bedrijfsvoering en er kan niet worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat mogelijk is in de woning.

Trillingshinder
Ook voor het milieuaspect trillingshinder is geen onderzoek uitgevoerd. Dit betreft trillingshinder van de nabijgelegen spoorlijn, maar ook van het zware vrachtverkeer naar het achtergelegen bedrijf.

Het bedrijf wil niet aansprakelijk worden gesteld voor schade die optreedt als gevolg van trillingen door het zware transport wat er dagelijks plaatsvindt.
Het pad van het bedrijf is gelegen op een afstand van slechts 2 a 3 meter tot aan de gevel van de nieuwe woning. Door deze geringe afstand is de kans op trillingshinder heel groot. Het bedrijf wil niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de aanwezigheid van de woning. Bovendien is niet aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat in de woning mogelijk is.

Bodemkwaliteit
In paragraaf 4.2 Bodemkwaliteit wordt aangegeven dat er een nader bodemonderzoek asbest wordt uitgevoerd en de resultaten worden na afronding in het bestemmingsplan verwerkt. Het is hoogst opmerkelijk dat niet eerst een nader bodemonderzoek asbest is uitgevoerd alvorens het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Wanneer blijkt dat de planlocatie niet geschikt gemaakt kan worden voor een milieugevoelige functie dan kan het plan niet ontwikkeld worden.

Met betrekking tot de beoordeling van milieuaspecten blijkt dat het bestemmingsplan uiterst onzorgvuldig tot stand is gekomen en voorbij wordt gegaan aan verplichte indieningsvereisten en onderzoeken.
Het is onduidelijk waarom de gemeente Heiloo hier medewerking aan verleend, want hierdoor worden de belangen van mijn cliënten ernstig geschaad en is er geen sprake van een betrouwbare overheid.

Parkeren
In de toelichting van het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 staat vermeld dat op eigen terrein 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd naast de woning. Voor een vrijstaande woning is een norm van 2,2 parkeerplaatsen opgenomen (rest bebouwde kom) in de Nota Parkeernormen 2022. Dit betekent dat in totaal 3 parkeerplaatsen nodig zijn bij een vrijstaande woning.
Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de normen van de CROW en daaruit blijkt dat parkeerplaatsen bij een vrijstaande woning niet achter elkaar kunnen worden gerealiseerd. Het is zaak dat parkeerplaatsen naast elkaar worden gerealiseerd. Door mijn cliënten wordt gevreesd voor parkeeroverlast wanneer de parkeernorm niet goed wordt toegepast, want dan worden auto's mogelijk op het pad van het bedrijf geparkeerd en dat belemmert de bedrijfsvoering.

Het feit dat in het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 voor allerlei milieuaspecten geen juiste afweging heeft plaatsgevonden, het ontbreken van bijbehorende onderzoeken en een participatieverslag wat niet klopt, wijzen niet op een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan. Bovendien betekent dit dat mijn cliënten in hun bedrijfsvoering en belangen worden geschaad.

Mijn cliënten gaan niet akkoord met het bestemmingsplan "Heiloo, Runxputteweg tussen 24 en 26" en er volgt een gerechtelijke procedure wanneer het definitieve plan ter inzage wordt gelegd. Aangezien mijn cliënten belanghebbende zijn staat de weg voor een gerechtelijke procedure open. Dit is noodzakelijk om de bedrijfsbelangen veilig te stellen, want de ontwikkeling voldoet niet aan de voorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening. Mijn

cliënten hopen dat het niet nodig zal zijn deze procedure in gang te zetten, hier is namelijk niemand bij gebaat. Zowel de gemeente als mijn cliënten zullen in dat geval onnodige kosten maken. Hopende dan ook dat de raad niet zal instemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

Het is opmerkelijk dat de belangen van mijn cliënten in het bestemmingsplan Zandzoom wel worden onderkend (al dan niet met een te smalle zone), maar er in het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24 en 26 volledig aan voorbij wordt gegaan.

Hoogachtend,