



**Nota vooroverleg en zienswijzen
behorende bij het
bestemmingsplan 'Ambachtsweg 22-24 Heiloo'**

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording overlegreacties**
- 3. Beantwoording zienswijzen**
- 4. Ambtshalve aanpassingen**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsweg 22-24 Heiloo' heeft vanaf 7 november 2022 tot en met 19 december 2022 ter inzage gelegen. Voorafgaand en tijdens deze termijn zijn zes overlegreacties ontvangen en is één zienswijze ingediend namens 75 bewoners van de Ambachtsweg. In hoofdstuk 2 zijn de overlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien. In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien. In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen aangegeven die in het bestemmingsplan worden verwerkt.

2. Beantwoording overlegreacties

In het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende overlegpartners gezonden:

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
4. Liander
5. PWN
6. Gasunie
7. Adviescommissie Wonen Heiloo

Van de onderstaande overlegpartners is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland op 3 oktober 2022
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 4 oktober 2022
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord op 1 december 2022
4. Liander op 13 december 2022
5. PWN op 15 december 2022
6. Adviescommissie Wonen Heiloo 15 november 2022

In dit hoofdstuk zijn de overlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien.

Overlegreactie Provincie Noord-Holland

Samenvatting

De waterparagraaf van het plan is erg summier. Gelet op artikel 6.62 Omgevingsverordening NH2020 is het wenselijk dat er een aanvulling komt met een korte beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering (wateroverlast, overstroming, hitte en droogte). Verder heeft de provincie geen opmerkingen.

Beantwoording

De waterparagraaf is aangevuld met een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overlegreactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Samenvatting

In de waterparagraaf mist het relevante beleid. Het HHNK doet een tekstvoorstel voor dit relevante beleid met het verzoek deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Het tekstvoorstel voor het relevante waterbeleid is opgenomen in de waterparagraaf.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overlegreactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord**Samenvatting**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast voldoet het plan aan de uitgangspunten die in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 staan beschreven. Er wordt geadviseerd de brandweer te betrekken bij verdere uitwerking van de plannen zodat inzichtelijk kan worden gemaakt met welke (on)mogelijkheden de brandweer te maken kan krijgen bij de bestrijdbaarheid van een brand en de impact voor de omgeving.

Beantwoording

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de brandweer worden betrokken.

Conclusie

De overlegreactie heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Overlegreactie Liander**Samenvatting**

Liander stelt zich op het standpunt dat het geluidonderzoek waarop de ruimtelijke onderbouwing is gestoeld onvolledig is en aanpassing behoeft. Liander vreest dat de ontwikkeling die het ontwerp mogelijk maakt, de toekomstige uitbreiding van het transformatorstation aan de Handelsweg 8 verhindert.

Dit transformatorstation is gelegen op een afstand van circa 45 meter van het plangebied. Op dit moment bevat het station twee transformatoren met elk een vermogen van 36 MVA. De derde transformator box is momenteel leeg, maar hier is ruimte om nog één extra transformator te plaatsen.

Tevens onderzoekt Liander hoe het net in de regio versterkt kan worden. Een verdere uitbreiding van het transformatorstation behoort hierbij zeker tot de mogelijkheden. Het akoestisch onderzoek had tot doel te kijken of het geluid van omliggende bedrijven, waarvan het 50kV transformatorstation er één is, ter hoogte van de beoogde woningen ervoor zorgt dat aan de geldende geluidnormen kan worden voldaan. In het akoestisch onderzoek wordt gesteld dat er in de huidige situatie geen geluidnormen worden overschreden.

Liander is van mening dat het akoestisch onderzoek niet op de correcte manier is uitgevoerd om een representatief beeld te verkrijgen van de 'worst-case' situatie en mogelijke toekomstige uitbreidingen, om die reden verzoekt Liander dan ook een nieuw geluidonderzoek.

Beantwoording

Op 23 januari 2023 heeft de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geadviseerd over de ingediende zienswijze en het volgende geconcludeerd:

In de huidige situatie zijn reeds woningen aanwezig op het adres Ambachtsweg 18 en 20, deze woningen zijn veel dichterbij het trafostation gelegen dan de te realiseren woningen in het ontwerp bestemmingsplan. Weliswaar betreft het hier bedrijfswoningen, maar ook deze hebben recht op bescherming tegen geluid van bedrijven van derden. Aangezien deze woningen veel dichterbij zijn gelegen, op een afstand van 20 tot 25 meter, dan de te realiseren woningen in het plangebied, zullen deze woningen maatgevend zijn voor de beoordeling van het door het trafostation geproduceerde geluidniveau.

Ook aan de Oosterzijweg zijn (burger)woningen aanwezig op een afstand van circa 25 meter van het trafostation gelegen. Daarnaast zijn ook aan de Handelsweg 1, 3 en 5 woningen gelegen, waarbij de woning Handelsweg 5 op een afstand van circa 35 meter van het trafostation is gelegen.

Al met al zijn er reeds veel bestaande (bedrijfs)woningen in de directe omgeving van het trafostation gelegen, die eerder maatgevend zullen zijn voor het door het trafostation geproduceerde geluidniveau, dan de geprojecteerde woningen in het plangebied.

Om die reden zullen de geplande woningen binnen de grenzen van het ontwerp bestemmingsplan nooit akoestisch relevant zijn voor het trafostation.

Nog even los van het feit dat een toekomstige planontwikkeling bij het trafostation op dit moment onvoldoende concreet is.

Om die reden is er dan ook geen aanleiding het akoestisch onderzoek op dit punt aan te vullen.

Dit advies is voorgelegd aan Liander. Liander heeft aangegeven deze redenering te begrijpen en verder overleg niet noodzakelijk te achten.

Conclusie

De overlegreactie heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Overlegreactie PWN

Samenvatting

Ter veiligstelling van de in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoekt PWN voldoende ruimte in openbare grond beschikbaar te stellen voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet van PWN te allen tijde goed bereikbaar blijft. Gewezen wordt op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Verzocht wordt om alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan in overleg te treden met PWN.

Het PWN distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen waarbij dit niet kan worden gehonoreerd dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Alternatieven dienen in een zeer vroeg stadium ontwikkeld te worden zodat voldoende financiële middelen vrijgemaakt kunnen worden.

Verder wordt aandacht gevraagd voor het standaarddocument VANN.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Beantwoording

De initiatiefnemer is gewezen op de zienswijze en zal in overleg treden met PWN alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan.

Conclusie

De overlegreactie heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Overlegreactie Adviescommissie Wonen Heiloo**Samenvatting**

De adviescommissie geeft adviespunten voor de verdere uitwerking. Ook worden er adviezen als optie aangeboden.

De draairichting van de voordeur dient aangepast ten behoeve van meer opstelruimte.

Wat betreft toegankelijkheid is het toepassen van halfronde onderdorpels een punt van aandacht.

Het is jammer dat de luifels niet worden meegenomen in het ontwerp.

Verder worden er geen voorzieningen getroffen voor daglichttoetreding in de verkeersruimte c.q. overloop.

Er is sprake van een tendens om onvoldoende rekening te houden met voldoende bergingsruimte voor huishoudelijke apparatuur en schoonmaakbenodigdheden. Dit geldt in dit project met name voor de appartementen.

De Adviescommissie geeft evenwel een positief eindadvies.

Beantwoording

De adviespunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking.

Conclusie

De overlegreactie heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

3. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Zienswijze 1 namens 75 bewoners van de Ambachtsweg (ingekomen 13 december 2022)

Samenvatting

Door het stapelen van woningen creëer je veel bewoners op een kleine oppervlakte wat zorgt voor een verhoging van de woondruk, het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk. De verkeersbewegingen zorgen nu al met regelmaat voor onveiligheid voor bijvoorbeeld de kinderen in de buurt. Er is weinig groen en veel steen. Het gebrek aan groen geeft hittestress en problemen met de waterhuishouding.

Van oorsprong is de bedoeling van de ontwikkeling van de wijk geweest om in het centrum van de wijk een appartementencomplex te realiseren met daaromheen grondgebonden laagbouw. Er is een grote disbalans tussen appartementen versus overige woningtypes en tussen sociaal en vrije sector in de wijk: het huidige percentage appartementen in de wijk is 75,7. Na realisatie van Plan ambacht zal dit 78,8 zijn. Het Huidige aandeel sociale woningbouw is 69,90% en na realisatie van plan de Ambacht 66%.

De wijk zit dus al ver boven het streven van 30% tot 40% aan sociale woningbouw. Bewoners vinden dat er niet gekeken kan worden naar 30/40% sociale woningbouw per plan binnen de wijk maar er moet gekeken worden naar de samenstelling van het gehele plan Ambachtsweg.

Na het vervallen van de zelfbewoningsplicht is de kans zeer reëel dat de appartementen worden opgekocht door particuliere beleggers die deze, zoals nu ook al veel gebeurt in de wijk, verhuren voor een groot bedrag. Hierdoor ontstaat grote doorstroom en weinig betrokkenheid met de buurt en verantwoordelijkheid voor de woningen, balkons en openbare ruimte. Bewoners zijn tegen dit plan.

Het vorige plan met 8x eengezinswoningen is geheel passend binnen de wijk. De betreffende ontwikkelaar verzorgt bij het ontwikkelen voor voldoende betrokkenheid van de huidige bewoners en komt met dit aangepaste plan de gemeente tegemoet en dit is niet wenselijk.

Binnen de gepresenteerde plannen wordt maar een klein aantal woningen gebouwd en deze zorgen juist voor een betere diversiteit binnen de wijk. Bewoners willen een wijk die qua woningen en bewonerssamenstelling in balans is en geïnspireerd is op de esthetische kwaliteiten die Heiloo kenmerkt.

Beantwoording

Het perceel Ambachtsweg 22-24 is aangemerkt als een van de inbreilocaties binnen de gemeente Heiloo. In het coalitiedocument 'Bouwen aan Heiloo' zijn afspraken gemaakt over inbreilocaties, namelijk het streven om op inbreilocaties maximaal sociaal te bouwen, huurwoningen in het sociale en lage middensegment en betaalbare

koopwoningen cat. 1 en 2. Het plan telt nu 10 woningen, waarvan 3 in de sociale categorie, ofwel 30% sociaal. Daarmee wordt voldaan aan de ambities uit het coalitieakkoord.

Voor het oorspronkelijke plan voor de bouw van 8 rijwoningen zonder een sociale component is geen draagvlak binnen de raadscommissie en daarom is het plan in overeenstemming met de afspraken uit het coalitieakkoord aangepast naar 7 rijwoningen en 3 appartementen in de sociale categorie.

Het uiterlijk en de massa is als gevolg van de aanpassing minimaal gewijzigd en op hoofdlijnen akkoord bevonden door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (welstand).

De door bewoners van de Ambachtsweg ervaren leefbaarheidsproblemen in de wijk zoals het aantal verkeersbewegingen, parkeerdruk, verkeersonveilige situaties en gebrek aan groen- en speelvoorzieningen bestaan al en worden niet veroorzaakt door het nu voorliggende bouwplan. Ook is het niet aannemelijk dat het nieuwe plan dat bestaat uit 7 rijwoningen en 3 appartementen de leefbaarheid meer onder druk zet dan het oude plan voor 8 rijwoningen.

Desalniettemin hebben de naar voren gebrachte leefbaarheids-problemen de aandacht van de gemeente. Zo heeft de gemeenteraad op 7 november 2022 een motie aangenomen. Hierin roept de raad het college op om aandacht te besteden aan het borgen van verkeersveiligheid in wijken in Heiloo door risico's te onderkennen en aan te pakken, met bewoners in wijken waar dat speelt in gesprek te gaan met als doel initiatieven te ontwikkelen voor een stevige groenimpuls en in de wijk De Lus en de Ambachtsweg maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te bevorderen en met bewoners groeninitiatieven te ontplooiën en hiervoor financiële dekking te zoeken. De Afdeling Beheer Openbare Ruimte is bezig met de uitvoering van deze motie.

De onderwerpen verkeersveiligheid, verkeersbewegingen en parkeerdruk is inmiddels door team verkeer en vervoer besproken met de bewoners. Bij de Nijverheidsweg – Ambachtsweg zal een herhalingsbord 30 zone en spelende kinderen opgehangen worden. Voor de overige besproken maatregelen zoals het aanpassen van plateau's en meer drempels is momenteel geen budget beschikbaar. Door de beheerder Groen is met bewoners een plan gemaakt om extra groen te voegen. Voor dit plan moeten de financiële middelen nog beschikbaar gesteld worden door de raad.

Met de initiatiefnemer van het plan sluit de gemeente een overeenkomst waarin onder meer wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer is gehouden met de kopers van de te realiseren koopappartementen de verplichting op te leggen dat de koper gedurende een periode van 5 jaar na datum eerste bewoning niet bevoegd is deze door anderen dan hemzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen. Indien de koper de woning in eigendom wenst over te dragen is gedurende 5 jaar een winstafromregeling van toepassing. Deze zelfbewoningsplicht in combinatie met een anti-speculatiebeding maakt het voor beleggers feitelijk onmogelijk om de nieuwbouw woningen op te kopen en te verhuren.

Conclusie

De zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

4. Ambtshalve aanpassingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de voorgaande hoofdstukken, is gebleken dat er nog enkele ambtshalve aanpassingen nodig zijn. Deze staan hieronder opgesomd. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting.

Wijzigingen in de toelichting

Paragraaf 4.3 Ecologie is aangepast naar aanleiding van de geactualiseerde stikstofberekeningen voor de aanlegfase en de gebruiksfase. Deze stikstofberekeningen zijn in bijlagen van de toelichting opgenomen. Deze aanpassingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor de juridisch-planologische regeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt.