



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Westerweg 389

Versiedatum: 5 april 2024

Status: vastgesteld 27 mei 2024

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

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	4
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
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 Zuidwest en heeft de bestemming 'Bedrijf' met 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 bestemmingsplan te worden opgesteld dat voorziet in de juiste bestemmingen voor realisatie van een appartementengebouw in drie bouwlagen met 33 woningen met omliggend terrein met o.a. parkeervoorzieningen, bergingen en een gemeenschappelijke tuin. 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'.

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 '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 projectontwikkelaar ingetrokken.

In deze Nota zienswijzen zijn alle tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen samengevat en van een 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 april ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college. Het college zal worden voorgesteld kennis te nemen van de Nota 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.

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 de ontwikkelaar een aantal aanpassingen heeft toegezegd. Met deze toezeggingen heeft deze partij zijn zienswijze ingetrokken.

Een van de toezeggingen betrof het over een afstand van 50 cm in noordelijke richting verschuiven van het gebouw. Dat heeft consequenties voor het bestemmingsplan Westerweg 389. Op de verbeelding zal het bouwvlak iets verschuiven. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Er resulteren drie zienswijzen van omwonenden. In 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 zou worden 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 - met drie machtigingen - 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. Een aantal jaar 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 te realiseren parkeerplaatsen zou niet voldoen aan de Nota parkeernormen 2022.

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. De Nota parkeernormen voorziet ook in het gebruik van deelauto's. Vier deelauto's lijkt ons op deze locatie een evenwichtig aantal. Mocht in de praktijk blijken dat het aantal te weinig is dan kunnen op eigen terrein nog vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3. De verschijningsvorm van het gebouw met een vierkante constructie oogt erg 'pompeus'; Een afgeschuinde dak voor de 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 in de aangrenzende tuinen en woningen 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. Deze suggestie is doorgegeven aan de ontwikkelaar. Hij heeft gekozen voor top/down armatuur. Verspreiding van licht zal daardoor zeer beperkt zijn.

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

Reactie gemeente

Het idee om het bestaande pand te transformeren stuitte op een groot aantal praktische bezwaren. Onder andere daglichttoetreding was door de situering van het gebouw vrijwel op de erfgrans vanuit het burendrecht problematisch. Ook twijfelden wij of de gewenste woonkwaliteit wel kon worden gerealiseerd. Het gebouw was immers niet als bedrijfsruimte ontworpen en niet geschikt 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 brengen het volgende naar voren:

1. Het voorgestelde gebouw is te hoog en de privacy wordt aangetast. Door het hoogteverschil van het maaiveld tussen de tuin en het terrein rond het nieuwe appartementengebouw (80 cm) wordt het nieuwe complex nog bijna een meter hoger ervaren.

Reactie gemeente

Het vigerende bestemmingsplan Zuidwest staat een gebouw met drie lagen toe. Ofschoon het bestaande gebouw zeven meter hoog is, staat het geldende bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 9 meter toe. Het nieuwe bestemmingsplan staat een maximum bouwhoogte van 10 meter. Het vigerende bestemmingsplan staat een toe dat vrijwel op de erfgrans is gesitueerd.

Het nieuwe bouwvlak ligt op veel grotere afstand van de erfgrans. De bouwhoogte en de situering van het bouwvlak op de kavel harmoniëren met de bebouwing in de omgeving. De situatie verandert maar het woon- en leefklimaat wordt niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Wat privacy betreft, hanteert het burendrecht een afstand van 2 meter tot de erfgrans. Daaraan wordt ruimschoots voldaan. Bewoners die op de galerij lopen zouden een blik in de omliggende tuinen kunnen werpen. Of dit veel gebeurt is de vraag maar als omwonenden gegarandeerd privacy willen hebben dan zouden hoge bomen als afscherming soelaas kunnen bieden.

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. De laatste jaren wordt al in toenemende mate overlast van grondwater ervaren. De oorzaak is niet helder.

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 de hinder door grondwater toe zal nemen, merken wij op dat het terrein aan de westereg 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 burendrecht 'blind' te zijn. Het burendrecht heeft echter slechts betrekking op een zone van twee meter vanaf de erfgrans. 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. De ontwikkelaar heeft ons laten weten dat is gekozen voor top-down armaturen die de galerij verlichten 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 randzone 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 Westerweg 389.

4 AMBTHALVE WIJZIGING ONTWERPBESTEMMINGSPAN

De initiatiefnemer voor de bouw en exploitatie van de zorgvilla met 24 zorgappartementen op het naastgelegen perceel 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 in ondoorzichtig materiaal worden uitgevoerd in plaats als een spijltjeshek. Deze toezegging heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan. Te zijner tijd zal dit aspect worden getoetst in het kader van de omgevingsvergunning.

Verder is verzocht om het gebouw iets verder van de erfgrans te plaatsen. Het gaat dan om een verschuiving van het over een afstand van 50 cm. De ontwikkelaar is daartoe bereid. Omdat het bouwvlak in het bestemmingsplan precies is vastgelegd, betekent dit dat ook een kleine verschuiving een wijziging van de verbeelding vereist. Stedenbouwkundig bestaat tegen deze geringe verschuiving geen bezwaar. Het woon- en leefmilieu op de aangrenzende erven zal door deze wijziging nauwelijks veranderende.

De raad zal voor het bestemmingsplan wat betreft de verbeelding gewijzigd moeten vaststellen.

5 EINDCONCLUSIE

Omwonenden hebben zorgen geuit over met name de omvang van het appartementengebouw aan de Westerweg 389. Zij vrezen dat het toevoegen van 33 woningen op dit deel van de Westerweg het woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze aantast. Zij zouden liever zien dat het bestaande gebouw wordt behouden al dan niet getransformeerd naar appartementen of voor een nieuwe invulling met grondgebonden woningen was gemaakt. Hiervoor heeft de ontwikkelaar echter niet gekozen.

Een appartementencomplex wordt op deze plaats mede gelet op de grootte van het terrein passend geacht. Deze ontwikkeling past in de transformatie die zich een aantal jaren geleden heeft ingezet voor dit deel van Heiloo. Recreatieve en bedrijfsmatige functies maken plaats voor woningbouw. 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'.

Wel wordt voorgesteld om het bouwvlak 50 cm in noordelijke richting te verschuiven. Dat betekent dat de verbeelding van het bestemmingsplan Westerweg 389 gewijzigd moet worden vastgesteld.

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.