

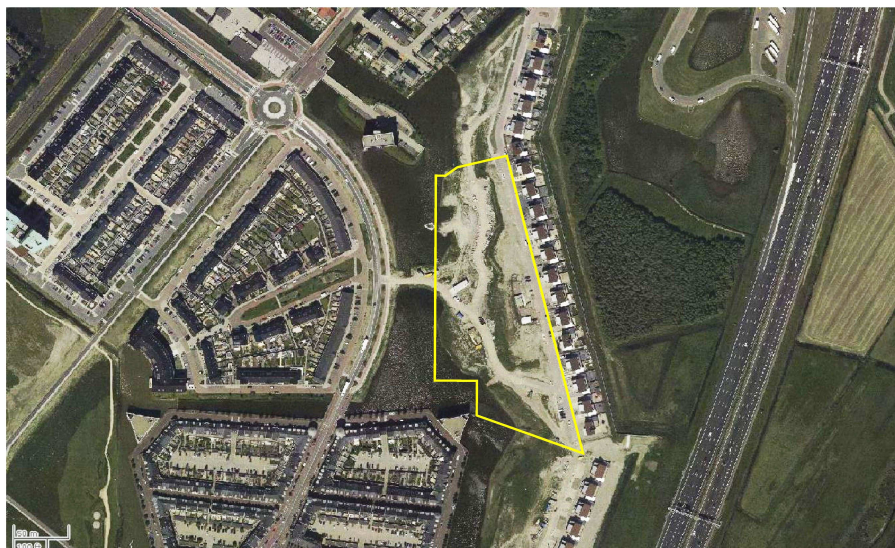
Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Het Groene Balkon'
gemeente Heemskerk

projectnr. 236541

revisie

18 oktober 2011



Opdrachtgever

Gemeente Heemskerk
Postbus 1
1960 AA HEEMSKERK

datum vrijgave

18 oktober 2011

beschrijving revisie

definitief

goedkeuring

drs. K.E. van Dijk

vrijgave

drs. A. van Dongen

1	Inleiding	1
2	Zienswijze	2
2.1	Kopersvereniging het Groen Balkon, p/a Stroomwal 66 Heemskerk	2

1 Inleiding

Binnen het Heemskerkse deel van de Vinex-locatie Broekpolder bevindt zich ten noordoosten van de Citadel een nog niet geheel ontwikkelde kavel, het zogenaamde Groene Balkon. De GEM Broekpolder is voornemens binnen het plangebied (zie afbeelding 1.1) maximaal 25 woningen te realiseren. Om de plannen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hiervoor moet een wettelijk vastgestelde procedure worden doorlopen. Onderdeel daarvan is de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Het Groene Balkon' heeft met ingang van 12 mei 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijzen ingediend. In verband met een procedurefout is het ontwerp-bestemmingsplan nogmaals ter visie gelegd (van 11 augustus tot en met 21 september 2011). In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend¹.

In deze rapportage wordt de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord (*cursieve tekst*). Ook is aangegeven, indien van toepassing, of de reactie aanleiding geeft om het plan (op onderdelen) aan te passen (onderstreepte tekst).



Afbeelding 1.1. Ligging en begrenzing van het plangebied.

¹ de ontwerp-besluiten voor een hogere grenswaarde zijn abusievelijk niet bij het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd. Om deze procedurefout te herstellen, is het ontwerp-bestemmingsplan nogmaals ter visie gelegd (samen met de ontwerp-besluiten hogere grenswaarde).

2 Zienswijze

Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijzen ingediend. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens is het verplicht stukken die digitaal worden gepubliceerd te anonimiseren. Hiermee is rekening gehouden door alleen het adres van de indiener van de zienswijze te vermelden.

2.1 Kopersvereniging het Groen Balkon, p/a Stroomwal 66 Heemskerk

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd op 21 juni 2011 en ingekomen op 22 juni 2011. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

De zienswijze is afkomstig van de Kopersvereniging Het Groenbalkon. Hoewel het hier om een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid gaat (informele vereniging), wordt de zienswijzen wel ontvankelijk geacht. In artikel 3.8 (lid 1 onder d) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is immers bepaald dat 'een ieder' een zienswijze kan indienen.

1. Algemeen

Aangegeven wordt dat men blij is met de voorgenomen ontwikkeling, in het bijzonder met de keuze voor laagbouw. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat geen of onvoldoende rekening is gehouden met de oorspronkelijke uitgangspunten voor het Groene Balkon, zoals verwoord in het beeldkwaliteitplan (1998). Dit geldt in het bijzonder voor de groenaspecten en de doorzichten.

In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Broekpolder is in 2000 het globaal bestemmingsplan Broekpolder vastgesteld. Dit bestemmingsplan kende geen directe bouwtitel. Er moest eerst een uitwerkingsplan worden opgesteld, pas daarna konden de bouwvergunningen worden verleend. Om door de gemeente te kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit / het ruimtelijk beeld, is bij het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan gevoegd. Bij het opstellen van het onderhavige plan (de verkaveling) is uitdrukkelijke rekening gehouden met deze kaders en de feitelijke situatie, maar er is een nieuwe afweging gemaakt. Inherent aan de keuze voor laagbouw is dat de ruimte rondom de bebouwing en de doorzichten daartussen minder ruim zijn. Desalniettemin zijn deze elementen duidelijk herkenbaar. Tussen de woonbebouwing worden meerdere doorzichten aangebracht en aan de waterzijde wordt een openbaar wandelpad aangelegd. Daarnaast is een deel van de tuinzone bebouwingsvrij. Hier zijn geen bijgebouwen toegestaan. Hierdoor wordt de openheid gewaarborgd. Naar het oordeel van de gemeente is sprake van een verantwoorde ruimtelijke inpassing die recht doet aan de oorspronkelijke uitgangspunten en de feitelijke situatie. Volledigheidshalve zij nog opgemerkt dat sprake is van een nieuwe afweging (het plan past immers niet binnen de kader van bestemmingsplan Broekpolder 2000), waarbij naast ruimtelijke kwaliteit ook de uitvoerbaarheid van de plannen centraal staat. Gelet op de marktomstandigheden zijn appartementengebouw (hoogbouw) niet uitvoerbaar. Juist in dit type bebouwing voorziet bestemmingsplan Broekpolder 2000.

2. Inspreker geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan afwijkt van het bestemmingsplan waarop de kopers hun aankoopbeslissing hebben gebaseerd, met vrij uitzicht over het park en water of de bouw van urban villa's.

Voor het Groene Balkon vigeert het bestemmingsplan Broekpolder 2000. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om woningen in hoge dichtheden te bouwen, daaronder begrepen meergezinshuizen (appartementengebouwen). Het voorliggende bestemmingsplan sluit in hoofdlijnen aan op dit bestemmingsplan zij het dat de dichtheden lager zijn en het plan meergezinshuizen (woontorens) uitsluit. Naar het oordeel van de gemeente wijkt het voorliggende bestemmingsplan hiermee in positieve zin af van het bestemmingsplan Broekpolder 2000. Ten aanzien van het uitwerkingsplan 'Groene Balkon' uit 2008 zij opgemerkt dat dit plan niet is vastgesteld. Dit plan heeft de status van ontwerp. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden.

3. Inspreker is van mening dat de volgende zaken relevant zijn bij de nadere uitwerking van ontwerp bestemmingsplan:

- a. architectuur: aanbevolen wordt om de plannen door dezelfde architect te laten ontwerpen.

Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt momenteel een ontwerp voor de woningen uitgewerkt. Dit ontwerp wordt inderdaad opgesteld door de architect die ook de woningen aan de Stroomwal heeft ontworpen. Hiermee wordt beoogd de eenheid in het ruimtelijk beeld te bewaren.

- b. bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de bouwmogelijkheden op de grens van tuin en water / openbaar gebied.

Hiermee wordt uitdrukkelijk rekening gehouden in het bestemmingsplan. Op de grens tussen het openbaar gebied (het voetpad) en de tuinen wordt een lage erfafscheiding gerealiseerd (bij de bouw) in de vorm van een schanskorf. De hoogte bedraagt 1 meter. Hiermee wordt eenheid in het ruimtelijk beeld bereikt. In de tweede plaats mag een deel van de privétuin niet aangewend worden voor het bouwen bij bijgebouwen. Het betreft het gedeelte grenzend aan het openbaar voerpad met de bestemming Tuin - 2. Hier zijn alleen eerafscheidingen (hoogte 1) toegestaan.

- c. het ruimtelijk beeld en de doorzichten moeten duidelijk ingevuld zijn. Voorgesteld wordt het aantal woningen en de hoogte daarvan te beperken (maximaal 2 bouwlagen). Hiermee wordt voorkomen dat het vrije uitzicht van insprekers / bewoners aan de Stroomwal wordt belemmerd.

Het plan moet een zekere dichtheid hebben om rendabel te zijn. In verband hiermee is het niet mogelijk het aantal woningen te verminderen. Inherent aan de keuze voor grondgebonden woningen is dat de ruimte rondom de woningen beperkter is. De woningen worden immers niet gestapeld. De hoogte van de woningen is ontleend aan het bestemmingsplan Broekpolder 2000.

- d. aanbevolen wordt om de woningen met schuine daken uit te voeren en te voorzien van mos/sedum bedekking. Dit zou zeer passend zijn bij het groene en ecologische karakter van het Groene Balkon.

Momenteel worden de ontwerpen voor de woningen uitgewerkt. Vooral nog wordt uitgegaan van woningen met twee bouwlagen met een platte afdekking.

- e. de afstand van de huidige bebouwing tot de beoogde bebouwing (zoals mogelijk gemaakt in het ontwerp bestemmingsplan) dient minimaal gelijk te zijn aan de afstanden waarop bewoners hun aankoopbeslissingen hebben gebaseerd.

Vermoedelijk wordt gerefereerd naar het Uitwerkingsplan Groene Balkon 2008. Dit uitwerkingsplan is echter nooit vastgesteld en heeft daarmee geen juridische status. Het bestemmingsplan Broekpolder 2000 is vigerend. Zoals onder 2) aangegeven biedt dit bestemmingsplan ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden. Er zijn geen regels opgenomen met betrekking tot de onderlinge afstand van woningen in het algemeen en de woningen aan de Stroomrug in het bijzonder. Dit laatste is ook niet mogelijk, omdat de woningen aan de Stroomrug via een vrijstellingsprocedure (buiten het bestemmingsplan om) zijn gerealiseerd.

4. Verzocht wordt het akoestisch onderzoek te actualiseren. Mede op deze gronden is het uitwerkingsplan (2008) destijds aangehouden.

Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd. Bij de publicatie van het ontwerp is dit onderzoek per abuis niet opgenomen. Bij de tweede publicatie (augustus) is het onderzoek wel bijgevoegd. Uit het onderzoek

volgt dat voor meerdere woningen een hogere grenswaarde nodig is (er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde). De ontwerp-besluiten (hogere grenswaarde) zijn gelijktijdig gepubliceerd met de tweede tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. De definitieve besluiten worden gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter visie gelegd.

4. In het ontwerp bestemmingsplan is geen nader onderzoek opgenomen met betrekking tot geluid en externe veiligheid. Mede in verband hiermee is het eerder in procedure gebrachte uitwerkingsplan voor het Groene Balkon aangehouden. Gevraagd wordt het akoestisch onderzoek te actualiseren op basis van nieuwe verkeersgegevens. Naar het oordeel van insprekers is dit niet gebeurd. Er dienen mogelijk hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Met betrekking tot externe veiligheid wordt gevraagd of het plangebied binnen het Wonen-1 gebied valt, zoals aangewezen in bestemmingsplan Broekpolder 2009. Daarnaast wordt in het geheel niet ingegaan op onderhanden infrastructurele projecten en de toegenomen auto-, vracht-, en vliegbewegingen en de daaraan verbonden milieueffecten (waaronder geluid en stof). Verder wordt niet gerefereerd aan de verbreding van de A9 en de beoogde aansluiting van de A8-A9. Dit wordt niet acceptabel geacht.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de benodigde omgevingsonderzoeken opgesteld, dan wel geactualiseerd. Voor het aspect geluid wordt verwezen naar de beantwoording onder 4. Met betrekking tot externe veiligheid geldt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van het (lpg) tankstation is gelegen. Er hoeft dan ook geen groepsrisico berekening uitgevoerd te worden. Externe veiligheid levert geen beperkingen op. De door inspreker genoemde ontwikkeling zijn nog onvoldoende concreet om hier rekening mee te houden.

4. Verzocht wordt de openbare ruimtes en de groenvoorziening op de hoger gelegen terp (tegenover bouwnummers 10-34) spoedig ter hand te nemen. De inrichting dient daarbij te worden uitgevoerd conform het (ontwerp) uitwerkingsplan het Groene Balkon. Ten slotte wordt verzocht meer recht te doen aan het beoogde parkachtige karakter door meer bomen in de genoemde groenvoorziening op te nemen.

Het streven is om nog dit jaar met de uitvoering te starten. De bomen worden geplant in het plantseizoen 2011-2012.

5. Verzocht wordt aan te geven in hoeverre wordt afgeweken van het eerdere uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitplan Broekpolder 1998 (in de zienswijze staat 1999).

Het uitwerkingsplan Groene Balkon heeft geen juridische status, omdat het niet is vastgesteld door de gemeenteraad. In juridische zin is dan ook geen sprake van een afwijking. In feitelijk opzicht lijken beide plannen weinig op elkaar. Het plan uit 2008 gaat uit van woontorens, terwijl in het voorliggende plan grondgebonden woningen zijn opgenomen. Voor de beantwoording van de vraag over het beeldkwaliteitplan wordt verwezen naar het antwoord onder 1).

Het beeldkwaliteitplan bevat globale richtlijnen, dat de mogelijkheid biedt om uiteenlopende plannen op te baseren. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is in de geest van het beeldkwaliteitplan opgesteld en wijkt hier dan ook niet van af.

6. Verzocht wordt aan te geven of het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in woningen uit het sociale programma. Zo dit al het geval is wordt dit niet in overeenstemming geacht met het beoogde beeld uit het voorgaande bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan, waarop het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd, gaat niet uit van woningen in het sociale segment.