

HHWLD

REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN GERARD DOUPLANTSOEN,
GEMEENTE HEERHUGOWAARD

PlanID: NL.IMRO.0398.BPGerardDouplants-VO01

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Overlegreacties artikel 3.1.1 Bro**
 - 2.1 Inleiding
- 3. Inspraakreacties**
 - 3.1 Inleiding
 - 3.2 Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan
 - 3.2.1 Indiener 1, mede namens bewoners J. Vermeerstraat
 - 3.3 Inspraakreacties overige onderwerpen (communicatie en inrichtingsplan)
- 4. Ambtelijke wijziging planregels**
- 5. Conclusie**

1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de inspraakprocedure en het vooroverleg over het voorontwerp van het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen, gemeente Heerhugowaard. Initiatiefnemers zijn voornemens 16 appartementen met galerij en 14 grondgebonden woningen te realiseren aan het Gerard Douplantsoen te Heerhugowaard. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Hugo-Oord' (vastgesteld 24 mei 2016).

Het voorontwerpbestemmingsplan Gerard Douplantsoen gemeente Heerhugowaard voorziet in een juridisch-planologisch kader om voornoemde ontwikkeling als onderdeel van het al gerealiseerde (bestemmings)plan 'Hugo-Oord' mogelijk te maken. Het onderhavig plandeel beperkt zich tot realisatie van fase 3 van deze inbreilocatie; het oostelijk gebied van het Gerard Douplantsoen, wat nu nog onbebouwd is. Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de huidige wet- en regelgeving. De gronden zijn eigendom van Woningcorporatie 'Woonwaard'. Woonwaard mag als corporatie zijnde alleen sociale woningbouw realiseren. In het originele woningbouwprogramma stonden op de locatie van de rijwoningen en de appartementen veranda-woningen geprogrammeerd. Gezien de huidige wetgeving vallen veranda-woningen niet in het sociale segment en mogen deze woningen niet meer door een woningbouwcorporatie worden gerealiseerd. Gekozen is dit woningtype te vervangen door een woningtype waar momenteel een tekort aan is: rijwoningen in het sociale segment en appartementen. Deze programma aanpassing is in een eerder stadium in het overleg met de portefeuillehouder besproken.

In het bestemmingsplan 'Hugo-Oord' hebben de gronden een bestemming 'Wonen - uit te werken'. In de uitwerkingsregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden rij-, geschakelde en/of twee-onder-één-kapwoningen moeten worden gebouwd. De ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied is passend binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan. Het voornemen 16 appartementen met galerij te realiseren is echter in strijd met de uitwerkingsregels. De ontwikkeling past daarom niet binnen de uitwerkingsregels. Hierdoor moet er, specifiek voor deze locatie, een nieuw (postzegel)bestemmingsplan worden opgesteld.

In hoofdstuk 2 wordt verslag gedaan over de uitkomsten van het gevoerde vooroverleg met diverse organisaties en instanties. Hoofdstuk 3 beschrijft de doorlopen inspraakprocedure en bevat een overzicht van de ingekomen inspraakreacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan. In hoofdstuk 4 is een ambtelijke wijziging opgenomen. Hoofdstuk 5 bevat een conclusie op basis van de beantwoording inspraakreacties.

2. Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Voor dit bestemmingsplan heeft nog geen vooroverleg plaatsgevonden in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Wel heeft er in een vroeg stadium overleg plaats gevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Resultaten vanuit dit overleg zijn verwerkt in het inrichtingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan Gerard Douplantsoen. De ontwerpversie van het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen zal in het wettelijke proceduretraject worden verzonden aan de betrokken wettelijke overleginstanties. De volgende organisaties, diensten en instanties worden aangeschreven:

1.	Provincie Noord-Holland
2.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
3.	Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
4.	Welstandscommissie Heerhugowaard
5.	Liander
6.	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
7.	PWN

3. Inspraakreacties

3.1 Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen gemeente Heerhugowaard heeft met ingang van 29 mei 2020 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon er bij het college van burgemeester en wethouders van Heerhugowaard een reactie worden ingediend over dit voorontwerp. Voorafgaand hieraan is er op 12 december 2019 een informatieavond gehouden met de buurtbewoners. Tijdens deze avond is een uitleg/toelichting gegeven over de totale ontwikkeling, bezoekers van de informatieavond hebben mogen meedenken en gelijktijdig zorgen/ideeën mogen inbrengen door middel van post its (gele briefjes). De opmerkingen/tips die door omwonenden gemaakt zijn waren hoofdzakelijk positief en zijn waar mogelijk in het plan verwerkt. Over de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is voorafgaand bekendheid gegeven via het Heerhugowaard Nieuwsblad c.q. Stadsnieuws.

Er is binnen de inspraakperiode van het voorontwerpbestemmingsplan bij de gemeente 1 gezamenlijke inspraakreactie ingediend. Een deel van deze reactie is een inspraakreactie over het (proces) voorontwerpbestemmingsplan. Maar de reactie gaat ook over de aard en wijze van communiceren en uitvoering en inrichting als totaalproject. Dit deel van de reactie kan daarom niet worden beschouwd als inspraakreactie over dit voorontwerpbestemmingsplan. Deze reacties gaan over (praktische) uitvoeringsaspecten.

Om de ingediende inspraakreactie toch volledig te voorzien van een antwoord, is ingegaan op de inhoud van de gehele inspraakreactie. Deze reactienota is daarom opgedeeld in een inspraakreactie die betrekking heeft op het voorontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.2) en zaken die gaan over overige onderwerpen (paragraaf 3.3). Voor zover er reacties zijn die ingaan op beide onderwerpen zijn deze reacties zelf voor de beantwoording ook in onderdelen opgeknipt en overeenkomstig beantwoord.

De (delen) van de inspraakreacties die betrekking hebben op het voorontwerpbestemmingsplan worden hieronder in paragraaf 3.2 beantwoord door burgemeester en wethouders van gemeente Heerhugowaard. De overige inspraakreacties in paragraaf 3.3 worden beantwoord in overleg met initiatiefnemer/ontwikkelaar. Dit is in overeenstemming met de betreffende gedeelde verantwoordelijkheden bij de beide partijen. De gemeenteraad van Heerhugowaard neemt weliswaar een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Gerard Douplantsoen maar de initiatiefnemer/ontwikkelaar is (op onderdelen in samenspraak) eindverantwoordelijk voor de inrichting van het gehele plan. Reacties over de inrichting die geen verband houden met dit bestemmingsplan kunnen juridisch gezien niet door burgemeester en wethouders van Heerhugowaard

worden beantwoord. Dit is in overleg een taak van de initiatiefnemer/ontwikkelaar.

3.2 Inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan

De inspraakreacties die betrekking hebben op het voorontwerpbestemmingsplan zijn hieronder kort samengevat en puntsgewijs voorzien van een gemeentelijk antwoord.

3.2.1 Indieners J. Vermeerstraat

Inspraakreactiepunt 1: indieners zijn woonachtig aan de J. Vermeerstraat. Deze woningen sluit aan op de toekomstige locatie en realisatie van de 2 onder-een-kapwoningen. Indieners zijn van mening dat er een bestemmingsplanprocedure gestart is die afwijkt van wat eerder, na samenwerking met omwonenden, beloofd is.

Inspraakreactiepunt 1.1: Gevraagd wordt het voorontwerpbestemmingsplan nog eens langs de afspraken met de adviesgroep en wat er toen besloten is, te leggen.

Reactie gemeente

Bij de visievorming voor de gehele inbreillocatie is een klankbordgroep gevormd welke bestond uit omwonenden. In de uitvoering van de visie is niet met een klankbordgroep gewerkt. Wel heeft er, ten aanzien van onderhavige ontwikkeling, in december 2019 een informatieavond plaatsgevonden met omwonenden, de ontwikkelaar, Woonwaard en vertegenwoordigers van de gemeente Heerhugowaard. Tijdens deze avond zijn de ontwerpen van de woningen en wijze van verkaveling getoond. Daarnaast is een plattegrond getoond met daarop aangegeven waar welke woningen gerealiseerd gaan worden. Omwonenden hebben tijdens deze avond de mogelijkheid gekregen om op de indeling van het plan te reageren. Reacties zijn waar mogelijk verwerkt in het plan alvorens het voorontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht. Ook heeft er nadat betrokkene, tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie heeft ingediend, op 29 juni jl. een separaat overleg plaatsgevonden met de indiener van de inspraakreactie, de gemeente en de ontwikkelaar. Dit om de inhoud van de reactie te bespreken en waar nodig te verduidelijken.

3.3 Inspraakreacties overige onderwerpen (communicatie en inrichtingsplan)

Inspraakreactiepunt 1.2 en 1.3: indieners vragen of het nodig is een goede boom, waarvan jaren terug tijdens de visievorming is aangegeven dat deze in de milieuvriendelijke oevers zou worden opgenomen, te kappen. Daarnaast wordt aangegeven dat de inrichting van de oevers aan het water tot nu toe niet zijn geworden wat er in de ruimtelijke visie en het beeldkwaliteitsplan stond. Ook is onduidelijk waarom er een achterom moet komen. Gevraagd wordt of er al een inrichtingsplan is vastgesteld en zo ja of deze met hen kan worden besproken voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Reactie gemeente

In de huidige verkaveling van deze laatste fase van realisatie woningbouw in het Gerard Douplantsoen staat de door u bedoelde boom midden een berging, dit is niet wenselijk. De destijds opgestelde visie geeft ook aan dat er geen vlonders over het water worden aangebracht. Deze visie wordt nog steeds gevolgd maar in de 10 jaar die verstreken is zijn er een aantal zaken veranderd. Dat de ontwikkelaar nu vlonders langs het water, in de inrichting van het gebied, voorstelt zou kunnen op grond van vergunningsvrij bouwen maar een vlonder die over het water heen steekt heeft nog steeds een watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap. Het achterom is noodzakelijk, dit omdat tussen het achterom en de woning van één van de indieners een gemeentelijke groenstrook met beplanting aanwezig is welke bereikbaar moet zijn. We dienen hier als gemeente het algemeen belang.

Inspraakreactiepunt 1.4: gevraagd wordt de gemeente de regie te laten nemen met Woonwaard in plaats van dat de ontwikkelaar dit doet.

Reactie gemeente

De gemeente heeft de regie. In de koop-ontwikkelovereenkomst welke met de ontwikkelaar wordt gesloten staan alle afspraken vermeld. De hoofdelijke verantwoording voor het nakomen van deze afspraken ligt bij de ontwikkelende partij.

Inspraakreactiepunt 1.5: in de eerste fase zijn er geen zijramen in de woningen gekomen. Gevraagd wordt ook in deze laatste fase geen zijramen toe te staan in de nieuwe woningen. Dit is zoals in eerdere afspraken met de adviesgroep zijn gemaakt.

Reactie gemeente

Dit vraagstuk is besproken met de ontwikkelaar. Het topraam in de kopgevel van de woning met bouwnummer 8 wordt uitgevoerd met melkglas. Het uitzicht vanuit het raam in de eerste bouwlaag van deze woning wordt beperkt door middel van het plaatsen van een groene erfafscheiding (haag). Deze afspraak is vastgelegd in de overeenkomst met de projectontwikkelaar.

Inspraakreactiepunt 2: Indieners zijn van mening dat zij in hun belangen worden geschaad door het bouwproject van Woonwaard en de ontwikkelaar. Het gaat hen hierbij om de volgende belangen, gevraagd wordt hierop te antwoorden:

- 2.1 de grond langs het water aan de J. Vermeerstraat blijft gemeentegrond;
- 2.2 groene natuurvriendelijke oevers. Vol natuur en leven;
- 2.3 een maximaal brede groenstrook tussen bestaand en nieuwbouw;
- 2.4 duidelijkheid in een inrichtingsplan welke bomen blijven bestaan, welke verdwijnen en wat daarvoor terugkomt;
- 2.5 privacy door een brede groene zone langs het water;
- 2.6 privacy door geen achterom in of langs het groen toe te staan langs de rijwoningen en de 2 onder-een-kap eindwoning die grenst aan onze achtertuinen;

- 2.7 privacy door geen zijramen in de woning toe te staan;
- 2.8 rekening houden met vergunningsvrij bouwen naast de woningen. En rekening houden met handhaving. Er kan veel worden afgesproken maar er mag ook veel vergunningsvrij.

(Verzamel)Reactie gemeente

Het klopt dat de grond langs het water aan de J. Vermeerstraat in eigendom blijft bij de gemeente Heerhugowaard. Gebleken is dat in de huidige planopzet te weinig ruimte is voor de aanleg van 'echte' groene natuurvriendelijke oevers; vol natuur en leven. In de realisatie van fase 1 en 2, vanuit ruimtegebruik, gekozen voor een normale oever. De huidige groenzone blijft gehandhaafd en wordt doorgetrokken. Ook met een achterom om deze groenzone te kunnen bereiken blijft de privacy van de u als huidige bewoners, gehandhaafd. Bij het ontwerpbestemmingsplan (de volgende fase van het bestemmingsplantraject) wordt het inrichtingsplan met een groen- en bomenplan als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het (beperken van) vergunningsvrij bouwen is niet te regelen in het bestemmingsplan.

Inspraakreactiepunt 3: Indieners zijn van mening dat de communicatie over het project bij hen tot zorgen leidt. Er is veel onduidelijk en de communicatie lijkt hen tot nu toe onzorgvuldig. Men vindt het jammer dat er geen klankbordgroep is/wordt gevormd.

Inspraakreactiepunt 3.1 en 3.2: gevraagd wordt om een overleggroep voordat de echte procedures starten en dus om met elkaar een inrichtingsplan te maken die iedereen tevreden kan stellen. Bedoeld wordt een inrichtingsplan en een groen- en bomenplan waarin mogelijk de door indieners van deze inspraakreactie de gegeven voorbeelden kunnen worden verwerkt. Daarnaast geeft men aan geschrokken te zijn van o.a. het feit dat de ontwikkelaar al gestart is met de verkoop van de woningen, er al wordt ingemeten op het bouwterrein en verlies van privacy door de kopgevels van de woningen uit te voeren met zijramen.

Reactie gemeente

In de bestaande visie, welke 10 jaar terug, in samenspraak met een klankbordgroep bestaande uit omwonenden, tot stand is gekomen, is richting gegeven aan de invulling/inrichting van het plangebied. In de volgende fase van het bestemmingsplantraject wordt zowel een inrichtingsplan als een groen- en bomenplan als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De (voor)verkoop van de woningen is inmiddels gestopt en er is een oplossing aangedragen voor de zijramen. De inmeetwerkzaamheden vinden plaats als er een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.

Inspraakreactie 4: indieners geven aan ideeën te hebben hoe de plannen beter kunnen en vinden dat zij geen mogelijkheid krijgen om ideeën en zorgen via een overleggroep met de gemeente/initiatiefnemers te delen. De ideeën en zorgen zijn praktisch van aard. De angst leeft dat bespreken van ideeën en zorgen wordt doorgeschoven naar volgende fasen van het project. Volgens indieners is een

overleggroep een oplossing, zij kunnen dan de dingen die hen bezighouden bespreken. De wijze van heien is hier één van.

Reactie gemeente

Tijdens de inloopavond op 12 december 2019 zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld op de plannen te reageren. De plannen zijn getoond en mondeling toegelicht daarnaast is er gelegenheid geweest om via post its (gele briefjes), ideeën in te brengen. De indiener van de inspraakreactie heeft daarnaast op uitnodiging van de gemeente gelegenheid gekregen in een afzonderlijk gesprek met gemeente en ontwikkelaar zijn bezwaren toe te lichten. Op de methode van heien zal in onderstaande tekst nader worden ingegaan.

Inspraakreactiepunt 4.1 en 4.2: gevraagd wordt de heiwerkzaamheden zo uit te voeren dat de palen niet in de grond worden geheid maar in plaats daarvan de grond in worden geboord. Daarnaast wordt gevraagd deze werkzaamheden met omwonenden af te stemmen in bijvoorbeeld een overleggroep.

Reactie gemeente

De te hanteren hei-methode is momenteel in onderzoek bij de ontwikkelaar. Om overlast en hinder zoveel mogelijk te voorkomen/beperken heeft de gemeente aangegeven voorkeur te hebben voor een boor-systeem, dit ook mede ten aanzien van het nabijgelegen zorgcentrum. De heimethode wordt vastgelegd tijdens het proces aanvraag omgevingsvergunning in een bouwveiligheidsplan.

Inspraakreactiepunt 4.3 en 4.4: gevraagd wordt meer inzicht te kunnen krijgen in de keuzen rondom een boom die gekapt wordt. Ook willen indieners weten wat als er een boom wordt gekapt daarvoor in de plaats komt, hoe de oever wordt ingericht, hoe en wat over schuttingen en instandhouding van de rietkraag en of er zijramen in de huurwoningen komen. Indieners hebben een aantal ideeën waarvan zij willen weten of dit goede ideeën zijn en er wellicht een win-win situatie ontstaat.

Reactie gemeente

De rietkraag hoeft niet in stand gehouden te worden door omwonenden, deze ligt in het water en is geen eigendom van omwonenden. Voor de overige beantwoording verwijzen wij u naar de hierboven beschreven gemeentelijke reacties.

Inspraakreactiepunt 4.5: indieners geven aan bezwaar te hebben dat de nieuwe woningen zowel boven als beneden ramen krijgen. Volgens hen is dit in tegenspraak met de afspraken welke zijn gemaakt met de inmiddels opgeheven adviesgroep. Gevraagd wordt of er ramen komen in de zijgevels zoals in de eerdere fase?

Reactie gemeente

De ontwikkelaar heeft naar aanleiding van deze inspraakreactie een oplossing aangedragen voor de uitvoering van de kopgevel van de woning met

bouwnummer 8. Zie hiervoor de gemeentelijke reactie bij inspraakreactiepunt 1.5. Deze oplossing is vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst tussen gemeente en projectontwikkelaar.

4. Ambtelijke wijziging

In het voorontwerpbestemmingsplan Gerard Douplantsoen is abusievelijk vergeten om in de planregels de juridische borging voor het thema parkeren op te nemen. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Gerard Douplantsoen is uitvoerig omschreven hoe en hoeveel parkeervoorzieningen er in het plangebied wordt geregeld. Om dit ook juridisch te borgen wordt in artikel 5 van de planregels het volgende toegevoegd:

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Parkeren

- a. met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeerkencijfers van de meest recente CROW publicatie (thans publicatie, toekomstbestendig parkeren 2018);
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan parkeerplaatsen dan het gemiddelde van de onder a op basis van de parkeerkencijfers berekende bandbreedte wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Deze regeling is zodanig opgesteld dat het wel de gewenste flexibiliteit biedt. Er gaat immers gemotiveerd afgeweken worden van de parkeerkencijfers die uit het CROW voortkomen, omdat er bij het bestaande complex in het Gerard Douplantsoen sprake is van een overschot.

5. Conclusie

Alle belanghebbenden zijn tijdig bij de planvorming betrokken en van informatie voorzien. De ingediende inspraakreactie van de betreffende bewoners J. Vermeerstraat geeft door toevoeging van een aantal bijlagen in de vorm van het inrichtingsplan en het groen- en bomenplan, aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De tekst van de toelichting zal hierop worden geactualiseerd. Na bespreking in de vergadering van het college van Burgemeester & Wethouders zal het ontwerpbestemmingsplan voorzien van voornoemde bijlagen aan de indiener van de inspraakreactie worden toegestuurd voordat de procedure ontwerpbestemmingsplan wordt opgestart.