



Reactienota Inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan
11 april 2023

Status: definitief

INLICHTINGEN BIJ	Sebastiaan Parlevliet / Sandra Jager
DOMEIN	Ruimtelijke ontwikkeling
TEAM	Plannen en projecten
TELEFOON	088 909 9076

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en achtergrond	5
1.2	Aanpak	6
1.3	Leeswijzer	6
2	Ingekomen inspraakreacties omwonenden en bewoners	8
3	Samenvatting en Beantwoording inspraakreacties	9
3.1	Alternatief plan Werkgroep Red de Rimboe	9
3.2	Geluid (buitenunits warmtepompen en weerkaatsing spoor)	13
3.3	Balkons op het noorden	14
3.4	Bomen en Natuur (groen)	15
3.5	Ecologie - Bunzing	18
3.6	Ecologie – Bruine eikenpage	19
3.7	(beschermde) Soorten die voorkomen in het gebied	19
3.8	Ecologie - Vleermuizen en lichtvervuiling	22
3.9	Omvang ecologisch onderzoek	23
3.10	Verkeer en parkeren	25
3.11	Ontwerp activiteiten plan van adviesbureau ECO Logisch/aantasting Flora en Fauna	28
3.12	Participatie	29
3.13	Inspiraak bewoner Holleweg	31
3.14	Bestemmingsplanprocedure en Coördinatieregeling	33
4	Vooroverlegreacties Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	35
5	Ambtshalve wijziging planregels	36

6	Conclusie	37
6.1	Vervolg	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en achtergrond

Op 8 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: 'het college') ingestemd met de verdere uitwerking van het principeverzoek dat is ingediend door woningcorporatie Kennemer Wonen (hierna: 'Kennemer Wonen'). Het principeverzoek betreft de sloop-nieuwbouw van een bestaand woongebouw aan de Ter Coulsterlaan 1-21 in Heiloo. Om ter plaatse de plannen te kunnen realiseren is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Middengebied' noodzakelijk. Het principebesluit vormt de basis voor de planontwikkeling van 46 sociale huurwoningen op de huidige locatie nabij het terrein van de Ter Coulsterkerk en de Holleweg. Hiertoe heeft Kennemer Wonen in samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundige verkenning gedaan en een ontwikkelplan voorgesteld. Het plangebied bestaat uit twee percelen, het perceel in eigendom van Kennemer Wonen waarop het huidige woongebouw is gesitueerd (kadastraal bekend HLO A 8055) en het bij gemeente Heiloo in eigendom zijnde omliggende perceel (kadastraal bekend HLO A 8056). De ontwikkellocatie ligt midden in een groenrijke omgeving aan de noordzijde van de Begraafplaats Heiloo en aan de zuidzijde van de Bergeonstraat in Heiloo. Kennemer Wonen heeft de grond waarop het huidige woongebouw is gesitueerd volledig in eigendom. Het planvoornemen is het huidige woongebouw met daarin 21 appartementen te slopen en een nieuw (groter) woongebouw terug te bouwen waarin in totaal 46 woningen worden gesitueerd. Het huidige parkeerterrein en openbare ruimte wordt hierbij opnieuw ingedeeld en ingericht.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Middengebied' is uitbreiden van het huidige woongebouw op deze locatie niet toegestaan. De nieuwbouw is deels buiten de woonbestemming voorzien, in de bestemmingen Groen-2 en Verkeer. Verder wordt de in het huidige bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte van 9 meter, deels overschreden en neemt in de nieuwe situatie het aantal woningen toe en zijn parkeerplaatsen voorzien in de bestemming Groen-2. Het nieuwe bouwplan Ter Coulsterlaan is op voornoemde onderdelen in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Middengebied'. Er is voor de herontwikkeling van het perceel Ter Coulsterlaan een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het instemmen met deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Middengebied' vormt daarom de basis voor de planontwikkeling van in totaal 46 sociale huurwoningen.

Op 19 september 2022 is door de raadscommissie het startsein gegeven voor de start van de procedurele fase voor de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Middengebied'.

De voorontwerpfase van de bestemmingsplanherziening is reeds doorlopen. Op basis van de ingediende inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan is de onderliggende Reactienota inspraak opgesteld.

Voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van de Inspraakverordening gemeente Heiloo heeft het voorontwerpbestemmingsplan van donderdag 29 september tot en met woensdag 9 november 2022 ter inzage gelegen. Omwonenden en belanghebbenden hebben gedurende voornoemde periode kunnen reageren op het voorontwerpbestemmingsplan door een inspraakreactie kenbaar te maken bij het college.

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn er zowel individuele als collectieve inspraakreacties van omwonenden ontvangen. Daarnaast is een inspraakreactie van een van de bewoners van het huidige complex ontvangen en een overlegreactie van Prorail.

In deze Reactienota Inspraak zijn alle ingediende inspraakreacties op een thematische wijze samengevat en van een reactie voorzien. Daarnaast wordt aangegeven of de inspraakreacties aanleiding geven tot aanpassingen van het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan. Deze nota maakt onderdeel uit van het advies dat in maart 2023 ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college. Het college zal worden voorgesteld in te stemmen met de Reactienota Inspraak en het ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan (on)gewijzigd in procedure te brengen voor het eventueel indienen van zienswijzen.

1.2 Aanpak

Alle ingediende inspraakreacties zijn in deze nota geclusterd samengevat en van een reactie voorzien. Reacties konden schriftelijk of mondeling worden ingediend. Alle ingekomen inspraakreacties zijn na ontvangst geregistreerd. Indieners hebben een ontvangstbevestiging gekregen. Zowel het college, de verantwoordelijk portefeuillehouder als de betrokken adviseurs van team plannen en projecten zijn geïnformeerd over de ingekomen inspraakreacties.

Gelet op de inhoud van de inspraakreacties en om deze goed, zorgvuldig en vlot te kunnen verwerken én de doorlooptijd in de hand te houden is gekozen voor een thematische beantwoording van de reacties. De onderstaande categorieën zijn gebaseerd op de thema's die in de verschillende inspraakreacties aan de orde zijn gesteld.

- Alternatief plan Werkgroep Red de Rimboe
- Geluid (buitenunits warmtepompen en weerkaatsing spoorgeluid)
- Balkons
- Bomen en Natuur (groen)
- Ecologie - Bunzing
- Ecologie – Bruine Eikenpage
- Ecologie – (beschermde) Soorten die voorkomen in het gebied
- Ecologie – Vleermuizen en lichtvervuiling
- Ecologie – Omvang ecologisch onderzoek
- Verkeer en parkeren
- Ontwerp activiteitenplan ECO Logisch
- Participatie
- Inspraak bewoner Holleweg
- Bestemmingsplanprocedure/coördinatieregeling

1.3 Leeswijzer

De Reactienota Inspraak is geanonimiseerd en als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 bevat een overzicht en een algemene indruk van de ingekomen reactie;.

- Hoofdstuk 3 bevat de beantwoording op de reacties op basis van een thematische beantwoording. Op grond van privacywetgeving (AVG) is de samenvatting van, en reactie op, ingediende inspraakreacties geanonimiseerd;
- In hoofdstuk 4 staat een verslag van de ingediende overlegreacties;
- In hoofdstuk 5 wordt een ambtshalve wijziging beschreven;
- Hoofdstuk 6 van deze reactienota bevat een conclusie met een concrete omschrijving van de eventuele benodigde aanpassingen. Tot slot wordt aangegeven wat de ingekomen reacties betekenen voor het vervolg.

2 INGEKOMEN INSPRAAKREACTIES OMWONENDEN EN BEWONERS

Er zijn in totaal 11 inspraakreacties van omwonenden en een bewoner van het te slopen complex binnengekomen. Hiervan zijn er 10 individueel ingediend en 1 collectief (Werkgroep Red de Rimboe) welke is voorzien van een alternatief plan.

De omwonenden van het plangebied die een inspraakreactie hebben ingediend wonen aan::

- Holleweg;
- Bergeonstraat;
- Westerweg.

Bij vrijwel alle ingediende reacties wordt ingegaan op thema's als groen, flora en fauna, parkeren en verkeersafwikkeling, stedenbouw, bezonning, geluid, woningbouw (aantallen) en het participatieproces.

3 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

In dit hoofdstuk zijn de inspraakreacties geclusterd en per thema beantwoord¹. Vanwege de onderlinge samenhang van de thema's dient dit hoofdstuk als één geheel gelezen te worden. De inspraakreacties met corresponderende volgnummers zijn opgenomen in de bijlage.

3.1 Alternatief plan Werkgroep Red de Rimboe

In vrijwel alle reacties wordt begrip getoond voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. De toename van het aantal woningen van 21 naar 46 woningen en de daarvoor benodigde (terugliggende) vierde bouwlaag, wordt echter onwenselijk gevonden. Door in vier lagen te bouwen wordt er, volgens de indieners, afbreuk gedaan aan het groene en dorpse karakter van Heiloo. Vier bouwlagen aan de Ter Coulsterlaan zou een precedent scheppen voor alle bouwplannen die zullen volgen. De indieners geven aan dat in het huidige bestemmingsplan 'Middengebied' drie bouwlagen de norm is. Bij een gebouw van 4 lagen zal de inktijk in de wintermaanden, als de bomen kaal zijn, toenemen. Dit zal door het kappen van bomen aan de noordkant worden verergerd.



Schetsontwerp nieuwbouw voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan 1-21 Heiloo

Een groep omwonenden heeft zich verenigd in 'Werkgroep Red de Rimboe' en in een afzonderlijke inspraakreactie een alternatief plan met minder woningen en een lagere bouwhoogte voorgesteld. Doordat wordt teruggebouwd in de footprint van de oudbouw, zullen in het alternatieve plan volgens de Werkgroep nagenoeg geen nadelige effecten ontstaan op de huidige flora en fauna en biodiversiteit. Het plan van Kennemer Wonen bevat vergeleken met het alternatieve plan 14 extra woningen: *Met 14 extra woningen ten opzichte van de in het alternatieve plan voorgestelde 32 wordt het hele woonprobleem in Heiloo ook niet opgelost.*, zo stelt de Werkgroep. Daarnaast wordt gesteld dat gemeente Heiloo met

¹ Inspraakreacties zijn geanonimiseerd en als bijlage bij de reactienota ingevoegd.

toestemming voor de bouw van 46 sociale huurwoningen aan de Ter Coulsterlaan het tekort aan sociale woningbouw in het plangebied Zandzoom wil compenseren.

Her college wordt verzocht, het voorgestelde plan voor de nieuwbouw van 46 woningen en bijbehorend bouwvolume, op voornoemde onderdelen te herzien danwel alsnog een renovatie van het bestaande pand naar de huidige normen te overwegen.

Reactie gemeente

Met waardering hebben wij kennis genomen van de inspraakreactie met het alternatieve plan van Werkgroep Red de Rimboe. Het voorgestelde plan is echter geen haalbaar alternatief vanwege:

- 1: het substantieel lager aantal woningen (14) dat gerealiseerd kan worden;
- 2: de aanmerkelijke hogere kosten die het alternatieve plan voor Kennemer Wonen, per woning, met zich meebrengt.

Ad 1.

De gemeente constateert dat de behoefte aan sociale huurwoningen groot is; wacht- en zoektijden lopen op en het aantal ingeschreven woningzoekenden groeit. In Heiloo kwamen in 2022 slechts 96 bestaande huurwoningen vrij. Op elke vrijkomende sociale huurwoning in Heiloo reageerden in 2022 gemiddeld 291 woningzoekenden.

In 2021 heeft bureau Companen in opdracht van de gemeente Heiloo en Kennemer Wonen een woningmarktonderzoek uitgevoerd. De uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen wordt door Companen geraamd op 295 tot 335 sociale huurwoningen in de periode tot 2030. Deze behoefte is exclusief de behoefte als gevolg van een verhoogde instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten, mensen uit Oekraïne en andere spoedzoekers. Voor gemeente Heiloo zou deze extra instroom kunnen leiden tot een extra woningbehoefte van nog eens 150 sociale huurwoningen.

Gemeente Heiloo heeft o.a. op basis van het onderzoek van Companen meerjarige Prestatieafspraken met Kennemer Wonen gemaakt voor de periode 2021-2024. Hierin is de nieuwbouw van 46 sociale huurwoningen aan de Ter Coulsterlaan opgenomen. Dit nieuwbouwplan impliceert een toevoeging van 25 sociale huurwoningen omdat het huidige complex met 21 woningen wordt gesloopt. Het alternatieve plan van Werkgroep De Rimboe impliceert een toevoeging van 11 woningen, 14 woningen minder dan het plan van Kennemer Wonen. De totale voorraad aan concrete plannen in de Prestatieafspraken 2021-2024 omvat 108 woningen waardoor 87 woningen worden toegevoegd. Het voorliggende nieuwbouwplan aan de Ter Coulsterlaan vormt met een toevoeging van 25 woningen dus een belangrijk deel van deze Prestatieafspraken. Voor de periode 2025-2030 resteert dan, op basis van het Companen-onderzoek, een opgave van circa 228 sociale huurwoningen vermeerderd met circa 150 sociale huurwoningen veroorzaakt door de extra instroom. Gemeente concludeert hieruit dat nu en in de nabije toekomst elke nieuwe sociale huurwoning telt. Het plan van Kennemer Wonen waarin 25 sociale huurwoningen worden toegevoegd, komt veel beter tegemoet aan de actuele situatie op de sociale woningmarkt dan het plan van Werkgroep Red de Rimboe waarin 14 woningen minder worden toegevoegd.

Tenslotte is het aantal woningen (32) in het alternatieve plan van Werkgroep Red de Rimboe volgens ons niet uitvoerbaar. Hieronder is dat toegelicht.

1.1

In het alternatieve plan is onder meer aangegeven dat de privé-bergingen voor de bewoners in de binnentuin geïntegreerd dienen te worden. Deze bergingen zijn door de Werkgroep echter niet ingetekend. Daarnaast zijn in het alternatieve plan geen parkeerplaatsen ingetekend en is de entreepartij in het alternatieve plan te klein voor een gebouw met 32 appartementen.

In bijgevoegde schets² heeft Kennemer Wonen het alternatieve plan van de Werkgroep met een donkere contour in een gemaatvoerde situatie gezet, het door Kennemer Wonen voorgestelde plan is met een perzikkleurig vlak ingetekend. In deze schets zijn tevens 45 parkeerplaatsen ingetekend, uitgaande van 32 woningen en een parkeernorm van 1.4 parkeerplaats per woning voor het alternatieve plan. Daarnaast is het zo dat het alternatieve door de Werkgroep voorgestelde plan, grotendeels, maar niet helemaal in de footprint van de oudbouw past.

1.2

De door de Werkgroep aangegeven 32 buitenbergingen zijn niet ingetekend. Kennemer Wonen hanteert voor buitenbergingen een maximale loopafstand van bergingsdeur tot woningtoegangsdeur van 50 meter. In het voorgestelde plan van de Werkgroep zouden de 32 buitenbergingen grotendeels alleen voor de entree van het woongebouw worden geplaatst. Dit is voor zowel de gemeente, Kennemer Wonen en toekomstige bewoners een onwenselijke situatie. De 32 bergingen en de entree van het gebouw zouden bij een dergelijke situering de kwaliteit en bereikbaarheid van het binnenterrein negatief beïnvloeden. De enige conclusie hierbij is dat de bergingen in het alternatieve plan inpandig in de nieuwbouw zouden moeten worden gesitueerd, hetgeen betekent dat in het alternatieve plan op de begane grond 3 woningen moeten worden opgeofferd om alle bergingen inpandig te kunnen realiseren en daarnaast een vergroting van de entreepartij te bewerkstelligen. In het alternatieve plan is daardoor, uitgaande van gebouwvorm en bouwhoogten als voorgesteld door de Werkgroep, geen ruimte voor 32 nieuwe woningen, maar slechts 29 nieuwe woningen, een toename van 'slechts' 8 sociale huurwoningen..

1.3

Het door Kennemer Wonen voorgestelde nieuwbouwplan van 46 woningen omvat hierdoor 17 appartementen extra ten opzichte van het door de Werkgroep voorgestelde bouwvolume met 29 woningen. Indien de 17 extra appartementen aan het alternatieve plan van Werkgroep Red de Rimboe zouden worden toegevoegd, ontstaat een gebouw dat overal 4 bouwlagen hoog is. Dat is in strijd met de uitgangspunten van de Werkgroep (maximaal 2-3 lagen) en levert (stedenbouwkundig) een totaal ander beeld op dan het ontwerp dat is ingediend door Kennemer Wonen waarbij de 3^e en de 4^e laag getrapd zijn uitgevoerd.

Ad 2.

² Bijlage Kennemer Wonen Alternatief plan gemaatvoerd

Een alternatief plan met veel minder woningen leidt tot een groter exploitatietekort per woning dan het door Kennemer Wonen voorgestelde nieuwbouwplan. Een plan met minder woningen leidt immers tot hogere stichtingskosten per woning terwijl de huurinkomsten vanwege toewijzingsregels grotendeels vastliggen. Een financiële verkenning wijst uit dat de kosten per woning in een plan met 29 nieuwe woningen circa 8% hoger liggen dan het voorliggende plan.

Stedenbouw en architectuur

In diverse inspraakreacties wordt aangegeven dat de hoogte van de nieuwbouw met vier bouwlagen en het volume van de nieuwbouw een aantasting vormt van de historische en groene as die vanaf het voormalig kasteel Ter Coulster aan de oostzijde van Heiloo, richting spoorlijn loopt.

Reactie gemeente

Onderstaande wordt een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige visie van het plangebied en de beoordeling door Welstand - Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo (ARKH).

Stedenbouw

De morfologie van het gebied en de cultuurhistorische waarden zijn als uitgangspunt genomen voor de uitwerking van het plangebied. Oftewel, het onderliggende landschap, de historie van het gebied en transformaties van de bebouwing rond de Ter Coulsterlaan zijn als uitgangspunt voor het ontwerp meegenomen. De locatie van het voormalige kasteel Ter Coulster ligt in een bos op 1 kilometer van ten oosten van het plangebied. Vanaf 'Ter Coulster' bestaat er een historische en groene as richting het plangebied. Deze opzet verklaart het ontstaan van het middengebied waar de bebouwing is gesitueerd en geeft de verschillende onderdelen in het gebied betekenis en identiteit. Ter plaatse van het plangebied is de groene as in de jaren 70 van de vorige eeuw beëindigd door de bouw van de Ter Coulsterkerk en de huidige sociale huurwoningen aan de Ter Coulsterlaan. Er is voor gekozen dit einde van de Ter Coulster-as te accentueren met een groter gebouw, dat getrapt tot 4 bouwlagen oploopt. Door de nieuwbouw ten opzichte van de oudbouw enkele meters noordwaarts te verschuiven, wordt de beëindiging van de Ter Coulster-as ook beter beleefbaar.

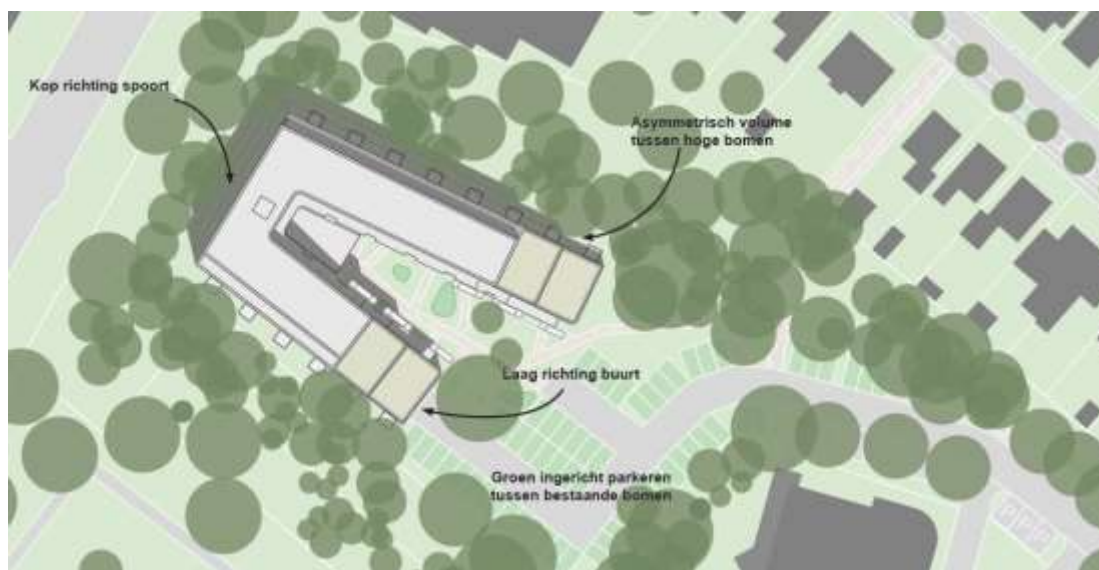
Het plangebied ligt verstopt in een enclave achter de Ter Coulsterkerk. De percelen van omwonenden van het plangebied (Holleweg en Bergeonstraat) zijn op een enkel perceel na, ruimtelijk gezien niet aan het plangebied verbonden. Het volume, de vormgeving van het woongebouw en de inrichting van de openbare ruimte wordt niet gewaardeerd. In de inspraakreacties van de omwonenden worden het ruimtelijke aspect genoemd, en de emotionele en (groene) herinneringswaarden die verbonden zijn aan Ter Coulster ook genoemd. Om de belevingswaarden zoveel mogelijk terug te laten komen in de bebouwing is gekozen om het woongebouw met 4 bouwlagen in een U-vorm te situeren waarbij in 'het hart' van de bebouwing sprake is van een parkachtige entree waarin de huidige beeldbepalende eik een centrale plek behoudt.

Appartementengebouwen in 4 bouwlagen komen al voor in gemeente Heiloo. Enkele voorbeelden hiervan zijn de woongebouwen/appartementen gelegen aan de Omloop, het

Malevoort, Stationsplein en hoek Zeeweg/Westerweg. In de Toekomstvisie Heiloo 2030 is in de ruimtelijke paragraaf onder andere opgenomen dat *'Hoger dan drie lagen bouwen'* op sommige plekken in Heiloo goed mogelijk is. *'Om de groene ruimte te besparen, mag men beperkt de hoogte in. Het uitgangspunt is dat gebouwen in een ruime en groene omgeving staan.'*

Gemeente Heiloo is van mening dat in aansluiting met het gestelde in de toekomstvisie met dit plan van Kennemer Wonen, kan worden afgeweken om in maximaal 3 lagen te bouwen. De nieuwbouw van extra sociale huurwoningen is, ten opzichte van het bestaande aantal, een belangrijke toevoeging van sociale huurwoningen welke met een terugliggende 4^e bouwlaag in een compact gebouw wordt gerealiseerd. Het nieuwe woongebouw wordt omsloten door groen en tast de groene omgeving niet onevenredig aan, dit wordt mede bewerkstelligt door het kwalitatief hoogwaardige inrichtingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt het belang van Kennemer Wonen om sociale huurwoningen toe te voegen in dit geval zwaarder gewogen dan de norm om maximaal in 3 lagen te bouwen. Op het eventuele parkeren ondergronds wordt in paragraaf 3.10 nader ingegaan.



Uitsnede schetsontwerp ontwerp nieuwe situatie juli 2022

De ingekomen inspraakreacties hebben op dit thema niet geleid tot aanpassing van het huidige ontwerp.

3.2 Geluid (buitenunits warmtepompen en weerkaatsing spoorgeluid)

In het nieuwbouwplan van Kennemer Wonen is gekozen voor toepassing van luchtwarmtepompen met een buitenunit. In meerdere inspraakreacties wordt gevreesd voor geluidsoverlast ten aanzien van de buitenunits die nodig zijn voor warmtepompen.

Verder wordt opgemerkt dat door het nieuwe woongebouw 4 meter op te schuiven richting de spoorlijn én te verhogen met een vierde laag, de geluidsbelasting vanwege weerkaatsing van het geluid van de trein op de woningen aan de Schuine Hondsboschelaan/hoek Westerweg (aan de overzijde van het spoor) hoger is dan dat er sprake zou zijn van een woongebouw met drie woonlagen. Hier is geen onderzoek naar gedaan, zo stellen enkele indieners van de inspraakreactie.

Reactie gemeente

De vrees voor geluidsoverlast veroorzaakt door warmtepompen is ons inziens niet terecht. De benodigde buitenunits worden vrijwel allemaal op het bovenste dak van de nieuwbouw geplaatst. Het geluidsniveau waaraan deze units moeten voldoen is bepaald in de in 2021 aangescherpt regelgeving van het Bouwbesluit, namelijk maximaal 40 decibel (nachtsituatie) op de erfgrans.

Ten aanzien van de mogelijk sterkere weerkaatsing door de nieuwbouw van spoorweglawaaier richting de overzijde van het spoor, is in opdracht van Kennemer Wonen door De Roever Omgevingsadvies (aanvullend) onderzoek verricht. De conclusie van dit onderzoek is dat de toename van weerkaatsingsgeluid verwaarloosbaar is, verwezen wordt naar aanvullend rapport van De Roever dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

De ingekomen inspraakreacties op dit thema hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Balkons op het noorden

In meerdere inspraakreacties wordt aangegeven dat de balkons aan de noordgevel van het nieuwbouwplan leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat (aantasting privacy, geluids- en lichtoverlast) van de huidige bewoners aan de Bergeonstraat en de toekomstige bewoners van de appartementen aan de Ter Coulsterlaan. Daarnaast zouden de balkons veelal beschaduwd zijn en zal sprake zijn van minder daglichttoetreding in de betreffende woningen. (Huidige) bewoners van het woongebouw hebben hierbij aangegeven bij nieuwbouw de voorkeur te hebben voor een balkon op het zuiden. De keuze om balkons op het noorden te situeren zou mede te maken hebben met hittestress. Met andere woorden: tientallen bomen met een verkoelend vermogen van 10 airco's per stuk³, worden gecompenseerd door situering van balkons aan de noordzijde

Reactie gemeente

De vrees voor meer inzicht in de bestaande woningen en tuinen aan de Bergeonstraat wordt begrepen. Deze vrees is ons inziens echter niet terecht. Zoals op onderstaande tekening is te zien zorgt een bosstrook met een 'dikte' van 25 meter voor ruim voldoende afstand en afscherming (licht, zicht, privacy en geluid) naar de achtergrans van privétuinen aan de Bergeonstraat. Eveneens is te zien dat ongeveer 2/3 van de noordvleugel van de nieuwbouw zich achter het gebouw van de voormalige school aan de Bergeonstraat bevindt, waarin nu de Dojo en een kinderdagverblijf zijn gevestigd. In het plangebied en aan het gebouw zal

³ Bron: motie Van Esch/Bromet aangenomen door de regering d.d. 27 september 2022

natuurvriendelijke verlichting worden toegepast.



Overzicht plangebied nieuwe situatie met richtafstanden balkons – tuinen Bergeonstraat

De afstand tussen de tuinen van de woningen aan de Bergeonstraat en de geplande nieuwbouw woningen is ruim voldoende om te voorkomen dat er een onaanvaardbare aantasting van het woongenot bij woningen in de nabijheid ontstaat. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van woon-leefklimaat van omwonenden. Permanent vrij uitzicht is niet te claimen, dat hebben we met zijn allen in alle redelijkheid te aanvaarden. Daarnaast zullen de woningen in het nieuwbouwplan, ook die met balkons op het noorden, voldoen aan de daglicht-normen die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit.

De ingekomen reacties leiden niet tot planologische wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.4 Bomen en Natuur (groen)

In vrijwel alle inspraakreacties wordt aangegeven dat er aanzienlijk wat groen uit het plangebied verdwijnt en er daardoor minder groenbeleving zal zijn dan door Kennemer Wonen wordt gesteld.

Uit het ter inzage gelegde plan zou nog steeds niet duidelijk worden welke bomen moeten worden gekapt. Ook zouden, als voor een pand van vier hoog wordt gekozen, bomen amper meer zichtbaar zijn. In één van de inspraakreacties wordt opgemerkt dat tijdens de vergadering van de Raadscommissie op 19 september jl. gezegd zou zijn dat 9 bomen gekapt moeten worden. Uit de nadere bomenbeoordeling op 4 oktober 2022 bleek volgens dezelfde inspreker echter dat voor uitvoering van het nieuwbouwplan 22 bomen gekapt moeten worden.

Verder wordt opgemerkt '*dat bomen niet goed waren ingetekend*' en op basis hiervan lastig te beoordelen is '*hoeveel groen er gaat sneuvelen*'. De door Kennemer Wonen gedeelde rapporten zouden een te rooskleurig beeld geven van hoeveel bomen er weg moeten. Een door omwonenden aangeleverde contra-expertise⁴ van een onafhankelijk en adviesbureau is

⁴ Contra-expertise Copijn d.d. 11 augustus 2022

tot op heden genegeerd door zowel de gemeente Heiloo als Kennemer Wonen. De in opdracht van Kennemer Wonen opgestelde Bomen Effect Analyse (BEA) zou onzorgvuldig zijn uitgevoerd en niet voldoen aan de eisen die aan een BEA worden gesteld, daarnaast wordt er inhoudelijk onvoldoende ingegaan op gevolgschade door windval en wortelkap van de over te blijven bomen. Ook is de kans aanwezig dat schade zou ontstaan aan dat deel van het bos dat niet is ingemeten, aldus de contra-expertise.

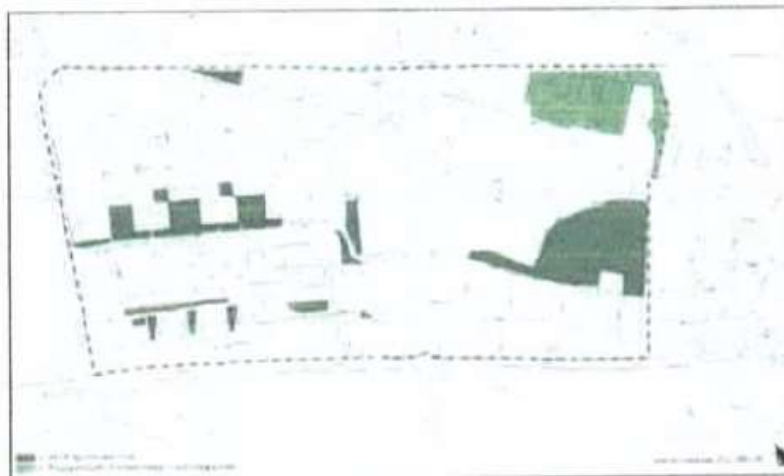
Herinrichtingsplannen zouden juist duidelijk moeten aangeven hoe bestaand groen geïntegreerd wordt in een ontwerpplan. De buurt wil graag het groene karakter van het gebied behouden. Duidelijk moet worden wat onder 'groen' verstaan wordt en welk herkenbaar, bestaand en beeldbepalend groen blijft. Met toename van bebouwing en de daarvoor benodigde herinrichting van de openbare ruimte moet bestaand groen wijken. De gemeente gaat met het huidige voorontwerpbestemmingsplan voorbij aan de door haar voorgenomen ambities en vastgestelde(Groen)beleid, terwijl groen een van de belangrijke karaktereigenschappen en identiteit is van het dorp Heiloo. Conform het Groenbeleidsplan dient zeer terughoudend omgegaan te worden met aantasting hiervan. Het te kappen groen in het projectgebied van de Ter Coulsterlaan maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur van het dorp, bij kap hiervan wordt de biodiversiteit en de aanwezige vogelpopulatie in het 'bos' verstoort. Uit het plan blijkt onvoldoende dat aan het huidige groenbeleid wordt voldaan.

Daarnaast heeft Heiloo de ambitie een van de duurzaamste gemeente van Nederland te worden, mede door behoud van het groene karakter in de dorp. Gedurende de jaren 70 is al veel rondom de plek van de Rimboe gebouwd, hierdoor is in de loop der jaren al min of meer afbreuk gedaan aan een prachtige via Landgoed Ter Coulster van oost naar west aanwezige strook groen die slechts wordt onderbroken door de Heerenweg en de Holleweg, dat bij realiseren van een groter aantal woningen dan de huidige 21, gaat resulteren in een 'restantje' bos. De Rimboe is een oud stukje Heiloo dat beschermd zou moeten worden.

In onderstaande afbeelding staan de betreffende groengebieden weergegeven.

3. Groenstructuurkaartjes uit de bestemmingsplannen

Groenstructuur in bestemmingsplan Heiloo Midden



Reactie gemeente

Het klopt dat er in de periode vanaf 2020 door Kennemer Wonen meerdere presentaties en rapporten zijn gedeeld met daarin verschillende aantallen te kappen bomen. Dit wordt veroorzaakt door de veranderingen/verschuivingen in het ontwerpniewbouwplan vanaf voorjaar 2021. Kennemer Wonen hechtte er belang aan de bomenonderzoeken zo vroeg mogelijk met belanghebbenden te delen, ook toen de plannen nog in een voorlopig stadium waren.

In de Raadscommissievergadering van 19 september is inderdaad door Kennemer Wonen gezegd dat 9 bomen gekapt zouden moeten worden. Maar er is tegelijkertijd gezegd dat van 16 bomen nog niet zeker was of deze behouden konden blijven. Kennemer Wonen heeft toen besloten nader onderzoek uit te voeren zodat duidelijker zou worden hoeveel bomen voor het nieuwbouwplan gekapt zouden moeten worden.

Dat sommige bomen niet goed waren ingetekend is juist. Tijdens de nadere beoordeling is ter plaatse geconstateerd dat de daadwerkelijke plaats van sommige bomen afweek van de situering op tekening. Deze afwijking heeft echter geen gevolgen gehad voor de beoordeling van betreffende bomen. Om de effecten op de bomen inzichtelijk te maken was de begrenzing van de toekomstige nieuwbouw met piketten in het terrein uitgezet. De beoordeling van de bomen heeft niet plaats gevonden vanaf tekening, maar vanaf de daadwerkelijke groeiplaats in het terrein ten opzicht van de geplaatste piketten 2,5 meter uit de gevellijn van de nieuwbouw.

De stelling van een inspreker dat uit de nadere bomenbeoordeling van 4 oktober 2022 is gebleken dat 22 bomen gekapt moeten worden, is niet juist. Uit de nadere bomenbeoordeling is gebleken dat 17 bomen gekapt moeten worden.

Op 14 oktober 2022 heeft, in aanwezigheid van enkele omwonenden, vertegenwoordigers van Werkgroep Red de Rimboe en gemeentelijk groenbeheerder, een nadere beoordeling plaatsgevonden van de bomen waarvan niet zeker was of deze bij de planuitvoering behouden kunnen blijven.

De conclusie van het nader onderzoek is op 24 oktober 2022 door Kennemer Wonen gedeeld met de bij het nader onderzoek aanwezige omwonenden en Werkgroepleden. De nadere onderbouwing en de conclusie is verder uitgewerkt in het rapport Boomeffectanalyse Ter Coulsterlaan die als bijlage bij deze reactienota inspraak is gevoegd. De omschrijving en beoordeling van de 17 te kappen bomen is in een aparte bijlage in de Boomeffectanalyse opgenomen.

Voor de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het groen, worden de kwaliteitseisen van de gemeente aangehouden. Wij zijn van mening dat een beperkte oppervlakte groen en een beperkt aantal bomen verdwijnen ten behoeve van de nieuwbouw en de parkeerplaatsen. Kennemer Wonen heeft bovendien verklaard (minstens) 17 bomen in het plangebied terug te planten.

Geen van de te kappen bomen staan vermeld op de gemeentelijke lijst beeldbepalende bomen. Daarnaast heeft geen van te kappen bomen een vermelding op de monumentale bomenlijst. De ingekomen inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het huidige ontwerp. Ten aanzien van de herplantingsplicht worden afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst (AOK).

3.5 Ecologie - Bunzing

In de diverse inspraakreacties wordt, bij massale verschuiving van het woongebouw, de zorg uitgesproken op aantasting van de leefomgeving van verschillende diersoorten. Hieronder wordt specifiek ingegaan op het onderdeel ecologie – bunzing:

‘Een tweede bijkomstigheid van deze massale verschuiving is dat de corridor werking langs de spoorbaan van de Algemene Begraafplaats in noordelijke richting verder wordt ingeperkt. Deze corridor wordt gebruikt door de egel en de bunzing en kleine marters die in het gebied voorkomen. Gesteld wordt dat Woningbouwvereniging Kennemer Wonen denkt dit te kunnen compenseren door gebruik te maken van de door ons aangelegde en onderhouden houtwal. Daarnaast spreekt men over de aanleg maar niet het onderhoud en daarmee dus continueren van een marterhoop. Deze informatie is ons wederom niet door Woningbouwvereniging Kennemer Wonen aangereikt, maar moeten de burgers van Heiloo weer bij Provincie Noord Holland weghalen.’

‘Gelukkig kunnen wij inmiddels <https://waarneming.nl/> delen van die informatie wel aanleveren omdat wij zonder advies wel gebruik maken van een fotoval en iets vaker in de omgeving zijn dan 9 maal per jaar. In afbeelding 8 de waarnemingen van de bunzing in het gebied in 2020. Helaas is door garantie reparatie van onze camera in 2021 (Amerikaanse makelij uit China) de inzet toen wat lager geweest. Wat verder niet tot de conclusie kan leiden dat de bunzing er niet was.’

Reactie gemeente

Tijdens door Kennemer Wonen uitgevoerd gericht cameravalonderzoek is geen bunzing in het gebied aangetroffen. Desondanks worden er maatregelen getroffen voor de bunzing, waar eveneens andere soorten profijt van kunnen hebben.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat in het verlengde van de aanwezige takkenril een nieuwe takkenril wordt aangelegd. De door inspreker aangelegde houtwal, voor zover bovendien gelegen op diens perceel, wordt dus niet gebruikt om het verlies van het leefgebied te compenseren.

Bovendien wordt er een marterhoop aangelegd die kan functioneren als verblijfplaats voor marterachtigen, maar ook andere soorten kunnen deze hoop als schuilplaats gebruiken. Vanuit de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is een verplichting opgelegd om de takkenril en marterhoop te onderhouden.

Ingevolge hoofdstuk 3 soorten van de Wet natuurbescherming is op 16 mei 2022 een ontheffing voor marterachtigen verleend voor de sloop van het woongebouw aan de ter

Coulsterlaan. De ontheffing is verleend voor de periode 1 oktober 2022 tot en met 1 oktober 2027.

De ingekomen reacties leiden niet tot planologische wijzigingen in het bestemmingsplan

3.6 Ecologie – Bruine eikenpage

‘Het onderzoek naar de vlinders lijkt helemaal niet meer uitgevoerd terwijl de quickscan van 11 december 2020 aangeeft dat er gekeken moet worden naar de Bruine Eikenpage. Ergens niet naar (willen) kijken wil uiteraard niet zeggen dat het er niet is. Aan de voorkant wordt allerlei informatie niet voldoende verzameld en aan de achterzijde wordt het vervolgens ook nog eens genegeerd. En dan moet de overlast nog beginnen.’

Reactie gemeente

In de quickscan is inderdaad beschreven dat de bruine eikenpage in de omgeving voor komt en dat er eiken in de omgeving van het gebouw aanwezig zijn. De bruine eikenpage komt voor in het Noordhollands Duinreservaat op meer dan vier kilometer van het projectgebied. Omdat in het toenmalige nieuwbouwvoorstel zeer beperkt groenstructuren verwijderd zouden worden, is destijds geen vervolgonderzoek uitgevoerd. Nadat in 2022 bekend is geworden dat in het aangepaste nieuwbouwvoorstel wel groenstructuren verwijderd zouden moeten worden, is op 11 augustus een extra veldbezoek⁵ uitgevoerd.

Ondanks dat het niet expliciet is genoemd in de rapportage, is tijdens het veldonderzoek gekeken of er kleine/jonge eikenbomen zullen worden verwijderd tijdens uitvoering van de plannen. Alleen jonge eiken worden door de bruine eikenpage gebruikt als waardplant. In het gebied waar werkzaamheden worden verricht zijn geen jonge eikenbomen aanwezig. De eiken in het gebied zijn niet geschikt om als waardplant voor de bruine eikenpage te kunnen fungeren. Bovendien zijn er weinig nectarplanten aanwezig voor de bruine eikenpage. Derhalve is er geen vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de bruine eikenpage.

De ingekomen reacties leiden niet tot planologische wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.7 (beschermde) Soorten die voorkomen in het gebied

In vrijwel alle inspraakreacties wordt opgemerkt dat het (nieuw-)bouwplan van Kennemer Wonen grote impact heeft op de leefomgeving van de dieren die in het gebied leven. Er zou onvoldoende onderzoek gedaan zijn naar welke diersoorten in het gebied leven en wat de impact van het plan op deze dieren is en wat voor maatregelen hiervoor getroffen kunnen worden. Onderstaande een aantal reacties per onderwerp geciteerd:

‘Een heel ander punt is dat Woningbouwvereniging Kennemer Wonen in deze kaalslagplannen alleen spreekt over bomen. Maar het terrein van De Rimboe is veel meer dan bomen. Het is een historisch onderdeel van het Ter Coulsterbos en vertoont ook de karakteristieke eigenschappen van een bos. Met bosgrond, struweel en bijbehorende flora

⁵ Notitie ECO logisch bruine eikenpage projectgebied Ter Coulsterlaan, 21 februari 2023

en fauna. In vergelijking met het Ter Coulsterbos, het gemeente Heiloo bos of het Heilooërbos zijn er wellicht niet de wandelpaden om door het bos te lopen en daardoor wordt het boskarakter van De Rimboe niet juist erkend.'

'En dan moeten we ook nog even stil staan bij de wellicht grootste bewoners van De Rimboe. Mycelium netwerken zijn groot, het grootste bekende netwerk beslaat 890 hectare en bestaat uit 1 individu. Daar de Rimboe historisch bosgebied is zijn alhier ook de mycelium netwerken groot en talrijk. Als menselijke bewoners merken wij daar over het algemeen niet veel van behalve dat we bij vochtig weer ineens de vruchtlichamen in de vorm van paddenstoelen gaan zien. De mycelium netwerken zijn van groot belang voor boom en voedingsstoffen in de richting van het mycelium. Het kaal schrapen van het terrein als nu voorzien in de sloop-nieuwbouwplannen van Woningbouwvereniging Kennemer Wonen zal dus een ernstige aantasting gaan betekenen voor de mycelium netwerken. Of dat kaal schrapen nou gebeurt voor de sloop, de nieuwbouw of parkeerplaatsen het is een direct bedreiging voor het voortbestaan van de bomen. De stam ziet wellicht nog leuk maar onder de grond begint het mis te gaan.'

'Sinds maart 2004 zijn wij ook omwonenden in De Rimboe en sinds die tijd monitoren wij (zeker niet uitputtend) wat we aan flora en fauna zien horen en ontdekken. Als deze waarnemingen zijn geplaatst op de site van waarnemingen (<https://waarneming.nl>). We doen dit soort waarnemingen ook buiten onze woonomgeving naar de bulk zit zeker in onze eigen tuin). Tot en met 29 oktober 2022 gaat het om de in afbeelding 6 aangegeven aantallen. Uiteraard kunnen wij op verzoek de volledige lijst waarneming aanleveren. Daarom bezigen wij ook de woorden 'niet uitputtend'. Er is nog veel meer te zien en ontdekken in de buurt. Ons tellertje staat pas op 582 verschillende soorten maar we zijn dan ook nog lang niet klaar met observeren en tellen'.

'Enkele van de waargenomen soorten zijn zeldzaam en zelfs beschermd volgens de lijsten van het ministerie van LNV. Opvallende zoogdieren hierbij zijn uiteraard de honderden vleermuizen, tigtallen egels en de regelmatig geziene bunzing. De meeste dieren krijgen echter niet zo snel een status van zeldzaam of beschermd, zij moeten het vooral hebben van de habitats bescherming. Maar als gesteld we hebben het over de bewoners van De Rimboe dus als het gebied vergroot wordt naar het vlak van De Rimboe en de directe omwonenden neemt het aantal waarnemingen en soorten alleen maar toe zie afbeelding 7. Helaas hebben de servers van <https://waarneming.nl> het heel druk met het verwerken van meldingen van mensen die de natuur en de groene leefomgeving een warm hart toedragen dat de statistiek tot op heden nog niet berekend zijn. Dat zou een indicatie kunnen zijn dat het voor het gebied De Rimboe inderdaad om grote aantallen gaat'.

'De categorie 5 beschermde nesten van de grauwe vliegenvanger, groene specht, grote bonte specht, pimpelmees, koolmees, boomklever, boomkruiper, bosuil en zwart kraai alsmede de jaarrond beschermde categorie 4 de sperwer worden genegeerd. Gelukkig heeft Woningbouwvereniging Kennemer Wonen dan nog wel gekeken naar de gierzwaluw en huismus nesten daarbij is dan wel een pimpelmees nest ontdekt. De nieuwbouw van het complex is gepland over meer jaren en zal de verstoring van broedplaatsen mogelijk niet kunnen voorkomen. Het zorgvuldig plannen van bomenkap doet daar weer niets aan af.'

“Woningbouwvereniging Kennemer Wonen laat Eco Logisch ook onderzoeken uitvoeren met beperkte soortenlijsten in plaats van de lijsten van de overheid als gepubliceerd door het ministerie van LNV. De lijsten in de eigen QuickScan zijn ook uitgebreider dan de gebruikte lijsten”.

Reactie gemeente

In het projectgebied is, rekening houdend met de gewijzigde plannen, onderzoek gedaan naar alle beschermde soorten die voor kunnen komen in het gebied.

De boom aan de zuidkant van het plangebied met daarin het nest dat eventueel door categorie soorten, zoals de sperwer, als nestlocatie kan worden gebruikt, blijft behouden. Tijdens het onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en vleermuizen is overigens geen activiteit bij dit nest waargenomen. Nadat door Kennemer Wonen is aangegeven dat er wel bomen en groenstructuren worden verwijderd, is er expliciet op gestuurd dat het nest tijdens de werkzaamheden behouden blijft. Aangezien er geen werkzaamheden bij de boom met het nest worden uitgevoerd is er geen noodzaak om onderzoek te doen naar de aanwezigheid van broedvogels met categorie 1 t/m4 jaarrond beschermde nesten.

Er is daarnaast geen onderzoek gedaan naar vogels met categorie 5 jaarrond beschermde nesten, omdat er na de woningbouwontwikkeling nog steeds potentiële nestlocaties voor deze soorten aanwezig zullen zijn in de directe omgeving van de nieuwbouw. Nesten van vogels met categorie 5 jaarrond beschermde nesten zijn enkel beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Slechts een beperkt deel van de aanwezige groenstructuren rond de bebouwing zal worden verwijderd tijdens de werkzaamheden. Er is geen sprake van verwijdering van het gehele groengebied en de naastgelegen algemene begraafplaats biedt daarnaast meerdere potentiële nestlocaties voor verschillende soorten vogels. Derhalve is onderzoek naar categorie 5 jaarrond beschermde nesten niet noodzakelijk. Tijdens de werkzaamheden wordt altijd rekening gehouden met de aanwezigheid van nestlocaties van vogels. Werkzaamheden in het groen worden alleen uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels of onder ecologische begeleiding indien van toepassing. Hiermee wordt het verstoren of verwijderen van nesten van vogels volledig voorkomen.

Voor de bosstrook ‘De Rimboe’ en alle algemene soorten die er voor komen waaronder schimmels, bomen, planten en dieren is geen extra bescherming opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gebied valt niet onder een Natura-2000 gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied (NNN). Hierdoor is er geen wettelijke verplichting om de bosstrook ‘De Rimboe’; en de aanwezige bodemstructuur, zoals schimmels, te beschermen. Graafwerkzaamheden kunnen lokaal inderdaad effect hebben op het wortelstelsel van bomen. Deze effecten worden besproken in de Boom Effect Analyse. Graafwerkzaamheden en het ‘kaalschrapen van de bodem’ hebben alleen een lokaal effect. Voor de algemene in het wild levende dieren en planten geldt dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen. Dit staat beschreven in Artikel 1.11 Wnb (zorgplicht). De zorgplicht houdt in dat negatieve gevolgen op algemene soorten moet worden ingeperkt en waar mogelijk moet worden voorkomen. Voor dit project worden er voldoende maatregelen genomen om onder andere het doden van dieren te voorkomen en wordt er met de uitvoering rekening gehouden dat dieren als gevolg van de werkzaamheden kunnen wegvluchten.

Alle wettelijke verplichtte stappen en maatregelen om algemene en beschermde soorten te beschermen zijn genomen of zijn opgenomen in het ecologisch werkprotocol dat voor het project is opgesteld. In het ecologisch werkprotocol staat beschreven welke maatregelen moeten worden genomen tijdens de geplande werkzaamheden.

De ingekomen reacties leiden niet tot planologische wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.8 Ecologie - Vleermuizen en lichtvervuiling

Uit de inspraakreacties:

‘Om maar eens niet uitputtend wat voorbeelden te geven; De geziene foeragerende vleermuizen (onder andere de zeldzame roze vleermuis) en gevonden broedkolonie vleermuizen wordt over heen gewalst.’

‘Welke last hebben de bewoners van De Rimboe van de plannen van Woningbouwvereniging Kennemer Wonen eigenlijk? Direct gaat het om de vernietiging van een deel van het woon- en leefgebied maar aanvullend gaat het ook om het foerageer – of jachtgebied. De vleermuizen in de buurt komen iedere warme avond massaal tevoorschijn en vliegen hun rondjes door de open delen maar ook tussen de bomen door. Plaatsing van een woonblok met boomerichte balkons (zoals het nu in het ontwerp van Woningbouwvereniging Kennemer Wonen staat) zal gaan zorgen voor grote lichtvervuiling tussen de bomen waar nu gejaagd wordt. Deze verstoring zorgt er direct voor dat het gebied onbruikbaar wordt om te foerageren. In het zelfde gebied zijn nog veel meer nachtbewoners (egels, bunzing, bosuil, kleine knaagdieren, etc. etc...) die van dit (ver)schijnsel last gaan krijgen.’

Reactie gemeente

In het projectgebied is conform het ‘Vleermuisprotocol 2021’ onderzoek gedaan naar vleermuizen door ervaren vleermuisonderzoekers. De rosse vleermuis wordt conform het Kennisdocument Rosse vleermuis gezien als een vrij algemeen voorkomen soort. Het onderzoek laat zien dat het gebied door een individu van de rosse vleermuis, een individu van de laatvlieger en maximaal tien individuen van de gewone dwergvleermuis wordt gebruikt als foerageergebied. Daarnaast is er een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis vastgesteld die ook in het projectgebied kan foerageren. In het projectgebied is geen kraamverblijfplaats van vleermuizen aanwezig. Er is alleen een verblijfplaats aanwezig die door één mannetje van de ruige dwergvleermuis wordt gebruikt om te paren met vrouwtjes. Deze verblijfplaats wordt in viervoud gecompenseerd in de nieuwbouw.

In de huidige situatie is er reeds sprake van een mate van lichtvervuiling. De huidige bebouwing heeft gedeeltelijk al drie verdiepingen, namelijk aan de noordzijde van het projectgebied. Desalniettemin zijn in dit noordelijke gedeelte, een groot aantal foeragerende individuen van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Dit laat zien dat de verlichting van de woningen in de huidige situatie het gebied niet ongeschikt maakt als foerageergebied

voor vleermuizen. Er is juist sprake van een hoge foerageeractiviteit in dit gedeelte. De gewone dwergvleermuis is niet uitgesproken lichtschuw in het foerageergebied en wordt met regelmaat foeragerend rondom lichtbronnen waargenomen, aangezien lichtbronnen ook insecten aantrekken. Het realiseren van woningen met een balkon aan de noordzijde van het gebouw zal daarom geen negatief effect hebben op het foerageergebied voor vleermuizen. De foeragerende vleermuizen in het projectgebied zijn daarbij niet alleen waargenomen tussen de bebouwing en de bomen. Op de verlichte parkeerplaats is eveneens foerageeractiviteit van vleermuizen, waaronder de laatvlieger, waargenomen. Zowel de (ver)lichte als donkere delen van het gebied worden door vleermuizen als foerageergebied gebruikt.

De extra woningen en parkeerplaatsen in het gebied zorgen voor een beperkte toename in de verlichting. Dit zal echter geen significant negatief effect hebben op de functionaliteit van het gebied als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de rosse vleermuis of andere soorten die gebruik maken van het (groen)gebied.

De ingekomen reacties leidt niet tot planologische wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.9 Omvang ecologisch onderzoek

'Uit de onderzoeksrapporten van Eco Logisch als aangedragen door Woningbouwvereniging Kennemer Wonen blijkt echter dat er maar bar weinig onderzoek is gedaan. Het onderzoeksgebied heeft zich beperkt tot het projectgebied in plaats van de omgeving, dat is veel te beperkt. De Rimboe is veel meer dan alleen het terrein van de huidige appartementen en de vernieling van groen werkt dan ook door in een veel groter gebied. De onderzoeken gaan ook nog steeds uit van de oude plannen van Woningbouwvereniging Kennemer Wonen en zijn dus niet up to date met het huidig plan. Over het veldwerk van de marterachtige heeft men zowaar een dag gedaan. En bij dit onderzoek lijkt er geen opvolging te zijn gegeven aan het advies om met een fotoval te werken. Alle onderzoeken zijn ook niet jaarrond uitgevoerd, Eco Logisch is gestart op 14 april 2021 en geëindigd op 10 september 2021. Het winteronderzoek naar de winterverblijfplaatsen van vleermuizen is al op 9 augustus 2021 uitgevoerd, het is dan nog volop vliegtijd voor de vleermuizen, wellicht kijken zij met eens scheef oog wel al uit naar een winterplek, maar het is nog veel te vroeg in het jaar om daar al onderzoek naar te doen. Het aantal van 9 inventarisatierondes komt ons ook extreem karig over. Hoe betrouwbaar is al die informatie dan?'

Volgens omwonenden moet de kap van de bomen, het verwijderen van struweel, het vernietigen van de habitat voor gedierte ten gunste van het project serieuzer worden genomen dan nu het geval is.

Reactie gemeente

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform algemeen geaccepteerde onderzoeksprotocollen die zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag. In deze protocollen worden een bepaald aantal onderzoeksrondes met voorwaardes voor periode en tijdstip voorgeschreven. Hier is aan voldaan. Het onderzoek in 2021 is inderdaad alleen toegespitst op beschermde functies

in de bebouwing, aangezien er op dat moment geen sprake was van aantasting van de groenstructuren. Dit houdt echter niet in dat tijdens het onderzoek geen aandacht is besteed aan de omgeving van het gebied. Er zijn bijvoorbeeld verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis vastgesteld in de naastgelegen kerk en is er tijdens het onderzoek naar de gierzwaluw gezocht naar verblijfplaatsen en nestlocaties in de naastgelegen wijk. Niet alle waarnemingen zijn echter weergegeven op de kaarten, aangezien ze niet allemaal relevant zijn voor het onderzoek.

In de winterperiode zijn een groot aantal (beschermde) soorten in winterrust of winterslaap en is het niet mogelijk om deze soorten accuraat te onderzoeken. De protocollen schrijven voor dat het onderzoek in de optimale periode wordt uitgevoerd. Onderzoek naar winterverblijfplaatsen van vleermuizen wordt in augustus uitgevoerd aangezien er in deze periode zwermgedrag plaatsvindt bij de (massa)winterverblijfplaatsen. De volwassen vleermuizen wijzen onder andere de jongen waar de winterverblijfplaatsen aanwezig zijn, daarnaast verzamelen vleermuizen uit verschillende gebieden bij de winterverblijfplaats waarbij een grotere kans op een diverse genenuitwisseling plaatsvindt tijdens de paarperiode. In het najaar zijn de volwassen individuen voornamelijk bezig met de voortplanting en is er veel beperkter activiteit bij de winterverblijfplaatsen. In deze periode kan niet betrouwbaar onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen. Vlak voor de winterperiode vliegen de individuen richting de winterverblijfplaatsen en verlaten deze sporadisch tijdens koude omstandigheden. Doordat er voor de winter minder activiteit is bij de winterverblijfplaatsen, kan in deze periode minder betrouwbaar de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen worden onderzocht. Het is eveneens niet vanaf de buitenkant te zien of er overwinterende vleermuizen in bijvoorbeeld een spouwmuur of het dak van een gebouw aanwezig zijn. Een spouwmuur is daarnaast op zijn best maar deels te inspecteren in de winterperiode, waardoor mogelijk individuen worden gemist. Daarom is deze methode onbetrouwbaar voor het verkrijgen van uitsluitsel over de aan- of afwezigheid van overwinterende vleermuizen. Augustus is derhalve de beste periode om de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen te onderzoeken op indicatie van middernachtzwermgedrag. Voorafgaand aan de sloop wordt de bebouwing, conform het ecologisch werkprotocol, ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Voorafgaand aan werkzaamheden wordt de bebouwing tevens gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen.

In 2022 is het uitgevoerde onderzoek uitgebreid met een extra veldonderzoek en aanvullend onderzoek naar marterachtigen. Gedurende een periode van acht weken zijn er drie cameravallen actief geweest in het groengebied rond de bebouwing. Dit onderzoek is recent afgerond en was derhalve nog niet beschikbaar op het moment dat de inspraakreactie is geschreven. Het onderzoek is conform het protocol van de Provincie Noord-Holland uitgevoerd. Ondanks dat er geen marterachtigen zijn aangetoond tijdens dit onderzoek worden er wel maatregelen voor marterachtigen gerealiseerd.

De ingekomen reacties leiden niet planologische wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.10 Verkeer en parkeren

In meerdere zienswijzen wordt opgemerkt dat een toename van het aantal woningen in de ver(nieuw)bouw de invulling van de openbare ruimte extra onder druk zet. De gemeente zou als doel hebben een lagere parkeernorm te hanteren bij dit nieuwbouwplan. Dit zou ertoe leiden dat er bij het nieuwe woongebouw onvoldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en er wordt geparkeerd in omliggende straten die vervolgens vol staan met geparkeerde auto's. Dat de gemeente verwijst naar het parkeerterrein nabij het stationsgebied dat op 600 meter afstand ligt, is volgens veel indieners geen alternatief. Tenslotte geeft een aantal indieners aan dat de parkeernormen voor inbreilocaties in dit nieuwbouwplan niet worden gehanteerd omdat dat ten koste zou gaan van het nieuwe woningaantal, of dat er dan een ondergronds parkeergarage in het plangebied aangelegd zou moeten worden. In de inspraakreacties wordt verzocht om de parkeernormen van gemeente Heiloo van toepassing te verklaren zodat elk risico op parkeeroverlast op voorhand kan worden weggenomen.

Er wordt tevens gesteld dat gemeente Heiloo zou hebben ingestemd met een door Kennemer Wonen aangedragen verlaagde parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning voor de nieuwe woningen aan de Ter Coulsterlaan, terwijl de vigerende parkeernorm 1,4 parkeerplaats per woning is.

Uit sommige reacties volgt dat gevreesd wordt dat de toename in woningaantal door de nieuwbouw en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen, ook gevaar gaat opleveren in de buurt, met name bij de doorgaande fietsroute tussen de Bergeonstraat en de Ter Coulsterlaan welke veelal wordt gebruikt door scholieren van de basisscholen de Radboud en de Springschans.

Verder wordt gevraagd of een parkeergarage onder het nieuwe woongebouw een optie is?

Reactie gemeente

Parkeernorm

In het nieuwbouwplan zijn 59 parkeerplaatsen voor 46 woningen opgenomen, 1,3 parkeerplaats per woning.

Op grond van het parapluplan parkeren dient te worden voldaan aan de vereisten van het parkeerbeleidsplan Heiloo 2010. Het parkeerbeleidsplan bepaalt dat voor het plan in beginsel een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning van toepassing is. Dit zou een parkeerbehoefte van 65 parkeerplaatsen betekenen. Op grond van artikel 3.2 van de planvoorschriften kan van het parapluplan parkeren worden afgeweken (artikel 3.1).

Dit neemt niet weg dat het college bij zijn afweging, of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, het van belang heeft geacht onder meer aansluiting te zoeken bij de uitgangspunten uit het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010, de motie van 20 december 2021 van de gemeenteraad aan het college alsmede de duurzame bereikbaarheidsambitie welke is vastgelegd in het collegeprogramma 'Heiloo natuurlijk 2022-2026'.

Parkeerbeleidsplan

Het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 staat het leveren van maatwerk toe. Het college kan in afwijking van het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 dan ook eigen, op de plaatselijke situatie afgestemde parkeernormen vaststellen in het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien meent het college dat indachtig de motie van 20 december 2021 maatwerk geboden is.

Bij de keuze om af te wijken van de huidige parkeernormregeling zijn de volgende vragen meegenomen in een belangenafweging:

- Aanwezige parkeerplaatsen in openbaar gebied die in berekening parkeerbehoefte kan worden betrokken?
- Hoe verhoudt de norm zich ten opzichte van de (huidige) kencijfers van het CROW?
- Is er een bestaand tekort? Een bestaand tekort kan buiten beschouwing worden gelaten.

Motie 20 december 2021

Tijdens de raadsvergadering van 20 december 2021 is middels een motie aan het College van B&W verzocht om te komen tot een voorstel voor een beperkte aanpassing van het huidige parkeerbeleid waarbij een lagere parkeernorm wordt vastgesteld voor:

- Woningen kleiner dan 50 m² gebruiksoppervlakte (gbo) en
- Voor woningen van 50 tot en met 70m² gbo.

Van de 46 woningen in het nieuwbouwplan vallen er 40 binnen bovenstaande categorieën, de 6 overige woningen hebben een oppervlakte van 73m² Gbo. Met de aanpassing van de parkeernorm voor dit project wordt vooruitgelopen op de door de raad gevraagde actualisatie van het parkeerbeleid voor kleine woningen.

Duurzame bereikbaarheidsambitie

Het plangebied ligt op circa 600 meter van Intercitystation Heiloo. Met de (beperkte) aanpassing van parkeernormen bij kleine woningen wordt in dit nieuwbouwplan tevens invulling gegeven aan de duurzame bereikbaarheidsambitie die is vastgelegd in het collegeprogramma. In deze ambitie staat onder andere, dat de straten en openbare ruimten zo worden ingericht dat lopen en fietsen een meer voor de hand liggende keuze is (of wordt) dan autorijden. Juist door de ligging van het plangebied dicht bij het station en de fietsvriendelijk ingerichte route via de Holleweg, is de verwachting dat het autobezit onder de toekomstige huurders relatief laag zal zijn en de beperkte aanpassing van de parkeernorm geen parkeeroverlast veroorzaakt, door huurders van de nieuwbouw aan de Ter Coulsterlaan.

Deze ambitie volgt overigens ook uit het Verkeersbeleid Heiloo 2018-2030 waarin onder andere de volgende doelstelling is geformuleerd:

“Wij stimuleren binnen Heiloo het gebruik van de fiets en ondersteunen initiatieven die het fietsgebruik stimuleren. Daarnaast ondersteunen wij initiatieven ter promotie en stimuleren elektrisch rijden, autodelen en carpoolen.”

Vooruitlopend op nieuw parkeerbeleid en naar aanleiding van een op 20 december 2021 door de raad aangenomen motie over parkeernormen bij kleine woningen ligt het voor de hand om bereikbaarheid en parkeren in de toekomst duurzaam te faciliteren.

Bij duurzame bereikbaarheid speelt namelijk niet alleen de trein een rol. De aard en ligging van het plangebied brengt met zich mee dat de ambitie duurzame bereikbaarheid kan worden toegepast. In het plan is namelijk zowel ruimte voor de auto als voor een alternatief als lopen en fietsen. De Holleweg is ingericht als fietsstraat en daardoor goed te gebruiken voor lopers en fietsers en de parallel gelegen Heerenweg biedt ruimte voor de auto. Genoemde suggesties moeten samen juist positieve gevolgen hebben voor bijvoorbeeld leefbaarheid (minder auto's betekent minder lawaai), duurzaamheid (compacte bouw en minder auto's betekenen minder energieverbruik) en inclusiviteit/brede welvaart. Gezien de beoogde doelgroep voor het woongebouw van Kennemer Wonen: Lopen en fietsen is voor velen te doen, een auto aanschaffen en blijven rijden ligt niet binnen een ieder zijn of haar mogelijkheden.

Voor wat betreft het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan gaat het in beginsel om de planologie en niet in detail over de maatvoeringen van de parkeervakken en de daadwerkelijke inrichting van het parkeerterrein. Dat betreft de uitvoering. Hierbij is sprake van een woongebied met een doodlopende weg, dit kan in de praktijk inderdaad lastige situaties opleveren. Het feit dat er geen grote stromen fietsers en/of voetgangers worden verwacht over het parkeerterrein maakt dit echter geen onoverkomelijke situatie. Binnen de contouren van de bestemming 'Verkeer', zoals deze in het bestemmingsplan 'Ter Coulsterlaan' is opgenomen, is voldoende ruimte om de huidige aanwezige 52 parkeerplaatsen en de voor de extra woningen benodigde parkeerplaatsen en -voorzieningen in te passen volgens de afspraken en ambitie duurzame bereikbaarheid. Binnen het geldende parkeerbeleid wordt niets gezegd over de locatie binnen een plangebied waar het parkeren zich moet bevinden. Parkeervoorzieningen dienen op loopafstand te zijn geregeld.

De toegepaste parkeernorm bij het voorliggende nieuwbouwplan met 46 woningen wordt daarom, in lijn met de aangenomen motie in combinatie met de ambitie duurzame bereikbaarheid, passend geacht.

De ingediende reacties op het thema verkeer en parkeren leiden niet tot planologische aanpassing in het bestemmingsplan.

Parkeergarage:

In de toekomstvisie Heiloo 2030 staat in de paragraaf 'De kracht van Heiloo (6.3) dat hoogbouw – hoger dan drie lagen bouwen- op sommige plekken in Heiloo goed mogelijk is. Het uitgangspunt hierbij is dat gebouwen in een ruime en groene omgeving staan waarbij is aangegeven dat parkeren ondergronds plaatsvindt.

In het voorliggende bouwplan van Kennemer Wonen is er bij de planuitwerking voor gekozen om parkeren bovengronds (op maaiveld) op te lossen. Een parkeergarage is namelijk niet altijd de oplossing, daarnaast is het voor woningcorporatie Kennemer Wonen financieel niet

mogelijk een ondergrondse parkeergarage te exploiteren. Normaliter is het zo dat parkeergarages veelal worden gerealiseerd in gebieden waarbij sprake is van een functiemenging als bijvoorbeeld wonen en winkelen. Uitgangspunt hierbij is dat gemeentes parkeergarages financieren uit overige inkomsten. Een ondergrondse parkeergarage, bestaande uit meerdere lagen, is relatief kostbaar hetgeen de financiële haalbaarheid van het plan bemoeilijkt. Bij sociale woningbouw kunnen deze parkeerplaatsen niet kostendekkend worden mee verkocht of verhuurd, omdat de bouw- en exploitatiekosten voor een woningcorporatie dan te hoog worden. Dit komt mede omdat een deel van de huurders niet in bezit is van een auto.

In geval van het bouwplan Kennemer Wonen aan de Ter Coulsterlaan is voor zowel de ontwikkelende partij als de gemeente, geen sprake van andersoortige (financiële) middelen of inkomsten waarmee een parkeergarage voor een bouwplan dat volledig bestaat uit een sociaal woonprogramma (huurwoningen), zou kunnen worden gefinancierd. Inkomsten genereren dan wel hogere huurinkomsten, maar vanwege de maximale huurprijs die voor sociale woningbouw (landelijk) is bepaald, is het financieel niet haalbaar om een parkeergarage onder het bouwplan te realiseren. Een bijdrage in de kosten vanuit de gemeente is bestuurlijk en politiek gezien niet gewenst.

Op basis van bovenstaande is gemeente van mening een ondergrondse garage in dit nieuwbouwplan ongewenst is, mede omdat met de groen ingerichte parkeerplaatsen op maaiveld een kwalitatief hoogwaardig alternatief wordt geboden.

3.11 Ontwerp activiteiten plan van adviesbureau E.C.O. Logisch/aantasting Flora en Fauna

In een inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt: *‘Zo bevat bijvoorbeeld het activiteitenplan geschreven door Eco Logisch op 14 januari 2022 nog steeds afbeelding van het oude ontwerp van Moke architecten uit mei 2021.’*

Daarnaast wordt opgemerkt dat het voorontwerpbestemmingsplan betekent een forse aantasting van de in het gebied aanwezige Flora en Fauna, het gebied is in het bestemmingsplan ‘Middengebied’ door de gemeente zelf aangewezen als structuurgroen waarmee het gebied als zeer karakteristiek en kenmerkend zou zijn voor het middengebied.

‘In diverse beleidstukken van de gemeente, waaronder voornoemd bestemmingsplan, de Woonvisie, het Groenbeleidsplan en de Welstandsnota is vastgelegd dat het hier een uniek stuk flora en fauna betreft, dat beschermd, behouden en mogelijk uitgebreid dient te worden. Het voorliggende plan druist volledig in tegen het eigen beleid van de gemeente Heiloo’.

Ook zou de meest recente uitspraak (Porthos) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rondom stikstof doen vermoeden dat het plan aan de Ter Coulsterlaan geen doorgang kan krijgen.

Reactie gemeente

Bij de opstelling van het activiteitenplan ecologie is het door Kennemer Wonen ingehuurde adviesbureau ECO-logisch uitgegaan van de toen meest recente versie van het ontwerp.

Pas na indienen van de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming, dat betrekking heeft op de ruige dwergvleermuis, is gebleken dat in het aangepaste ontwerp wel groenstructuren worden verwijderd. Op 20 september 2022 is daarom een mitigatieplan ingediend bij de omgevingsdienst Noord-Holland Noord met het verzoek om herbeoordeling en een aanvullende ontheffing met betrekking tot voortplantings- of rustplaatsen van marterachtigen. Naar deze soorten is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Deze ontheffing is ondertussen verkregen met kenmerk OD.382995. In het mitigatieplan is wel de juiste versie van het ontwerp meegestuurd waarin is beschreven dat er groenstructuren zullen worden verwijderd. Er is zorgvuldig gekeken naar de wijzigingen in de plannen, deze zijn bekend bij het bevoegd gezag.

Voor wat betreft het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan gaat het in beginsel om de planologie en niet in detail over de maatregelen in het kader van flora en fauna. Dat betreft de uitvoering. De gemeente waardeert de groene uitstraling en –beleving van de Ter Coulsteras, dit is ook als zodanig opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan ‘Middengebied’. In het verleden is echter al een keuze gemaakt om de in de toelichting genoemde gebieden ‘structuurgroen’ niet als zodanig juridisch te borgen in de bestemmingsplannen.

De ingekomen reacties leiden niet tot planologische wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.12 Participatie

In meerdere inspraakreacties geven de indieners aan dat men zich onvoldoende als omwonenden betrokken voelt bij het nieuwbouwplan van Kennemer Wonen. De grootste aanpassing aan het plan (van 52 woningen terug naar 46 woningen) zou al hebben plaatsgevonden voordat er met omwonenden werd gesproken. De indieners vinden dat er zo onvoldoende draagvlak voor het plan is gecreëerd. Het –naar de mening van indieners– beperkt informeren zorgt er ook voor dat men het lastig vindt inhoudelijk op het plan te reageren. Tevens wordt opgemerkt dat het lastig is met gemeente Heiloo in gesprek te gaan. Over het plan, terwijl de gemeente volgens de Wet open overheid (Woo), haar inwoners proactief zou moeten informeren. Het in februari 2022 door de gemeente vastgestelde participatiebeleid zou op gespannen voet staan met de toekomstige Omgevingswet waarin participatie centraal staat, en met de uitgangspunten voor participatie zoals geformuleerd in het collegeprogramma 2022-2026. Gemeente Heiloo zou zich eenzijdig laten informeren door Kennemer Wonen.

Samenvattend komt het er op neer dat er bij de indieners, het tot nu toe doorlopen proces onzorgvuldige en niet transparant vinden. Daarnaast is de stelling in een aantal reacties dat door Kennemer Wonen niets is gedaan met de reacties op het plan die zijn gegeven tijdens of na de inloopbijeenkomst op 23 september 2020. Ook inhoudelijk is er geen terugkoppeling gegeven.

Reactie gemeente

Op 23 september 2020 heeft Kennemer Wonen een informatieavond georganiseerd voor omwonenden van het plangebied aan de Ter Coulsterlaan. Vervolgens heeft Kennemer Wonen enkele malen overleg gehad met een afvaardiging van Werkgroep 'Red de Rimboe' waarin een aantal omwonenden zich heeft verenigd. Mede door de inbreng van omwonenden tijdens de informatieavond en het overleg met de Werkgroep, is het oorspronkelijke ontwerp aangepast. Het ontwerp is aangepast van vijf naar vier bouwlagen, waarbij de voorgevels van de vierde bouwlaag 2 meter naar binnen zijn teruggelegd. Daarnaast is op verzoek van de Werkgroep de nieuwbouw verder naar het spoor verschoven, waardoor meer bomen, waaronder een beeldbepalende eik, behouden kunnen blijven.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft Kennemer Wonen een informatiebijeenkomst gehouden en is er een mogelijkheid geweest, voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan in te spreken tijdens de vergadering van de raadscommissie op 19 september 2022. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is, gedurende een periode van zes weken, aan een ieder de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen.

Onderstaande een overzicht⁶ van de informatie/participatiemomenten georganiseerd door Kennemer Wonen:

- **Omwonendenvoorlichting**

23 september 2020 in Theater De Beun. Covid-19 speelde al. Er is op 67 adressen een uitnodiging gepost voor deze avond. 14 huishoudens waren aanwezig (waaronder soms ook huishoudens met 2 personen). Op 24 september 2020 is aan zeven omwonenden de presentatie gemaild. De te informeren adressen zijn vooraf afgestemd met de gebiedsregisseur van de gemeente Heiloo;

- **Overleg werkgroep Red de Rimboe – Kennemer Wonen**

6 juli 2021 19:00 uur op kantoor;

- **Informatiebijeenkomst met bestuur van de Ter Coulsterkerk**

20 december 2021 14:00 uur;

- **Overleg werkgroep Red de Rimboe – Kennemer Wonen**

17 december 2021;

- **Overleg 10 & 22 februari 2022 Red de Rimboe – Kennemer Wonen;**

= afgezegd door werkgroep;

- **Overleg werkgroep Red de Rimboe – Kennemer Wonen;**

14 maart 2022;

- **Informatieavond voor (oud)huurders en omwonenden;**

14 september 2022 uitleg van plannen door Jos Engels, architect, Christine van Splunter in Het Trefpunt;

- **Gezamenlijk onderzoek bomen;**

4 oktober 2022 twee leden werkgroep de Rimboe, een huurder en twee omwonenden samen met onze bomenexpert door het bos gelopen en zijn de bomen beoordeeld;

⁶ Overzicht (PDF) informatie en participatie Kennemer Wonen

- **Gesprek bewoners Holleweg 113 met wethouder;**
15 december 2022.

Uit de reacties blijkt dat de indieners ontevreden zijn over de wijze van participatie in het planproces. Desondanks zijn wij van mening dat Kennemer Wonen, tegen de achtergrond van vigerende gemeentelijke participatiebeleid, voldoende inspanningen heeft geleverd om draagvlak onder de omwonenden te creëren voor dit nieuwbouwplan. De aanpassingen van het plan gedurende het proces getuigen hier ook van. Het is niet mogelijk om altijd iedereen tevreden te stemmen. Bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen is het altijd mogelijk dat aan een belang minder gewicht wordt toegekend dan aan een ander. In alle redelijkheid zijn wij van mening dat er met dit nieuwbouwplan en de herinrichting van de openbare ruimte sprake is van een gewenste ontwikkeling waarbij de kwalitatieve invulling van het gebied, binnen de beschikbare mogelijkheden wordt verbeterd.

De ingediende reacties leiden niet tot planologische wijzigingen in het bestemmingsplan

3.13 Inspraakreactie bewoner Holleweg

Door een eigenaar/bewoner van een woonperceel aan de Holleweg is een inspraakreactie ingediend waarin onder andere wordt ingegaan op de afstand van betreffend (bos)perceel tot de nieuwbouw, en de door indiener verwachte schade aan bomen door de nieuwbouw.

- bij uitvoering van het bestemmingsplan schade zal ondervinden aan het eigendom zijnde bos omdat de grond onder de (overhangende) takken een woonbestemming krijgt. Dit zou verstrekkende gevolgen kunnen hebben in toekomstige verhoudingen, verantwoordelijkheden en verplichtingen. Immers die takken groeien daar al decennia lang en zijn nooit iemand tot last geweest, indien de takken na wijzigen van de bestemming en herinrichting van het terrein door de nieuwe bewoners als hinderlijk wordt ervaren zijn de consequenties voor de gemeente/Kennemer Wonen;
- weerstand heeft over dat er noch door de gemeente nog door Kennemer Wonen is gesproken over een financiële regeling, vergoeding of enige vorm van andere compensatie indien het bij belanghebbende in eigendom zijnde bos schade aan grondlagen en/of wortelstructuren en boomwortels ondervindt als gevolg van bouwwerkzaamheden die tijdens de bouwfase verder gaan dan sloop-nieuwbouw en het gebruik van het parkeerterrein na herinrichting.

Reactie gemeente

Onderstaande wordt een reactie gegeven op deze onderdelen uit de inspraakreactie

De betreffende locatie aan de Holleweg is bij het college bekend. Vanuit de bestuurlijke organisatie is door de wethouder met een zoon van de eigenaar gesproken over de voorgestane ontwikkeling. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 15 december 2022. Hierbij was ook een ambtenaar van de gemeente aanwezig. De belangrijkste punten in de

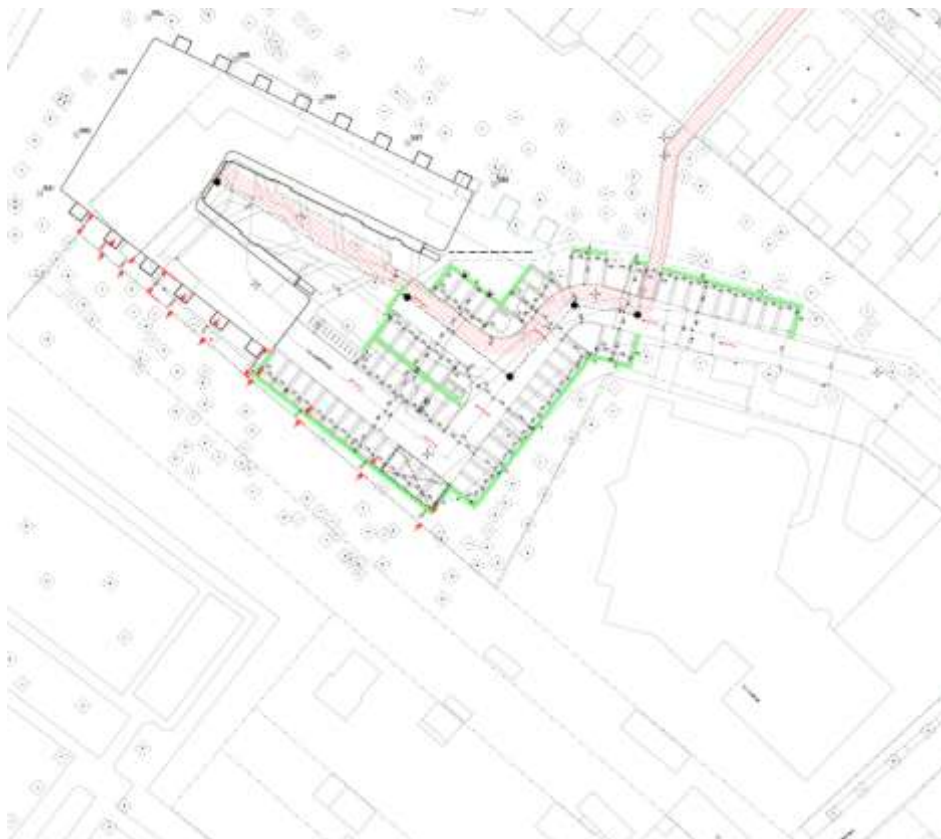
inspraakreactie zijn mondeling toegelicht. De afstanden perceelsgrenzen nieuwbouw/parkeerplaatsen zijn nadien gemeten.

De nieuwbouwgevel komt, afhankelijk van de meetplek, op circa 3.7m – 5.3 m van de erfgrens. Ter plaatse van de uitstekende balkons op de verdiepingen gaat daar 2 meter van af. (N.b. de vluchtrap van de oudbouw ligt op 1.8m van de erfgrens). De zone tussen de gevel van de nieuwbouw en de erfgrens krijgt een groene inrichting.

De parkeerplaatsen tussen de nieuwbouw en de Ter Coulsterkerk liggen, afhankelijk van de meetplek, op circa 1.1 m - 2.9 m van de erfgrens, gemeten vanaf de buitenrand van de parkeerplek. Er komt nog een groen haagje tussen parkeerplaatsen en erfgrens. In onderstaande afbeelding zijn de afstanden weergegeven ten opzichte van perceel Holleweg 113, zie rode puntjes, dit is een tekening op ontwerpniveau, dus nog niet op de decimeter nauwkeurig.

In de huidige situatie is de strook grond tussen het bos van indiener en de bestaande sociale huurwoningen van Kennemer Wonen ingericht als een geasfalteerd parkeerterrein. Van enkele grote bomen in het bos van indiener hangen takken over dit parkeerterrein. Kennemer Wonen heeft aangegeven dat genoemd geasfalteerd parkeerterrein tijdens de bouwwerkzaamheden gehandhaafd zal blijven zodat de boomwortels geen schade van de bouwwerkzaamheden ondervinden. Overigens is de verwachting dat de hoeveelheid wortels onder het asfalt relatief gering zal zijn. Na uitvoering van de bouwwerkzaamheden wordt het asfalt verwijderd, en wordt het vrijkomend terrein deels 'groen' ingericht, en deels als parkeergebied (zie matenplan).

Voorafgaand aan de bouw zal door Kennemer Wonen beoordeeld worden of er takken uit het bos van indiener hinderlijk over de erfgrens hangen. Kennemer Wonen zal hierover alsdan in contact met indiener treden. Artikel 5:44 van het Burgerlijk Wetboek beschrijft echter een recht aan de eigenaar van een naburig perceel, om overhangende takken te snoeien en doorgeschoten wortels door te hakken.



Uitsnede matenplan herinrichting terrein Ter Coulsterlaan

De ingekomen reacties leiden niet tot planologische wijzigingen in het bestemmingsplan

3.14 Bestemmingsplanprocedure en Coördinatieregeling

In een aantal inspraakreacties wordt aangegeven dat de inbreng van het college op de door indieners ingebrachte punten bij Kennemer Wonen niet voldoende is. Dit draagt bij indieners niet bij aan het vertrouwen in het college bij de uitvoering van de ruimtelijke procedure. Het wordt op prijs gesteld als er enige vorm van overleg van het college met omwonenden zou zijn. Het van toepassing verklaren van de Coördinatieregeling zou volgens indieners haaks staan op de uitgangspunten van het in februari 2022 vastgestelde participatiebeleid. Gesteld wordt dat de Coördinatieregeling van toepassing wordt verklaard omdat gemeente toch al verwacht dat omwonenden een procedure zullen starten. Samenvattend is een aantal indieners van mening dat de gemeente Heiloo en Kennemer Wonen onvoldoende rekening houden met belangen van omwonenden.

Daarnaast wordt gesteld dat de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraakmogelijkheden niet is gepubliceerd in de lokale krant waardoor het voor vele

omwonenden niet duidelijk zou zijn geweest dat de bijbehorende zes weken termijn benut zou kunnen worden om een reactie te geven.

Reactie gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de start van de Coördinatieregeling op grond van de lokale inspraakverordening Heiloo, gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een kennisgeving van de publicatie was te lezen in de Uitkijkpost⁷ editie van woensdag 28 september en de website www.officiëlebekendmakingen.nl

De grondslag voor de Coördinatieregeling is te vinden in artikel 3.30 Wro. Met toepassing van deze regeling kiest de gemeenteraad ervoor om verschillende procedures gelijktijdig te doorlopen. Dit zorgt er juist voor dat het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning tegelijk worden opgesteld en voorbereid en daardoor optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. De inhoudelijke samenhang en afstemming tussen beide besluiten is beter inzichtelijk en belanghebbenden hebben eerder duidelijkheid en zekerheid over eventuele zienswijzen. De beoordeling van eventuele ingediende beroepen tegen bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning gebeurt in één beroepsprocedure bij de Raad van State.

De ingekomen inspraakreactie leiden niet tot planologische wijzigingen in het bestemmingsplan.

⁷ Kopie publicatie Uitkijkpost editie woensdag 28 september 2022

4 VOOROVERLEGREACTIES ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Binnen de periode van de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft er op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. In het kader van dit vooroverleg zijn de volgende overlegpartners aangeschreven:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier;
- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord;
- Pwn;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- Prorail.

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is een overlegreactie ingediend door Prorail. Prorail heeft aanleiding gezien een reactie in te dienen op de toelichting van het bestemmingsplan. De reactie betreft een tekstuele aanpassing in de toelichting in het onderdeel:

- Externe veiligheid;
- Trillingshinder railverkeer,

Daarnaast heeft Prorail verzocht in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan de volgende regeling op te nemen: *dat om resonantie te voorkomen, de eigenfrequenties van de vloeren niet binnen het frequentiegebied van 10 Hz tot 16 Hz mogen uitkomen.*

De ingediende vooroverlegreactie van Prorail geeft aanleiding tot een juridische aanpassing in de planregels van het bestemmingsplan Ter Coulsterlaan. Voorgesteld wordt de volgende wijziging in de planregels op te nemen:

- *Voorwaardelijke verplichting trillingshinder*

Het oprichten van een gebouw conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien aanstoting van eigenfrequenties van vloeren wordt voorkomen zodat er geen sprake is van ontoelaatbare opslingering van trillingen (ook wel resonantie genoemd) afkomstig van het spoor. De eigenfrequenties van vloeren mogen hierbij niet binnen het frequentiegebied tussen de 10 Hz en 16 Hz uit te komen.

5 AMBTSHALVE WIJZIGING PLANREGELS

Tijdens de beoordeling van de conceptaanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan Ter Coulsterlaan is gebleken dat er een extra hoogte van 0,3 meter nodig is voor realisatie van een technische installatie op een gedeelte van het dak. Op grond van de maximale toegestane bouwhoogte is een bouwhoogte van 13 meter toegestaan. Het voorgestelde bouwplan zou in strijd zijn met de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan artikel 5.2.2 lid d.

Geadviseerd wordt om het bouwplan waarvoor uiteindelijk de omgevingsvergunning wordt verleend passend te maken in de planregels van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan artikel 2 van de planvoorschriften aan te vullen met de volgende planregel voor de wijze van meten:

- van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouwhoogte en/of bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, liftschachten en/of airco-units, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een hoogte en/of breedte van maximaal 0,5 meter.

6 CONCLUSIE

Om naast de gehouden informatieavonden voldoende tijd te geven aan omwonenden voor inzage van het bouwplan van Kennemer Wonen, heeft op grond van de inspraakverordening Heiloo, het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze perioden zijn meerdere reacties ingediend waaruit is gebleken dat het bouwplan en de totstandkoming van het bouwplan nadere toelichting nodig heeft. Bij alle inspraakreacties is namelijk min of meer om verduidelijking gevraagd ten aanzien van de voorgenomen (ver)nieuwbouw van een woongebouw met 46 sociale huurappartementen en de effecten daarvan op de omgeving. In de voorliggende reactienota inspraak is een nadere toelichting gegeven op het voorgenomen bouwplan van Kennemer Wonen en de tot standkoming daarvan. Ervan uitgaande dat het bouwplan en het doorlopen proces meer en meer inzichtelijk is gemaakt is ook geconcludeerd dat de ingediende inspraakreacties en het voorgestelde alternatieve bouwplan van Werkgroep 'Red de Rimboe' niet heeft geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan Ter Coulsterlaan.

In het kader van het vooroverleg met ProRail is een juridische aanvulling in de planregels echter wel noodzakelijk gebleken, deze aanvulling is weergegeven in hoofdstuk 4. Daarnaast volgt in hoofdstuk 5 (ambtshalve wijziging) eveneens een juridische aanvulling in de planregels.

6.1 Vervolg

Deze reactienota inspraak dient als bijlage bij het advies dat voor het vervolg van het planproces aan het college van B&W wordt voorgelegd. Het college wordt voorgesteld in te stemmen met de reactienota inspraak voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan en het ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan ongewijzigd in procedure te brengen. Voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen alle indieners van een inspraakreactie een afschrift van deze reactienota.

Alle indieners van de inspraakreactie hebben na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, gedurende een periode van zes weken, de mogelijkheid voor het indienen van een gemotiveerde zienswijze bij de gemeenteraad. De mogelijkheden voor het indienen van een zienswijze wordt aangegeven in de publicatie.