

Reactienota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan
(gecoördineerde procedure)

Versiedatum: 26 februari 2024

PlanId: NL.IMRO.0399.BPTerCoulsterlaan-0401

Status: Vastgesteld

INLICHTINGEN BIJ	Sandra Jager
DOMEIN	Ruimtelijke ontwikkeling
TEAM	Plannen en projecten Heiloo
TELEFOON	088 909 9076

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Procedure bestemmingsplan	5
1.2	Leeswijzer	6
2	Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (gecoördineerd)	8
3	Samenvatting en Beantwoording zienswijzen	9
3.1	Participatie – geen werkelijke inspraak	9
3.2	Alternatief plan	10
3.3	Bouwhoogten	13
3.4	Ambitiedocument programma Klimaat	16
3.5	Geluidsoverlast warmtepompen	17
3.6	Verlies van woongenot en balkons	17
3.7	Bomenrapport van Copijn	19
3.8	Flora en Fauna	20
3.9	Verkeer en parkeren	21
3.10	Strijd met Didam arrest	24
3.11	In strijd met rechtszekerheid (coördinatieregeling)	25
3.12	Argumentatie financiële haalbaarheid	26
4	Conclusie	28
4.1	Vervolg	29

1 INLEIDING

1.1 Procedure bestemmingsplan

Op 11 april 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: 'het college') ingestemd met het publiceren en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan in combinatie met het ontwerp-besluit omgevingsvergunning voor de bouw van 46 appartementen (gecoördineerde procedure artikel 3.30 Wro).

Het bestemmingsplan Ter Coulsterlaan 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 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 een deel van 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.

Toepassen coördinatieregeling artikel 3.30 Wro

Bij besluit van 11 april 2023 heeft het college van B&W besloten, ter uitvoering van het raadsbesluit van 26 september 2022, het ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan 1-21 gecoördineerd te publiceren en ter inzage te leggen voor zienswijzen (artikel 3.30 Wro).

De gemeenteraad heeft besloten om voor de planprocedure Ter Coulsterlaan de coördinatieregeling toe te passen. De coördinatieregeling zorgt ervoor dat het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning tegelijkertijd worden behandeld en daardoor optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd zodat de inhoudelijke samenhang en afstemming tussen beide besluiten beter inzichtelijk is. De beoordeling van eventuele ingediende beroepen tegen bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning gebeurt onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening, in één beroepsprocedure bij de Raad van State.

De voorontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure Ter Coulsterlaan is reeds doorlopen.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan is met bijlagen en bijbehorende ontwerpbesluiten (ontwerp-beschikking omgevingsvergunning en ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde geluid) op de website www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Omwonenden en belanghebbenden hadden vanaf 20 april 2023 gedurende deze 6 weken de mogelijkheid om hun zienswijze kenbaar

te maken. Over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning is voorafgaand aan de ter inzagelegging bekendheid gegeven via een publicatie in de plaatselijke krant 'De Uitkijkpost', een verwijzing op de website van gemeente Heiloo en de website www.officielebekendmakingen.nl (digitale gemeentebled). Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen samenvattend wordt de gemeente gevraagd voor een kleinschaligere oplossing te kiezen die flora en fauna én ruimte spaart en minder verkeer, geluid en overige overlast veroorzaakt.

In deze Reactienota Zienswijzen zijn alle tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning ingediende zienswijzen wederom (thematisch) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarnaast wordt aangegeven of de inhoud aanleiding heeft gegeven tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan dan wel het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Deze Reactienota Zienswijzen maakt onderdeel uit van het advies dat in oktober 2023 ter besluitvorming is voorgelegd aan het college. Het advies aan het college luidt dat het college zal worden voorgesteld in te stemmen met de Reactienota zienswijzen en de raad voor te stellen het bestemmingsplan Ter Coulsterlaan op grond van de ambtshalve wijziging, gewijzigd vast te stellen en het college op een nader te bepalen datum, de op grond van de coördinatieprocedure bij het bestemmingsplan behorende omgevingsvergunning gewijzigd (i.v.m. ingekorte balkons aan de zuidzijde) te laten verlenen.

Zowel het college, de verantwoordelijk portefeuillehouder en de gemeenteraad zijn geïnformeerd over de ingediende zienswijzen.

Gelet op de grotendeels gelijklopende inhoud van de zienswijzen met de eerder ingediende inspraakreacties is wederom gekozen voor een thematische beantwoording van de reacties. De onderstaande categorieën zijn gebaseerd op de thema's die in de verschillende reacties/zienswijzen aan de orde zijn gesteld:

- Participatie – geen werkelijke inspraak
- Alternatief plan
- Bouwhoogte
- Ambitiedocument programma Klimaat
- Geluidsoverlast warmtepompen
- Verlies van woongenot en balkons
- Bomenrapport van Copijn
- Flora en Fauna
- Verkeer en parkeren
- Strijd met Didam arrest
- Strijd met rechtszekerheid (coördinatieregeling)
- Argumentatie financiële haalbaarheid

1.2 Leeswijzer

De Reactienota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan is geanonimiseerd en als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 bevat een overzicht en een algemene indruk van de ingekomen reacties;
- 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 reacties geanonimiseerd;
- Hoofdstuk 4 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 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN (GECOÖRDINEERD)

In totaal zijn 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan – ontwerpbesluit omgevingsvergunning Ter Coulsterlaan. Hiervan zijn 6 individuele reacties ingediend en 1 collectief door Bewonersvereniging Ter Coulsterlaan en Omgeving (o.a. Red de Rimboe).

De individuele indieners van de zienswijzen wonen aan de Holleweg en de Bergeonstraat. Het collectief ‘de bewonersvereniging Ter Coulsterlaan en Omgeving’ lijkt met haar naamgeving te suggereren dat de bewoners van de Ter Coulsterlaan zich hebben verenigd. Daarvan is echter niets gebleken. De (enige) bewoners van de Ter Coulsterlaan zijn/waren de huurders van het te slopen complex. Deze huurders zijn in de periode 2021-2022 allemaal akkoord gegaan met het nieuwbouwplan van initiatiefnemer en in de periode daaropvolgend zijn deze huurders verhuisd naar een (al dan niet tijdelijke) nieuwe woning. Op dit moment wordt het te slopen wooncomplex tijdelijk verhuurd in het kader van leegstandbeheer (antikraak).

De inhoud van de ingediende zienswijzen lijkt veel op de inhoud van de ingediende inspraakreacties op het al eerder op grond van de inspraakverordening Heiloo gepubliceerde voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan.

In vrijwel alle ingediende zienswijzen wordt ingegaan op thema's als groen, flora en fauna, parkeren en verkeersafwikkeling, stedenbouw, bezonning, geluid, woningbouw (aantallen) en het participatieproces. Indieners kunnen zich niet verenigen met de huidige plannen van Kennemer Wonen, het besluit van de gemeente en de inhoud van de reactienota op de inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan. Gesteld wordt dat de gecoördineerde besluitvorming hier niet op zijn plaats is en het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in strijd zijn met het beleid van de gemeente.

In deze Reactienota Zienswijzen zal onder verwijzing naar de Reactienota Inspraak, indien nodig de beantwoording op de inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan worden verduidelijkt, gewijzigd dan wel worden aangevuld.

3 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen geclusterd en per thema beantwoord. Vanwege de onderlinge samenhang van de thema's dient dit hoofdstuk als één geheel gelezen te worden. Zienswijzen zijn met volgnummers opgenomen in de bijlage.

3.1 Participatie – geen werkelijke inspraak

In de zienswijzen wordt opgemerkt dat geen daadwerkelijke inspraak mogelijk is geweest. Participatie gaat om het met alle betrokken partijen in overeenstemming te krijgen over criteria en echt naar elkaar te luisteren, met elkaar in gesprek te gaan en creativiteit aan te wenden. Daar heeft het in dit traject aan ontbroken.

Verder wordt het verwijt gemaakt dat niet alle omwonenden waren uitgenodigd een informatieavond bij te wonen.

Ook is aangegeven dat de vereniging als collectief een zienswijze met een alternatief plan heeft ingediend en dat in de reactienota inspraak alleen wordt gesproken over Werkgroep Red de Rimboe en niet over omwonenden. Hierbij wordt aangegeven dat met name aandacht is besteed aan zogenaamde 'missende delen' in het alternatieve plan en dat de gemeente hiermee de mogelijkheid van het middels inspraak tot stand komen van een alternatief plan, onrecht aandoet. Een alternatief plan dat breed wordt gedragen door de samenleving is immers boven een plan te prefereren dat zonder daadwerkelijke inspraak tot stand komt. De Woonvisie Heiloo van 2019 beschrijft nota bene dat alternatieven altijd onderzocht dienen te worden.

Reactie gemeente

In de ingediende zienswijzen is wederom sprake van onvrede bij omwonenden over het doorlopen participatie en inspraaktraject.

In de reactienota inspraak is uiteengezet op welke momenten er contact is geweest met de omwonenden en de Werkgroep Red de Rimboe. Daaruit volgt dat Kennemer Wonen sinds 2020 is begonnen met informeren en raadplegen van omwonenden en de eigen bewoners van het oude wooncomplex. Omwonenden kregen de gelegenheid vragen te stellen en hun mening te geven. Daarbij is herhaaldelijk aangegeven dat Kennemer Wonen de visie van de omwonenden, de bewoners van het wooncomplex en de gemeente zal wegen en betrekken bij het op te stellen nieuwbouwplan, maar dat dit niet betekent dat de visie van omwonenden automatisch wordt overgenomen.

In dit geval is mede door de inbreng van omwonenden het oorspronkelijke bouwplan teruggebracht van vijf bouwlagen naar 4 bouwlagen waarbij de buitengevels van de bovenste bouwlaag ca. 2 meter terugliggen ten opzichte van 3 lagen daaronder. Daarnaast is op verzoek van omwonenden de nieuwbouw zoveel mogelijk als (geluid)wetgeving toelaat, verschoven richting spoor. Hiermee worden in de nieuwe situatie meer bestaande bomen, waaronder de grote eik midden op het terrein, behouden.

Naast vorenstaande inbreng van omwonenden, is er ook een alternatief plan gepresenteerd. Kennemer Wonen heeft het alternatieve plan onderzocht door 'de missende delen' in het voorgestelde alternatieve plan, in te passen. Hieruit is gebleken dat er voor Kennemer Wonen geen haalbaar plan ontstaat dat recht doet aan alle vereisten en uitgangspunten. Dat in de reactienota inspraak, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, alleen wordt ingegaan op de zogenaamde in het alternatieve plan 'missende delen', komt voort uit het voorgaande en wordt onderschreven.

De in de zienswijzen genoemde stelling uit de Woonvisie Heiloo is bedoeld voor het onderzoeken van woningbouwplannen die afwijken van prestatieafspraken en het beleid van gemeente Heiloo. Als bijvoorbeeld blijkt dat een locatie echt niet geschikt is om een woningbouwplan te realiseren dat voldoet aan de uitgangspunten van de goede ruimtelijke ordening en het woonbeleid in Heiloo, dan schrijft de Woonvisie voor dat op voorhand niet te veel restricties opgeworpen dienen te worden en per woningbouwlocatie alternatieven moeten worden verkend.

Na de doorlopen participatiemomenten, die zijn benoemd in de reactienota inspraak, is er bewust voor gekozen een voorontwerpbestemmingsplan te publiceren. Omwonenden hadden daarmee na de participatie een periode van zes weken de gelegenheid op de plannen te reageren.

Tegen de achtergrond van het gemeentelijk participatiebeleid¹, meent de gemeente dat er voldoende inspanningen zijn geleverd om draagvlak onder de omwonenden te creëren voor dit plan. In de reactienota inspraak is reeds ingegaan op het thema participatie en inspraak waarmee Kennemer Wonen overigens al in 2020 mee is begonnen. In de navolgende paragraaf wordt aanvullend ingegaan op het door de indieners van de zienswijzen bedoelde alternatieve plan.

3.2 Alternatief plan

Gesteld wordt dat de gemeente nooit in contact is getreden met de opstellers van het alternatieve plan, waardoor andere opties geen kans krijgen op dit perceel. Volgens de indieners van de zienswijzen geeft het college ten onrechte voorrang aan de bouw van 14 woningen meer dan het voorgestelde alternatieve plan. Dit gaat ten koste van groen en daarmee van openbare ruimte met erkende natuur historische waarde. Het college motiveert niet waarom de bouw van 14 extra woningen prevaleert.

Bovendien zou de keuze in strijd zijn met:

1. Het groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022. 1.2 doel van dit beleidsplan pagina 9;
2. De toelichting op het vigerende bestemmingsplan 'Middengebied', bij 2.1.

De indieners geven aan dat in het huidige bestemmingsplan 'Middengebied', waar de planlocatie, deel van uitmaakt, naar voren komt dat het Groen in dit plan als Groen-2 is bestemd. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de hoofdgroenstructuur (Groen-2) en overig structurerend Groen (Groen-1). Hierbij wordt verwezen naar de volgende zinsnede uit het bestemmingsplan 'Middengebied': *'De hoofdgroenstructuur vormt een belangrijke beeldbepalend element en moet*

¹ Participatiebeleid gemeente Heiloo, februari 2022

zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing. Binnen deze bestemming zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden dan ook beperkt gehouden. Er zou op geen enkele wijze zijn gebleken dat de gemeente bij de vaststelling van het voorliggende plan daar rekening mee heeft gehouden.

In het kader van het ontbreken van bergingen in het alternatief plan wordt verweten dat ten onrechte geen gesprek is aangegaan voor het vinden van een oplossing. Gesteld wordt dat het college onterecht een conclusie heeft verbonden dat hierdoor 4 woningen in plaats van 3 minder kunnen worden gerealiseerd. Een alternatief zou zijn: geen lift, twee-kamer woningen of studio's voor alleenstaanden.

Reactie gemeente

De gemeente en Kennemer Wonen hebben goede kennis genomen van het aangedragen alternatieve plan. Hoewel deze inspanningen worden gewaardeerd is de conclusie dat het alternatieve plan onvoldoende gelijkwaardig is aan het voorliggende nieuwbouwplan. In tegenstelling tot wat de indieners van de zienswijzen aangeven bevat het plan van Kennemer Wonen, zoals in de reactienota inspraak onderbouwd, niet 14 maar 17 extra woningen ten opzichte van het alternatieve plan. Bovendien heeft de gemeente vastgesteld dat in het alternatieve plan bergingen ontbreken. In tegenstelling tot wat de indieners van de zienswijzen suggereren kan deze ruimte niet gevonden worden in de binnentuin. Het achterwege laten van een lift in het gebouw, of het verkleinen van de woningen is evenmin mogelijk.

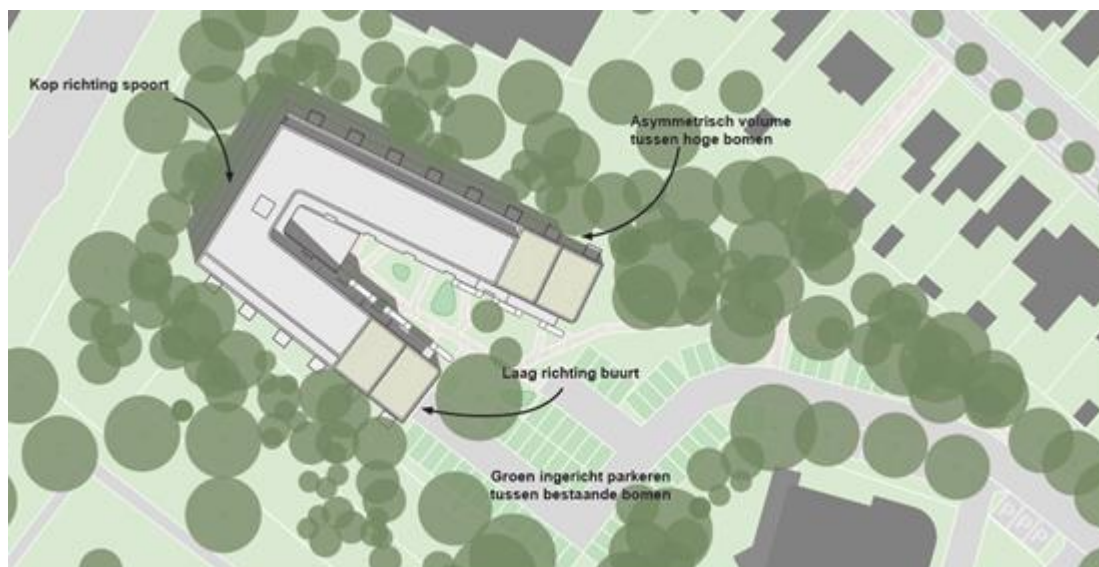
Grote behoefte aan woningen

Hoewel de Woonvisie 2019 voorschrijft dat de behoefte aan sociale woningbouw op termijn zal ontbreken is de vraag in de afgelopen jaren anders gebleken. Marktontwikkelingen gaan snel, de in de Woonvisie 2019 aangehaalde stelling is ingehaald door de tijd. Zo is in Heiloo de behoefte aan betaalbare (huur)woningen juist groter geworden.

Op basis van een woningmarktonderzoek door Companen² zijn met Kennemer Wonen meerjarige Prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2024. Hierin is de nieuwbouw van 46 sociale huurwoningen aan de Ter Coulsterlaan opgenomen. De totale voorraad aan concrete plannen in de Prestatieafspraken 2021-2024 omvat 108 woningen waardoor totaal in voornoemde planperiode 87 sociale huurwoningen worden toegevoegd. Het voorliggende nieuwbouwplan aan de Ter Coulsterlaan vormt met een toevoeging van 25 woningen, nadat het huidige wooncomplex met 21 woningen wordt gesloopt, een belangrijk deel van deze Prestatieafspraken. Het door Kennemer Wonen voorgestelde nieuwbouwplan past op basis van het onderzoek dat door Companen is verricht, in voornoemde prestatieafspraken.

De Woonvisie Heiloo schetst de visie van de gemeente op het wonen in de gemeente Heiloo voor de komende vijf tot tien jaar. De kaders van deze woonvisie worden bepaald door het rijksbeleid, de Provinciale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma (RAP), de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar en de regionale woningbouwprogrammering. De richting van de Woonvisie Heiloo wordt ingegeven door de Toekomstvisie 2030, de Structuurvisie 2030. Het woningmarktonderzoek van Companen heeft een rol gespeeld en het coalitieakkoord heeft een rol gespeeld.

² Woningmarktonderzoek Companen, Kennemer Wonen, gemeente Heiloo 2021



Schetsontwerp inpassing in het groen nieuwbouw Ter Coulsterlaan

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo heeft op 18 juli 2022 een akkoord op hoofdlijnen uitgesproken als het gaat om de stedenbouwkundige/ruimtelijke inpassing en het bouwvolume. De locatie Ter Coulsterlaan ligt conform de Welstandnota in het Buitengebied, omdat het onderdeel vormt van de bosrijke zone tussen het spoor naar het historische landgoed Ter Coulster. Om de kwaliteiten van deze specifieke zone te waarborgen, is de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK – welstand) al vroeg in het proces betrokken.

Gezien het huidige wooncomplex en de positionering daarvan in de gemeente is er geen sprake van feitelijk buitengebied. De Welstandsnota geeft aan dat grotere complexen onder voorwaarden mogelijk zijn. Bij de herontwikkeling van het wooncomplex dient echter wel rekening te worden gehouden met de bestaande groene kwaliteiten en de as tussen het voormalig landgoed Ter Coulster (Kennemerstraatweg) en het wooncomplex van Kennemer Wonen. Het huidige stedenbouwkundige plan en de architectonische uitwerking doen ons inziens recht aan deze specifieke locatie in de bebouwde kom van Heiloo.

De gemeente is van mening dat het huidige woningbouwplan met 46 sociale woningen van Kennemer Wonen, op basis van alle onderzoeksresultaten, past binnen de thans geldende wet- en regelgeving en daarmee de eisen die worden gesteld aan een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdgroenstructuur en bestemmingen Groen-2

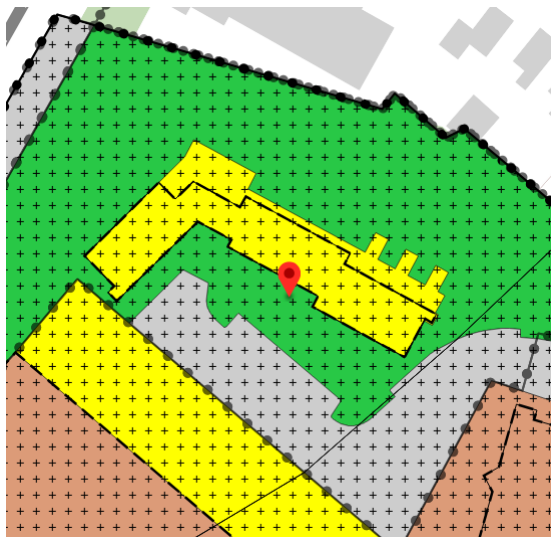
De gemeente is van mening dat bij de planuitwerking wel degelijk rekening is gehouden met de cultuur- en natuurhistorische waarden van het Ter Coulstergebied. Oftewel, het onderliggende landschap, de historie van het gebied en transformaties van de bebouwing rond de Ter Coulsterlaan zijn als uitgangspunt voor het ontwerp meegenomen waarbij met het ontwerp en invulling van het plangebied is gestuurd op een zo min mogelijke onevenredige aantasting van het groen. De locatie van het voormalige kasteel Ter Coulster ligt in een bos op 1 kilometer 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.

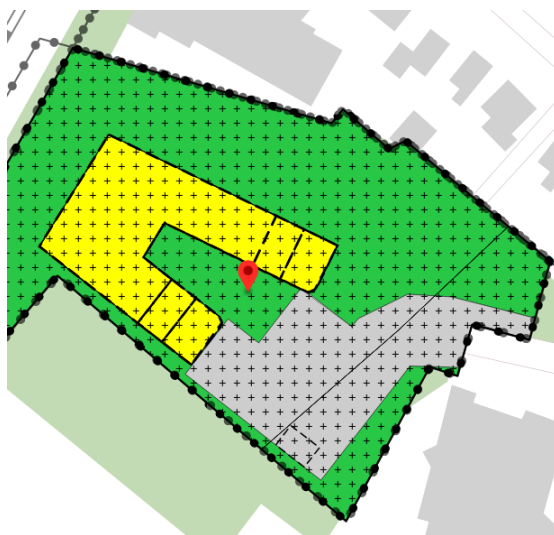
De ontstaansgeschiedenis van Ter Coulster is inderdaad nader beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan 'Middengebied' waarbij in de plan opzet is aangegeven dat 'Groen' bestemmingen zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing. Er is destijds echter niet gekozen om cultuur- en natuurhistorische elementen juridisch te borgen in de planregels door toevoeging van een functieaanduiding.

In artikel 9 van de planregels van het bestemmingsplan 'Middengebied' zijn, zoals in onderstaande uitsnede is te zien, de gronden met de bestemming 'Groen-2' onder andere bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. perceelssluitingswegen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Middengebied'



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan

3.3 Bouwhoogten

Opgemerkt wordt dat in de Toekomstvisie Heiloo 2030 in de ruimtelijke paragraaf onder andere is 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'*. De gemeente zou hier voorbijgaan aan het feit

dat op het perceel veel groen wordt opgeofferd door het bouwvlak te vergroten en de bestemming verkeer (grijs) te verruimen ten koste van de bestemming Groen-2. Hierbij zou niet worden voldaan aan de eis die de toekomstvisie stelt om groene ruimte te besparen wanneer men hoger bouwt dan drie lagen. Geconstateerd wordt dat de nieuwe hoogte van maximaal 13 meter, het significant vergroten van het bouwvlak (ten koste van Groen-2) en het vergroten van de ruimte met bestemming verkeer (eveneens ten koste van Groen-2) een onevenredige aantasting zijn van de omgeving en daarmee in strijd met het gemeentelijk beleid waarbij geen enkele steekhoudende onderbouwde argumentatie om te beslissen terug te vinden is, zelfs niet in de Toekomstvisie Heiloo 2030. De appartementen zouden elders in de gemeente eenvoudig en met behoud van het daar aanwezige groen kunnen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Appartementengebouwen in 4 bouwlagen komen vaker voor in gemeente Heiloo. Enkele voorbeelden hiervan zijn de woongebouwen/appartementen gelegen aan de Omloop, het Malevoort, Stationsplein en de Westerweg (Hoog en Laag). 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 sluit zich aan bij het gestelde in paragraaf 6.3 van de toekomstvisie:

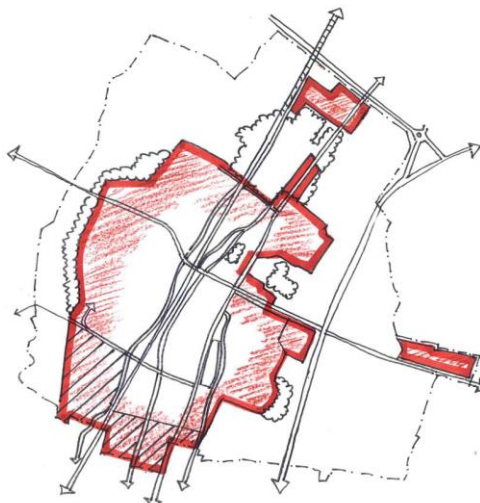
'Hoger dan drie lagen bouwen is op sommige plekken in Heiloo goed mogelijk. Om de groene ruimte te besparen, mag men beperkt de hoogte in. Het uitgangspunt is dat gebouwen in een ruime en groene omgeving staan. De ruimte is kwalitatief hoogwaardig ingericht. Parkeren doen we ondergronds.'

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de bouwhoogte. Voor het onderdeel ondergronds parkeren volstaan we hier met een verwijzing naar onze reactie in paragraaf 3.10 van de Reactienota inspraak en paragraaf 3.9 van deze Reactienota zienswijzen.

Met dit plan van Kennemer Wonen, kan worden afgeweken om in maximaal 3 lagen te bouwen. Het planinitiatief met 46 woningen van Kennemer Wonen gaat uit van één wooncomplex en parkeerplaatsen op maaiveld. Het gewenste wooncomplex heeft een getrappt volume: aan de oostzijde bestaat het gebouw uit twee bouwlagen en dat loopt toe tot vier bouwlagen aan de westzijde (spoorzijde). Daarnaast wordt de buitengevel op de vierde bouwlaag aan de noord- en zuidzijde (grenzend aan een privétuin/bostuin) conform het gestelde in het burgerlijk wetboek aangaande het burendrecht, circa 2 meter teruggelegd. Hierdoor ontstaat een gebouw dat naar het openbaar gebied en de aangrenzende achtertuinen minder massaal oogt, maar aan de kant van het spoor een buffer vormt.

De benodigde parkeerplaatsen komen aan de oostzijde, tussen het wooncomplex en de Ter Coulsterkerk. Naar aanleiding van het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is het volume gewijzigd van een U-vorm naar een V-vorm met ongelijke 'vleugels'. De ARK is in hoofdlijnen akkoord.

De Structuurvisie Heiloo 2030 geeft de ruimtelijke visie van de gemeente weer voor de toekomst. Er moeten afwegingen en keuzes worden gemaakt die bepalend zijn waar accenten en prioriteiten worden gelegd. De genoemde speerpunten op bladzijde 39 van de Structuurvisie, onder *andere* 'vraaggericht bouwen en bouwen op inbreidingslocaties is maatwerk', dienen als uitgangspunt voor nieuwbouwplannen binnen het vastgestelde contour bebouwd gebied.



Structuurvisie Heiloo 2030 contour begrenzing bebouwd gebied (vet gedrukte rode lijn)

De nieuwbouw van extra sociale huurwoningen is, ten opzichte van het bestaande aantal, een belangrijke toevoeging van sociale huurwoningen die overigens deels met een terugliggende 4e 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 bewerkstelligd door het kwalitatief hoogwaardige inrichtingsplan.

De missies van de Structuurvisie 2030 zijn:

1. Het dorpse karakter van Heiloo versterken;
2. De diversiteit aan het woningaanbod vergroten;
3. Een goede balans tussen rood (bebouwing), groen (plantsoenen, bos, agrarische gebied etc.), blauw (oppervlakte water) en grijs (infrastructuur)realiseren;
4. Het bevorderen van duurzaamheid, waaronder energiezuinig en milieubewust leven;
5. Optimaliseren van maatschappelijke voorzieningen, recreatiemogelijkheden en accommodatiegebruik;
6. Verbeteren werkgelegenheid door optimaliseren bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, detailhandel, horeca en toerisme.

Gemeente Heiloo respecteert een groene omgeving maar staat ook voor een (maatschappelijke) opgave om meer (sociale) woningen te bouwen. Het is zoeken naar een balans voor beide opgaven. Deze balans is gevonden in de huidige planopzet van Kennemer Wonen. Het belang van Kennemer Wonen om sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad van gemeente Heiloo is in dit geval zwaarder gewogen dan het uitgangspunt om maximaal in 3 lagen te mogen bouwen. Door de ligging in het groen, begrenst door het spoorbaantraject Alkmaar-Uitgeest, leidt

de voorgestelde gestapelde nieuwbouw niet tot zware contrasten met de omgeving, hetgeen door de ARK op hoofdlijnen is onderschreven. Voor de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het groen, zijn de kwaliteitseisen van de gemeente gehanteerd. Ook bij de keuze voor een terugliggende vierde bouwlaag heeft het kunnen voldoen aan wet- en regelgeving en de daarmee samenhangend een goede ruimtelijke ordening, een rol gespeeld.

Derhalve stelt het college zich op het standpunt dat het onderhavige bestemmingsplan een duidelijk te onderscheiden deelgebied omvat waarvoor de raad, met in achtneming van een goede ruimtelijke ordening, de beleidsvrijheid heeft een afzonderlijk planologisch perceelsgericht regime (met een 4^e terugliggende bouwlaag) vast te stellen.

Dat echter niet is aangesloten bij het gestelde in paragraaf 6.3 van de Toekomstvisie 'parkeren doen we ondergronds' is uitgebreid toegelicht in de paragraaf Verkeer en Parkeren (3.10) van de Reactienota inspraak en paragraaf 3.9 van deze reactienota zienswijzen.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Ambitiedocument programma Klimaat

In de zienswijzen wordt gevraagd hoe het voorgenomen bouwplan van Kennemer Wonen past in het "Ambitiedocument programma Klimaat"³.

Reactie gemeente

Binnen de BUCH-gemeente is het Programma Klimaat gericht op de thema's: Energietransitie, Duurzame Mobiliteit en Klimaatadaptatie. Klimaat en duurzaamheid geldt als uitgangspunt bij nieuwbouw. Dit geldt zowel voor materiaalgebruik als voor het energieverbruik. Bij de planuitwerking moet worden voldaan aan de voor klimaat en duurzaamheid geldend beleid en wet- en regelgeving. Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren. Op grond van de wet Voortgang Energietransitie worden de nieuw te bouwen woningen, die met vaststelling van het bestemmingsplan 'Ter Coulsterlaan' en het uiteindelijke verlenen van de Omgevingsvergunning voor de realisatie van (nieuwe) woning op de planlocatie', mogelijk worden gemaakt, aardgasvrij gebouwd. Bij de verdere planuitwerking en toetsing van de uiteindelijke inrichting van het perceel en aanvraag Omgevingsvergunning is hierop getoetst door de betreffende plantoetsers en vakdisciplines Klimaat en duurzaamheid.

Samenvattend wordt het nieuwe bouwplan van Kennemer Wonen aardgasvrij en Nul-op-de-meter (NOM) door de toepassing van hoogwaardige isolatie, warmtepompen, zonnepanelen, triple glas en warmte terugwinning. Wat betreft duurzame mobiliteit en de inrichting van de openbare ruimte wordt in paragraaf 3.8 van deze Reactienota nader ingegaan op het parkeerbeleid, eventuele laadinfrastructuur en stimuleren van het fietsgebruik (duurzame bereikbaarheidsambitie).

³ Ambitiedocument programma Klimaat 2021-2025

3.5 Geluidsoverlast warmtepompen

In het nieuwbouwplan van Kennemer Wonen is gekozen voor toepassing van luchtwarmtepompen met een buitenunit. Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast door de buitenunits van deze warmtepompen die nodig zijn voor warmtepompen. Gevraagd wordt of alle buitenunits op het dak van het woongebouw worden geplaatst en om hoeveel units het gaat in geval dat niet zo is.

Verder wordt gevraagd hoeveel geluid 46 warmtepompen produceren die dicht bij elkaar staan. De luchtzuiveringspomp van het nabij gelegen Dojo 't Loo geeft namelijk op de hoogste stand veel geluidsoverlast.

Er wordt tevens gevraagd of inzichtelijk is gemaakt wat de geluidsoverlast van 46 warmtepompen op korte afstand voor impact heeft op de Flora en Fauna in het gebied?

Reactie gemeente

De vrees voor geluidsoverlast veroorzaakt door warmtepompen is ons inziens niet terecht. De exacte locatie van de 46 buitenunits op het dak van de trapvormige nieuwbouw is nog niet definitief. Er wordt uitgegaan van 36 buitenunits op het bovenste dak (4^e bouwlaag) en 10 buitenunits op de lagere daken. Het geluidsniveau van de buitenunits zal voldoen aan de in 2021 aangescherpte regelgeving uit het Bouwbesluit, namelijk maximaal 40 decibel (nachtsituatie) op de erfgrans.

Ten aanzien van de mogelijk sterkere weerkaatsing door van spoorweglawaai door de nieuwbouw 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 zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Verlies van woongenot en balkons

Omwonenden vrezen door de geplande nieuwbouw voor hun woongenot en verlies van waarde van eigendom mede omdat balkons allen aan de buitenzijde van het wooncomplex zijn gesitueerd. Er wordt getwijfeld aan de onderbouwing voor het situeren van de balkons op het noorden (voorkomen van hittestress) omdat hete dagen in Nederland maar beperkt voor zouden komen. Tijdens een informatieavond heeft de architect aangegeven dat het mogelijk zou moeten zijn balkons op het zuiden te plaatsen.

Reactie gemeente

De vrees van omwonenden zoals gesteld in de zienswijzen door balkons op het noorden te situeren is ons inziens niet terecht. Het aantal hete dagen in Nederland neemt sterk toe. Een noordgerichte woonkamer met balkon op het noorden zorgt hierbij voor welkome verkoeling waardoor de bewoner minder stroom kwijt is voor het koelen van de woning. Overigens heeft

ongeveer de helft van de woningen een west- of zuidgeoriënteerde woonkamer en balkon, dus de toekomstige bewoner heeft een keuzemogelijkheid.

Ons inziens zijn de balkons op voldoende afstand van de nabije woonomgeving te realiseren zonder dat hiervoor al te veel groen moet worden herplant. 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 achtergrens 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 thans judovereniging de Dojo 't Loo en een kinderdagverblijf zijn gevestigd.



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 en -leefklimaat en verlies van waarde van woningen van omwonenden door de balkons op het noorden te plaatsen. Permanent vrij uitzicht is niet te claimen, dat heeft een ieder in een stedelijke redelijk dicht bebouwde omgeving in alle redelijkheid te aanvaarden. Artikel 5:44 BW bepaalt overigens dat overhangende takken en wortels verwijderd mogen worden. Het recht om verwijdering van overhangende takken te vorderen kan niet verjaren.

De balkons die aan de zuidzijde van de nieuwbouw worden gesitueerd worden rekening houdend met het gestelde in het Burgerlijk Wetboek (burenrecht) met 30 centimeter ingekort zodat de in acht te nemen afstand voldoet. Het aangrenzende zuidelijke perceel aan de Holleweg bevindt zich namelijk aan de achterzijde binnen een afstand van 2 meter van de geplande nieuwbouw. Artikel 5:50 BW geeft aan dat het niet geoorloofd is om vensters, muuropeningen of balkons binnen twee meter van de grenslijn te hebben voor zover deze uitzicht geven op dit erf.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan maar wel tot aanpassen van de vergunningstekening ten aanzien van de balkons aan de zuidzijde van de geplande nieuwbouw. Door de ondergeschikte wijziging van de vergunningstekening voldoet het plan ook aan de zuidzijde aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek en vormen de privaatrechtelijke bepalingen geen belemmering bij de realisatie van het plan.

3.7 Bomenrapport van Copijn

Gesteld wordt dat een door omwonenden aangeleverde contra-expertise⁴ van een onafhankelijk adviesbureau tot op heden nog steeds is genegeerd. Door zowel de gemeente Heiloo als Kennemer Wonen wordt uitgegaan van een geringe bomenkap hetgeen pertinent onjuist zou zijn: Gesteld wordt dat je een onomkeerbare verwoesting van flora en fauna niet compenseert door, zoals in de reactienota inspraak is aangegeven, ergens een vervangende boom te plaatsen. Daarnaast wordt gesteld dat door het uit elkaar wijken van de noord- en zuidvleugel extra groen zal verdwijnen.

Reactie gemeente

De aangehaalde Zienswijze doet geen recht aan de inspanningen die Kennemer Wonen, voor en na het schrijven van de second opinion van Copijn, heeft verricht om het aantal te kappen bomen tot een minimum te beperken.

Allereerst heeft Kennemer Wonen er belang aan gehecht om de bomenonderzoeken in zo vroeg mogelijk stadium met Werkgroep Red de Rimboe te delen, te beginnen in de eerste helft van 2021 toen de plannen nog in een voorlopig stadium waren. Kennemer Wonen heeft de aanbevelingen uit de in februari 2022 verschenen second opinion van Copijn ter harte genomen.

Mede naar aanleiding van het advies van Copijn is er een Boomeffectanalyse (BEA) gemaakt waarin 99 bomen rond het nieuwbouwplan zijn beoordeeld. Deze BEA heeft tegelijk met het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In bijlage 2a van deze BEA zijn ook de resultaten van het in bijzijn van enkele leden van Werkgroep red de Rimboe verrichte, nader onderzoek naar het aantal te kappen bomen opgenomen. Hieruit kwam naar voren dat voor de uitvoering van het nieuwbouwplan 17 bomen dienen te worden gekapt, en 1 boom kan worden verplant. In deze BEA is tevens de planwijziging van Kennemer Wonen verwerkt waardoor de grote beeldbepalende eik (boomnummer 15) midden in het plangebied kan worden behouden.

Tijdens de uitvoering van het onderzoek is 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.

Bovenstaande conclusie van het nader onderzoek is op 24 oktober 2022 door Kennemer Wonen gedeeld met de bij het nader onderzoek aanwezige omwonenden en Werkgroepleden.

In Heiloo is alleen een omgevingsvergunning voor de kap van bomen nodig voor de als monumentaal en beeldbepalende aangemerkte bomen om de gemeentelijke vastgestelde bomenlijst. De in het plangebied te kappen bomen staan niet op voornoemde lijst vermeld. Desalniettemin zal elke te kappen boom worden gecompenseerd door het planten van een (gelijkwaardige) nieuwe boom in het plangebied. Er worden ten aanzien van herplantingsplicht van

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

17 bomen afspraken gemaakt in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en Kennemer Wonen. Voor wat betreft de herplant van bomen dient (conform beleid) de term 'gelijkwaardig' als volgt te worden uitgevoerd: *'Uitgangspunt is kap mits herplant. Met andere woorden, voor elke gekapte boom moet er een gelijkwaardige boom terug worden geplant. Bij voorgeschreven herplant wordt aangegeven binnen welke termijn en op welke wijze niet aangeslagen beplanting moet worden vervangen. Herplant met een gelijkwaardige boom betekent niet herplant van een boom die dezelfde grootte heeft, dat kan namelijk niet. Ga uit van de grootst mogelijke maat die wel gelijk kan aanslaan (grotere maten staan eerste jaren vaak stil qua groei). Bomen maat 12/14 met draadkruit is goed voor herplant, Zorg wel voor voldoende ruimte zodat de boom kan uitgroeien tot een boom zoals die wordt verwijderd.'*

Voorts geldt dat voor de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het groen, de kwaliteitseisen van de gemeente worden aangehouden. De gemeente is van mening dat een beperkte oppervlakte aan groen en een beperkt aantal bomen verdwijnen ten behoeve van de nieuwbouw en de parkeerplaatsen. Dit omdat voor de te verwijderen bomen nieuwe bomen worden terug geplaatst. Initiatiefnemer Kennemer Wonen is bereid in plaats van bomen in een plantmaat 12/14, bomen in een plantmaat van 20/25 terug te planten.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.8 Flora en Fauna

De indieners van de zienswijzen vragen zich af hoe het nog kan dat er in dit stadium nog steeds geen duidelijkheid gegeven wordt over de impact op het groen en de impact die het verwijderen van groen heeft op de leefomgeving van de (beschermde) dieren die in het Ter Coulster plangebied leven. Gesteld wordt dat Kennemer Wonen niet de indruk heeft gegeven dat er serieus onderzoek is gedaan naar wat er in het Ter Coulstergebied leeft en wat het plan voor impact heeft op de dieren.

Reactie gemeente

Ten behoeve van de planontwikkeling aan de Ter Coulsterlaan is op grond van het Besluit milieu effectrapportage, om de gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling inzichtelijk te maken, een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd en aanmeldnotitie opgesteld. In onderdeel D van de bijlage Besluit M.E.R. staat aangegeven dat ten aanzien van woningbouw voor een bestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen indien het de aanleg, wijziging of uitbreiding betreft van een stedelijk gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer of de bouw van meer dan 2000 woningen. De voorgenomen activiteit aan de Ter Coulsterlaan is kleiner dan de in de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarde van 100 hectare en het genoemde aantal woningen. Op basis van (aanvullende en vervolg-) onderzoeksresultaten flora en fauna is gebleken dat de nieuwbouw, uitbreiding van het woongebouw en gedeeltelijke herbestemming en daarmee de realisatie van 46 sociale huurappartementen geen significante negatieve effecten oplevert op de in het plangebied aanwezige flora en fauna. c.q. leefomgeving van (beschermde) dieren die in het plangebied leven.

In het kader van de Wet natuurbescherming/Flora en Fauna soortenbescherming zijn door de Omgevingsdienst NHN voor het bouwproject aan de Ter Coulsterlaan een tweetal ontheffingen afgegeven, te weten:

- Op 16 mei 2022 voor de ruige dwergvleermuis (kenmerk OD.363283);
- Op 13 oktober 2022 voor bunzing, hermelijn, wezel, boomarter en steenarter (kenmerk OD.382995).

De werkzaamheden waarvoor de ontheffingen zijn afgegeven zijn; het slopen van het huidige appartementencomplex, het verwijderen van asfalt en de kap van circa 20 bomen. Beide ontheffingen zijn afgegeven tot en met 1 oktober 2027. De stikstofberekeningen berekend met de Aeries calculator 2022 behorend bij dit bouwplan hebben eveneens geen belemmeringen opgeleverd.

Noot:

Op 5 oktober 2023 is een nieuwe update beschikbaar gesteld van de Aeries-calculator 2023. De berekeningen behorende bij het bouwplan Ter Coulsterlaan zijn opnieuw uitgevoerd en ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. De nieuwe rekenresultaten hebben geen belemmeringen opgeleverd.

3.9 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 in de tekening van de herin te richten openbare ruimte 59 parkeerplaatsen voor 46 woningen opgenomen. Dit zijn 2 parkeerplaatsen meer dan dat op grond van geldend beleid en wet- en regelgeving noodzakelijk wordt geacht.

Op grond van het parapluplan parkeren dient te worden voldaan aan de vereisten van het parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 en de nieuwe nota parkeernormen Heiloo 2022. De nieuwe nota parkeernormen Heiloo 2022 bepaalt welke parkeernorm per woning van toepassing is. Hieruit resulteert voor de realisatie van de 46 huurwoningen aan de Ter Coulsterlaan een parkeerbehoefte van 57 parkeerplaatsen. Op grond van de nieuwe nota parkeernormen mogen parkeerplaatsen zowel door bewoners, bezoekers als personeel worden gebruikt.

Voor het bouwplan van Kennemer Wonen aan de Ter Coulsterlaan betekent dit dat de aanleg van 59 parkeerplaatsen derhalve voldoende is om aan de lokaal vastgestelde parkeernormen te voldoen. Er is sprake van een overschot van twee parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeerbehoefte. Bij het verruimen van de huidige woonbestemming en realiseren van een nieuw woongebouw met 46 appartementen wordt voldaan aan de thans geldende regelgeving en het parkeerbeleid en vereiste parkeernormen van de gemeente Heiloo.

Deelmobiliteit en verduurzaming

Wellicht ten overvloede merkt de gemeente op dat initiatiefnemer bereid is een bijdrage te leveren aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Heiloo door de inzet van deelmobiliteit. Inmiddels is initiatiefnemer in gesprek met het burgerinitiatief Heiloo Energie. Heiloo Energie staat positief tegenover het idee om twee elektrische deelauto's beschikbaar te stellen op het nieuw aan te leggen parkeerterrein aan de Ter Coulsterlaan.

Duurzame bereikbaarheidsambitie

Ook op andere vlakken draagt het nieuwbouwplan Ter Coulsterlaan bij aan de duurzame bereikbaarheidsambitie van de gemeente, die in het collegeprogramma wordt nagestreefd. In de bereikbaarheidsambitie 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 en de keuze van initiatiefnemer om in het plangebied relatief kleine huurwoningen te ontwikkelen, is de verwachting dat het autobezit onder de toekomstige huurders relatief laag zal zijn en er geen parkeeroverlast wordt verwacht, veroorzaakt, door huurders van de nieuwbouw aan de Ter Coulsterlaan.

De duurzame bereikbaarheidsambitie 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.”

Bij kleine woningen, in een nabij openbare voorzieningen gelegen plangebied, ligt het voor de hand om bereikbaarheid en parkeren duurzaam te faciliteren. Ook wel duurzame bereikbaarheid genoemd.

Bij duurzame bereikbaarheid speelt 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 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 het parkeerbeleid in combinatie met de ambitie duurzame bereikbaarheid en toepassing van een mobiliteitscorrectie passend geacht.

De ingediende reacties op het thema verkeer en parkeren leiden niet tot 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.

3.10 Strijd met Didam arrest

Gesteld is dat de gemeente bij haar voornemen tot grondverkoop aan Kennemer Wonen, in strijd heeft gehandeld met de vereiste transparantie die voortkomt uit het Didam-Arrest bij het gunnen van schaarse rechten. Indiener stelt dat, gezien het feit dat de besluiten met de gecoördineerde besluitvorming worden toegepast, ten aanzien van de voorgenomen grondverkoop aan Kennemer Wonen, meer transparantie had moeten worden gegeven omdat de voorgenomen grondverkoop een onderdeel van het plan is en zonder de grondaankoop het bouwvoornemen van Kennemer Wonen onuitvoerbaar wordt.

Reactie gemeente

Gemeente neemt aan dat indiener de bekendmaking in het kader van het Didam-Arrest heeft gemist. Gemeente Heiloo heeft tijdig, op 22 februari 2023 middels een kennisgeving in de lokale krant 'De Uitkijkpost' en een publicatie in het digitale gemeenteblad op de website Officiële bekendmakingen.nl het voornemen tot verkoop van grond op de planlocatie aan de Ter Coulsterlaan openbaar gemaakt. Het voornemen tot grondverkoop is daarbij als volgt gemotiveerd:

'De gemeente is voornemens het bovengenoemde perceel aan Woningstichting Kennemer Wonen te verkopen ten behoeven van de realisatie van sociale huurwoningen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria staat vast dat alleen Woningstichting Kennemer Wonen als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van genoemde gronden. Daarbij speelt mee dat op Woningstichting Kennemer Wonen, op basis van de Woningwet, door de gemeente toezicht gehouden kan worden en dat het gewenste langdurige karakter van de sociale woningbouw in de weg staat aan de mogelijkheid van zelfrealisatie door derden. Daarnaast is de Woningstichting Kennemer Wonen als toegelaten instelling artikel 19 Woningwet een preferente partner van de gemeente Heiloo voor het ontwikkelen van sociale woningbouw.'

De bekendmaking van de voorgenomen grondverkoop heeft dusdanig plaatsgevonden dat eenieder daarvan kennis heeft kunnen nemen. Daarbij zijn potentiële gegadigden die zelf (aantoonbaar) de gebiedsontwikkeling met/op het desbetreffende perceel zouden wensen te realiseren in de gelegenheid gesteld om in verweer te komen tegen de voorgenomen grondverkoop door een kort geding te starten bij de rechtbank binnen 20 dagen na publicatie. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De gemeente is dan ook van mening dat ter zake van de voorgenomen grondverkoop aan Kennemer Wonen, de vereiste transparantie in acht is genomen.

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat een omwonende en/of aanwonende die geïnteresseerd is in de aankoop van een stukje/strookje grond ter vergroting van de tuin en dus niet zoals in dit geval ten behoeve van de zelfstandige ontwikkeling van de sociale woningbouw, in dit verband niet als een serieus gegadigde zal kunnen worden aangemerkt.

Bij de totstandkoming van de door de gemeente voorgenomen grondverkoop is overigens ook niet gebleken dat er zowel in de huidige als in de nieuwe situatie sprake is van ingebruikname dan wel verkoop van gronden die in eigendom zouden zijn van omwonenden. Verwezen wordt hierbij naar een uiteenzetting in paragraaf 3.13 (uitsnede matenplan) van de reactienota inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan waarbij tevens wordt ingegaan op de privaatrechtelijke gevolgen die de ontwikkeling zou hebben ten aanzien van een aangrenzend 'bosperceel'.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.11 In strijd met rechtszekerheid (coördinatieregeling)

In de zienswijzen wordt opgemerkt dat de toegepaste planprocedure van gecombineerde besluitvorming ten aanzien van het bouwvoornemen aan de Ter Coulsterlaan niet op zijn plaats is. Gesteld wordt dat voornoemde procedure burgers rechtsbescherming ontnemt, gezien de missende inspraak is dat in Heiloo ongepast.

Reactie gemeente

In de Wet ruimtelijke ordening is in afdeling 3.6 een mogelijkheid opgenomen bij meerdere te nemen ruimtelijke besluiten de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Kern van deze regeling is dat op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht besluiten gezamenlijk worden voorbereid. Dit zorgt niet alleen voor helderheid voor zowel initiatiefnemer, belanghebbenden en gemeente, maar zorgt er ook voor dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning optimaal op elkaar worden afgestemd.

De ontwerp-besluiten Ter Coulsterlaan zijn gezamenlijk (gecoördineerd) ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht. De coördinatie mag, afhankelijk van het aantal benodigde besluiten gefaseerd plaatsvinden, niet alles hoeft tegelijk te worden aangevraagd.

Na de vaststelling door de gemeenteraad en het verlenen van de omgevingsvergunning worden deze besluiten gelijktijdig bekendgemaakt. Hierdoor is het mogelijk bij één instantie namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een beroepsschrift in te dienen. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en doet in de regel binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak. De coördinatieregeling voorziet daarmee in een gestroomlijnde procedure, zonder dat de verschillende besluiten daadwerkelijk worden samengevoegd.

De gemeenteraad van Heiloo heeft bij besluit van 26 september 2022 uitdrukkelijk voor de toepassing van de Coördinatieregeling gekozen vanwege de ingrijpende en onomkeerbare gevolgen die een zodanig besluit kan hebben voor de fysieke leefomgeving, vertraging bij realiseren van sociale woningbouw en vanwege de relatief korte termijn van zes maanden na ontvangst van een verweerschrift waarbinnen de Afdeling op het beroep moet beslissen (In een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure is dit 12 maanden, gevolgd door nog eens omgevingsvergunningsprocedure waar bezwaar en beroep voor openstaat is dan de vertraging mogelijk nog eens 12 maanden).

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

3.12 Argumentatie financiële haalbaarheid

In een zienswijze wordt aangegeven dat tijdens de planprocedure steeds door gemeente en ontwikkelaar wordt herhaald, dat een plan met minder dan 40 nieuwe sociale huurwoningen op de planlocatie aan de Ter Coulsterlaan niet haalbaar is. Dit zou tot op heden niet onderbouwd worden door concrete feiten en cijfers. Men vraagt zich af waarom kleinere plannen op andere locaties wel haalbaar zijn en wat het verschil is met het project aan de Ter Coulsterlaan.

Reactie gemeente

Kennemer Wonen heeft eerder in de planprocedure verschillende redenen gegeven om in te zetten op een nieuwbouwplan met minstens 40 woningen:

- Er is een zeer grote behoefte aan sociale huurwoningen (zoals ook in de Reactienota Inspraak en paragraaf 3.2 van deze reactienota zienswijzen onderbouwd);
- Het prijsplafond (de huuropbrengsten) horend bij een sociale huurwoning, geeft beperkingen in de maximale stichtingskosten van een nieuwbouwplan;
- Een plan met minder dan 40 woningen leidt op deze locatie tot relatief hoge kosten per woning bijvoorbeeld omdat eerst de oudbouw met 21 woningen moet worden gesloopt. In de Reactienota inspraak is aangegeven dat een financiële verkenning van Kennemer Wonen uitwijst dat de kosten per woning in het Alternatief plan met 29 woningen circa 8% hoger liggen dan in het door Kennemer Wonen voorgestelde plan met 46 woningen;
- Op deze locatie kunnen, naar de mening van Kennemer Wonen, meer dan 40 woningen worden ingepast. In een eerder planstadium (september 2020) is een plan met 52 woningen gepresenteerd dat, na kritiek van omwonenden en gemeente, is teruggebracht, naar 46 woningen.

In de praktijk van Kennemer Wonen worden inderdaad ook plannen met minder dan 40 woningen ontwikkeld, soms ook met daaraan voorafgaande sloop van de oudbouw. Indien mogelijk probeert Kennemer Wonen haar volkshuisvestelijke taak echter zo goed mogelijk te vervullen én de stichtingskosten per nieuwbouwwoning binnen de perken te houden door op elke locatie zoveel mogelijk woningen te ontwikkelen als de betreffende locatie toelaat.

De gemeente heeft de belangen van Kennemer Wonen, die van omwonenden en van de gemeente zelf, tegen elkaar afgewogen en geconstateerd dat in de planopzet van Kennemer Wonen een goede balans is gevonden tussen het toevoegen van een groot aantal sociale huurwoningen en het behoud van de (groene) omgeving, mede gelet op de nieuwe hoogwaardige inrichting van de buitenruimte.

4 AMBTSHALVE WIJZIGING PLANREGELS

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Uitgangspunt van de gemeentelijke beleidsregels is dat een bouwplan voorziet in zijn eigen parkeervraag. Voor het bouwplan van Kennemer Wonen aan de Ter Coulsterlaan betekent dit dat bij het realiseren van de (woon)bestemming moet worden voldaan aan de thans geldende parkeerkencijfers danwel parkeernormen op basis van respectievelijk het CROW en/of het lokaal vastgestelde parkeerbeleid en -parkeernormen van de gemeente Heiloo. Met dien verstande dat:

- a. Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien;
- b. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden conform het geldende vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Heiloo.

Artikel 9.2.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan dient conform bovenstaande regeling te worden aangepast. Concreet betekent dit dat ten aanzien van het voorliggende bouwplan van Kennemer Wonen, een nieuw woongebouw met 46 huurappartementen, op grond van beleid en wet- en regelgeving in totaal 57 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, terwijl er daadwerkelijk in het plangebied 59 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5 CONCLUSIE

Bij alle ingediende zienswijzen is onvrede geuit over de beantwoording van de tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreacties. Omwonenden zijn principieel tegen de voorgenomen (ver)nieuwbouw van een woongebouw met 46 sociale huurappartementen en de effecten daarvan op de omgeving. In de voorliggende nota beantwoording zienswijzen is waar nodig een nadere aanvulling gegeven op de eerder verstrekte reactienota inspraak en het voorgenomen bouwplan van Kennemer Wonen. Geconcludeerd is dat de ingediende zienswijzen niet hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan en bouwplan Ter Coulsterlaan.

5.1 Vervolg

Deze nota beantwoording zienswijzen 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 de raad voor te stellen het bestemmingsplan Ter Coulsterlaan, op grond van de ambtshalve wijziging, gewijzigd vast te stellen en de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen. Voorafgaand aan de raadsvergadering vindt een commissievergadering plaats waarin omwonenden de mogelijkheid krijgen in te spreken. Over dit verloop van het planproces worden indieners van een zienswijzen geïnformeerd nadat het college een besluit heeft genomen het ontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de raad voor vaststelling

Na publicatie van het vaststellingsbesluit door de raad bestaat er gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid voor het indienen van een gemotiveerd beroepsschrift bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.