

Reactienota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Noordergeestkerk
23 januari 2018

INLICHTINGEN BIJ	Sandra Jager / Joyce Francke
DOMEIN	Ruimtelijke ontwikkeling
TEAM	Plannen en projecten
TELEFOON	088 909 7508

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en achtergrond	5
1.2	Aanpak	6
1.3	Leeswijzer	6
2	Ingekomen zienswijzen	8
3	Reacties op zienswijzen	9
3.1	Architectuur en stedenbouw	9
3.2	5 woningen	13
3.3	10 rijwoningen	14
3.4	Groenstructuur	15
3.5	Parkeren	15
3.6	Bezonningsstudie	17
3.7	Bedrijfssituatie Holleweg 19	18
3.8	Quick scan Flora en fauna	21
3.9	Watertoets	21
3.10	Sociale woningbouw	22
3.11	Integrale benadering (met Gouwe Boom)	23
3.12	Alternatieve aanpak	24
3.13	Proces en bestemmingsplanprocedure	24
4	Conclusie	27
4.1	Vervolg	27



Reactienota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Noordergeestkerk

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en achtergrond

Op 18 april 2017 heeft het college ingestemd met de projectopdracht ontwikkeling Noordergeestkerk en omgeving en de daarvoor benodigde gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Noordoost. Het instemmen met voornoemde projectopdracht vormt de basis voor de planontwikkeling van 15 sociale huurwoningen op en nabij het terrein van de voormalige Noordergeestkerk en de Vinkenbaan. Woningstichting Kennemer Wonen heeft aangegeven op de locatie van de voormalige Noordergeestkerk in Heiloo een plan te willen ontwikkelen voor sociale huurwoningen. 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 aan de Noordergeeststraat (kadastraal HLO A5451) en het perceel aan de Vinkenbaan (kadastraal HLO A7625) te Heiloo. De ontwikkellocatie ligt midden in een woonwijk aan de Noordzijde van de Noordergeeststraat en aan de zuidzijde van de Vinkenbaan in Heiloo. Kennemer Wonen heeft de grond waarop de Noordergeestkerk heeft gestaan volledig in eigendom, hierop wordt een blok met tien sociale huurwoningen ontwikkeld. De resterende vijf sociale huurwoningen worden gerealiseerd op een deel van het naastgelegen parkeerterrein aan de Vinkenbaan, thans in eigendom van de gemeente. Het huidige parkeerterrein wordt hierbij opnieuw ingedeeld en ingericht. Hierbij wordt binnen het ontwikkelingsplan voorzien in voldoende openbare parkeerplaatsen en openbaar groen. Alle besproken uitgangspunten zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' is woningbouw op deze locatie(s) niet toegestaan. Het perceel waarop de voormalige Noordergeestkerk heeft gestaan heeft een bestemming 'Maatschappelijk'. Het parkeerterrein aan de Vinkenbaan heeft een bestemming 'Verkeer'. Het instemmen met een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Noordoost' vormt daarom de basis voor de planontwikkeling van in totaal 15 sociale huurwoningen. Op 21 juni 2017 is door de commissie openbare ruimte het startsein gegeven voor de procedurele fase voor de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Noordoost.

Het instemmen met een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Noordoost' vormt de basis voor de planontwikkeling van in totaal 15 sociale huurwoningen. Op 21 juni 2017 is door de commissie openbare ruimte het startsein gegeven voor de procedurele fase voor de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Noordoost.

De voorontwerpfase van de bestemmingsplanherziening is reeds doorlopen. Op basis van de ingediende inspraakreacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan is een enkele wijziging doorgevoerd welke reeds zijn verwerkt voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd:

- Realisatie van een parkeerstrook aan de zijde van de Noordergeeststraat met ruimte voor 8 parkeervakken. Dit ter besparing van bestaande bomen op het beoogde deel parkeerterrein achter de 10 geplande rijwoningen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 november 2017 tot en met 3 januari 2018 ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben kunnen reageren op het ontwerpbestemmingsplan door een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Gedurende genoemde periode zijn er zowel individuele als collectieve zienswijzen ontvangen. Allen afkomstig van omwonenden van het plangebied.

In deze Reactienota worden alle ingediende zienswijzen en op een thematische wijze van een reactie voorzien. Daarnaast wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen van het eerder ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Deze nota maakt onderdeel uit van het advies dat in maart 2018 ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad zal worden voorgesteld in te stemmen met de reactienota zienswijzen en het bestemmingsplan Noordergeestkerk gewijzigd vast te stellen.

1.2 Aanpak

Alle ingediende zienswijzen zijn in deze nota geclusterd en van een reactie voorzien. Zienswijzen konden schriftelijk of mondeling worden ingediend. Alle ingekomen zienswijzen zijn na ontvangst geregistreerd. Indieners hebben een ontvangstbevestiging gekregen. Zowel de griffie, de portefeuillehouder als team plannen en projecten zijn geïnformeerd over de ingekomen zienswijzen.

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

- Architectuur en Stedenbouw
- 5 woningen Vinkebaan
- 10 woningen plek voormalige kerk
- Groenstructuur
- Parkeren
- Bezonning
- Bedrijfssituatie Holleweg 19
- Quick scan Flora en fauna
- Watertoets
- Sociale woningbouw
- Integrale benadering (met Gouwe Boom)
- Alternatieve aanpak
- Proces en bestemmingsplanprocedure

1.3 Leeswijzer

De Reactienota is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een overzicht en een algemene indruk van de ingekomen zienswijzen. In Hoofdstuk 3 wordt op de zienswijzen thematisch gereageerd. Tot slot zal worden aangegeven wat de ingekomen zienswijzen betekenen voor het vervolg.

Bij iedere thematische reactie op de zienswijzen staan volgnummers van de ingekomen zienswijzen vermeld waarop de reactie betrekking heeft. De volgnummers zijn terug te vinden op de zienswijzen in de bijlage van deze Reactienota. Indieners van zienswijzen kunnen op deze manier zien welke reactie van toepassing is op zijn of haar zienswijze.

2 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Er zijn in totaal 7 zienswijzen binnengekomen. Hiervan zijn er 3 individueel ingediend en 4 collectief. Van deze zienswijzen is er een collectief van 50 zienswijzen dat betrekking heeft op een voorstel voor een alternatieve aanpak, 33 adressen hebben dit voorstel voor akkoord ondertekend.

De zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden van het plangebied:

- Holleweg
- Vinkenbaan
- Noordergeeststraat
- Droonecampstraat
- Kerkelaan
- Torenlaan

In vrijwel alle zienswijzen worden kanttekeningen geplaatst bij inhoudelijke thema's als bijvoorbeeld groen, parkeren en verkeersafwikkeling, architectuur en Stedenbouw, bezonning en sociale woningbouw en het gevolgde/te volgen proces.

3 REACTIES OP ZIENSWIJZEN

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

3.1 Architectuur en stedenbouw

In vrijwel alle zienswijzen wordt aangegeven dat 'men' het uitgangspunt om het blok van de 10 woningen aan de Noordergeeststraat qua vormgeving te laten refereren aan de voormalige kerk onzin vindt. Men is het niet eens met de bouwvorm van de geplande 10 woningen aan de Noordergeeststraat omdat de architectuur van deze woningen (plat dak) totaal niet zou passen in het huidige straatbeeld en op grove wijze de ruimtelijke karakteristiek geweld wordt aangedaan. Een mogelijkheid zou zijn het woonblok aan de Noordergeeststraat een landelijker uitstraling te geven. De tijdens de inloopavond in mei 2017 getoonde architectuur past niet in de straat. Het is merkwaardig dat het huizenblok aan de Vinkenbaan wel in het straatbeeld moet of mag passen en het huizenblok aan de Noordergeeststraat niet. Er zijn bij de inspraakreacties al alternatieven voorgesteld, wat wordt hiermee gedaan? Naar onze mening zouden de woningen aan de Noordergeeststraat met een schuin dak gebouwd moeten worden.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 1 tot en met 9, 10, 14 en 15 tot en met 17. In deze zienswijzen wordt opgemerkt dat de inspraakreactie van 15 augustus 2017 onverkort gehandhaafd blijft.

Antwoord:

Onderstaande wordt een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige visie van het plangebied en de beoordeling door Welstand - Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo (ARKH). De architectonische invulling is voor wat betreft de planologische procedure van het bestemmingsplan niet relevant. Dit komt in een later stadium in het proces bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de orde. Desalniettemin is in vroeg stadium tijdens een inloopavond geprobeerd een sfeerimpressie van de mogelijkheden te geven. De verdere architectonische invulling moet nog (op detail) worden uitgewerkt.

Achtergrond stedenbouw

Om het stedenbouwkundige plan voor de Noordergeestkerk en zijn omgeving een coherentie te geven en tegelijkertijd ook de variatie te waarborgen van zowel de openbare ruimte als de architectuur, is (terug) gekeken naar het onderliggende landschap, de historie van het gebied en transformaties van de bebouwing. Deze geschiedenis verklaart het ontstaan van een gebied en daarmee krijgt het gebied betekenis en identiteit. Dit laatste is voor ontwerpers het vertrekpunt van het denken over het gebied. Ontwerpvoorstellen vinden hierin hun oorsprong, vertaald naar een hedendaagse invulling. De rode draad, 'van vroeger', blijft behouden, maar er kunnen nieuwe elementen aan worden toegevoegd tijdens het ontwerpproces. De essentie tijdens het ontwerpproces is dat het betreffende gebied, waar de

¹ Zienswijzen zelf zijn als bijlage toegevoegd.

kerk heeft gestaan, gelegen is achter een bestaand historisch lint. Erom heen zijn in de jaren vóór de oorlog woningen gebouwd. Na de oorlog is dit gebied zelf ontwikkeld. De kerk bevond zich als het ware in een soort van 'binnengebied' waaromheen een grote hoeveelheid sociale woningen zijn gebouwd. Dat was gebruikelijk in die tijd. Qua beeldvorming sluit de architectuur van het binnengebied, niet aan op de bebouwing in de directe omgeving, omdat het een afspiegeling was van die jaren 50/60 tijd. De sociale woningen hebben een lage architectonische rijkdom. De kerk was hierop een uitzondering en had bijzondere kenmerken van de bouw uit de 50/60 jaren.



Paars: het betreffende binnengebied

Het verhaal moet een vervolg krijgen. Omdat de kerk is afgebrand, is dat in een stroomversnelling gekomen. Twee planologisch aspecten gelden voor dit gebied. Het programma: de aanwezigheid van de kerk mét sociale woningen in strokenbouw én de morfologie van het dorp: het tijdsbeeld waarin het gebouwd is (na de oorlog).

De omwonenden van het plangebied hebben zich ruimtelijk niet aan de kerk verbonden. De vormgeving van de (voormalige) kerk wordt als een doosvormig ensemble van meerdere volumes niet gewaardeerd. Men heeft een sterke behoefte aan een kap. Daarom zal een nieuw verhaal toegevoegd moeten worden. In de inspraakreacties en zienswijzen van de omwonenden wordt het ruimtelijke aspect genoemd, de religieuze, emotionele en herinneringswaarden die verbonden blijven aan de plek kunnen wel degelijk terug komen in de architectuur.



Bouwstijl Noordergeestkerk

Om de belevingswaarden terug te laten komen in de bebouwing is gekozen om bij beide woningblokjes, zowel die van 5 als die van 10, de kenmerken van de oude Noordergeestkerk en omgeving te gebruiken: klokkentoren, vierkante massa's die samen een ensemble vormen, lichte baksteen, wit geveldeel, bijzondere metselwerkverbanden, horizontale geleding, ritmiek in raamverdeling, elke woonlaag anders.



Gouwe Boom



Vinkenbaan

Welstand: herontwikkeling plangebied Noordergeestkerk

Voor de herontwikkeling van de Noordergeestkerk is door de eigenaar Kennemer Wonen eerder een planvoorstel geïnitieerd. Deze is eertijds ook aan de commissie voorgelegd. De ontwikkeling stuit op grote weerstand van de omwonenden, die in het bijzonder weerstand hebben tegen de plat afgedekte woningbouw. Op basis van de inspraakreacties en zienswijzen dient de herontwikkeling afgestemd te worden op de met kappen afgedekte woningbouw van de directe omgeving. Het signaal van de omwonenden kan niet genegeerd worden.

De bestaande woningbouw rondom de voormalige Noordergeestkerk dateert uit de 60-er jaren en kenmerkt zich als eenvoudige projectmatige rijenwoningen zonder specifieke architectonische kwaliteit. De stedenbouwkundige heeft zich verdiept in de ontwikkelingsgeschiedenis van dit bouwveld. Op basis van dit onderzoek is een notitie opgesteld als aanzet voor een kader stellend document voor de herontwikkeling.

De kaderstelling baseert zich op de herkenbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis met de Noordergeestkerk als middelpunt, waarbij met name het “verhaal” van de plek gestalte krijgt. Deze “verhalen” bieden een extra gelaagdheid in de beleving en rijkdom van de gebouwde omgeving en zijn vooral in het dorp van groot belang om behouden te blijven. Alleen afstemming op de bestaande omgeving als beginsel zou immers alleen maar tot vervlakking leiden en de geschiedenis van de omgeving negeren.

De voormalige kerk kenmerkte zich door de specifieke architectonische kwaliteit in vorm, kleur en gevelinrichting. Deze zou als reminiscentie gestalte dienen te krijgen in de herontwikkeling, die ook in de afstemming op de omgeving gestalte kan krijgen met rijenwoningen met lage zadeldaken in de langs richting. Belangrijke speerpunten zijn daarbij:

- Inspiratie uit de oorspronkelijke gevelverschijning van de Noordergeestkerk in kleur, materiaal, gevelritme en specifieke details;
- Ensemblevorming van de herontwikkeling als samenhangend bouwveld;
- Architectonische verrijking van de projectmatige woningbouw, waarbij met name de dorpse schaal wordt benadrukt in de vorm van locatie specifieke aanleidingen

Het is de kunst dit te vertalen in een overtuigend architectonisch ontwerp, zodat de ontwikkelaar wordt uitgenodigd om zelf tot een samenhangende visie voor het deelgebied te komen. Deze architectuur, geïnspireerd op de voormalige kerk, zal dan ook als uitgangspunt gebuikt worden, bij eventuele toekomstige verbouwingen of nieuwbouw van de omliggende blokken, binnen dit plangebied.

In het proces richting aanvraag omgevingsvergunning worden omwonenden verder hierover geïnformeerd.

De ingekomen zienswijzen hebben op dit thema geleid tot aanpassing van de kapvorm van de tien rijwoningen: plat afgedekt wordt een flauwe kap.

3.2 5 woningen

In de zienswijzen wordt aangegeven dat de 5 woningen aan de Vinkenbaan in oostelijke richting zijn geschoven, tegen de bebouwing van Hachmang aan en dus ongeveer 2 meter dichterbij is geschoven richting de woningen Holleweg 15-17. Daarnaast is er weerstand tegen de bouw van deze vijf woningen wegens het ontstaan van ongevraagde inkijk op korte afstand/afname vrij uitzicht. Omwonenden voelen zich meer serieus wanneer de situatie ter plekke, vanuit de woningen, bekeken zou worden. Tevens vraagt men zich af waaruit blijkt dat het woongenot van de omwonenden zeker zo belangrijk is als de bouw van de 5 geplande woningen? Indien u met deze bouw ieder geval zeven omwonenden dupeert dan is er sprake van *‘asociale woningbouw’*. Deze woningen krijgen namelijk drie bouwlagen!

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 1 tot en met 9, 11 tot en met 13, 14, In deze zienswijzen wordt opgemerkt dat de inspraakreactie van 15 augustus 2017 onverkort gehandhaafd blijft.

Antwoord:

De beoogde planologische wijziging zal invloed gaan geven op de belevingswaarde van de omgeving. Keuze om op de beoogde locatie vijf woningen te realiseren komt voort uit gemeentelijk en regionaal beleid, de huidige staat van het parkeerterrein en de mogelijkheid om in samenwerking met Kennemer Wonen een invulling te kunnen geven aan dit gebied. Een belangenafweging hierbij een rol gespeeld. Dit neemt niet weg dat er geen sprake kan zijn van enige benadeling. De vraag naar (kleine) sociale huurwoningen is groot. Vanuit een volkshuisvestelijk belang is het belangrijk dat er binnen een planperiode van vijf jaar een woningbouwopgave wordt gerealiseerd inzake sociale huurwoningen. Het plan Noordergeestkerk is daar één van. Het woongenot van omwonenden is echter niet minder belangrijk. De vrees voor meer (ongevraagde) inkijk in de bestaande woningen aan de Vinkenbaan met de nummers 3, 5 en 7 wordt begrepen. Het mogelijk maken van de vijf rijwoningen zorgt inderdaad voor meer inkijkmogelijkheden op de woningen aan de Vinkenbaan. Weliswaar inherent aan het wonen in woonkernen maar in de huidige situatie is ook sprake van inkijkmogelijkheden vanwege de bezoekersstromen naar het gebied en het parkeerterrein maar in de nieuwe situatie is echter sprake van meer permanente inkijkmogelijkheden. De afstand tussen de voorgevels van de woningen aan de Vinkenbaan met nummers 3, 5 en 7, en de geplande vijf nieuwe woningen aan de Vinkenbaan bedraagt ca. 17 meter. Er bestaan behoudens het bouwbesluit geen richtlijnen of landelijk wettelijk vaste normen waarin staat op hoeveel afstand de voorgevels van woningen ten opzicht van elkaar moeten komen te staan. Het vrije uitzicht neemt weliswaar af maar wij zijn van mening dat dit niet in onevenredige mate gebeurt. Permanent vrij uitzicht is niet te claimen, dat hebben we met zijn allen in alle redelijkheid te aanvaarden.

Of een dergelijke algemene 'verstoring' van de geplande vijf woningen evenredige schade zal opleveren in het kader van bijvoorbeeld planschade zal moeten blijken bij nader onderzoek. Dit onderzoek kan verricht worden aan de hand van een concrete aanvraag tegemoetkoming in planschade. Bij dit onderzoek zal ook daadwerkelijk de betreffende woning worden bezocht en de situatie ter plekke, ook van binnen uit, worden bekeken.

De ingekomen zienswijzen hebben op dit thema geleid tot aanpassing van de bouwhoogte voor de vijf geplande woningen aan de Vinkenbaan. Het ontwerp wordt gewijzigd in twee bouwlagen met een flauwe kap. De maximale bouwhoogte wordt verlaagd van 9 meter naar 7 meter.

3.3 10 rijwoningen

In vrijwel alle zienswijzen wordt aangegeven dat de beoogde bouwvorm van de 10 woningen niet passend is. 'Men vindt het uitgangspunt om de vormgeving van de 10 woningen aan de Noordergeeststraat te laten refereren aan de voormalige kerk, onzin.

Antwoord:

Voor een reactie op de zienswijzen aangaande dit thema verwijzen wij u naar de toelichting in paragraaf 3.1.

De ingekomen zienswijzen hebben op dit thema geleid tot aanpassing van de kapvorm van de tien rijwoningen: plat afgedekt wordt een flauwe kap.

3.4 Groenstructuur

In vrijwel alle zienswijzen wordt aangegeven dat er aanzienlijk wat groen uit het plangebied verdwijnt en er daardoor aanmerkelijk minder groenbeleving zal zijn dan dat er door de gemeente wordt gesteld. Uit het plan wordt nog steeds niet duidelijk welke bomen blijven staan en welke niet. Herinrichtingsplannen zouden juist duidelijkheid moeten aangeven hoe bestaand groen geïntegreerd wordt in een ontwerpplan. In het bijzonder de Noordergeeststraat; deze heeft in de zomer én winter een groene uitstraling vanwege aanwezig naaldbomen. Dit karakter wil 'men' graag behouden. Duidelijk moet worden wat onder 'groen' verstaan wordt en welk herkenbaar, bestaand en beeldbepalend groen blijft. Met de acht geplande parkeerplaatsen aan de Noordergeeststraat wordt er uiteindelijk toch bestaand groen van de kaart geveegd. Het ziet er naar uit dat we 850m² groen moeten gaan missen in het geheel.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 1 tot en met 9, 10, 11 tot en met 13,

Antwoord:

Voor de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het groen, worden de kwaliteitseisen van de gemeente aangehouden. Er gaat inderdaad een beperkte groenoppervlak verdwijnen ten behoeve van parkeerplaatsen. We zorgen ervoor dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven. In de inrichtingstekening is het symbool van de bestaande bomen weergegeven, maar helaas niet in de legenda opgenomen. De bomen aan de Noordergeeststraat blijven vrijwel allemaal behouden. De tuinen van de woningen worden omsloten door groene hagen en/of hederaschermen. Hierdoor blijft het groene karakter van de Noordergeeststraat behouden.

De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing op dit thema.

3.5 Parkeren

In vrijwel alle zienswijzen wordt de twijfel uitgesproken over de beoogde nieuwe inrichting van het parkeerterrein. Daarnaast wordt aangegeven dat er zo nu en dan wordt geparkeerd langs de zuidkant van de Vinkenbaan. Er wordt gevraagd, om de woonsituatie ter plekke zoveel mogelijk te mitigeren en in het onverhoopte ondenkbare geval van bebouwing met de 5 woningen, die parkeerplaatsen aan de Vinkenbaan door een verbod op te heffen. Dit verzoek is mede gebaseerd op het feit dat het parkeerterrein niet meer zichtbaar zal zijn en gevreesd wordt dat de kans op parkeren langs de Vinkenbaan alleen maar zal toenemen.

Daarnaast zijn er kanttekeningen geplaatst over:

- de situering van de 8 parkeerplaatsen aan de Noordergeeststraat. Verwacht wordt dat deze 8 parkeerplaatsen vanwege de goede bereikbaarheid als favoriete parkeerplaatsen gebruikt zullen worden door ondernemers en werknemers van 't Loo, hetgeen voor de nodige overlast en verkeers- en parkeerdruk kan zorgen;

- De economische uitvoerbaarheid van het parkeerterrein. 'Men' geeft aan dat handhaving en verbetering van het huidige parkeerterrein een aanmerkelijke betere financiële uitkomst voor de gemeente geeft;
- Dat er geen rekening is gehouden met het parkeren van vrachtauto's (i.r.t. het Loo), werkbussen, redelijke intensiteit invalidenvervoer en zo nu en dan campers ter overnachting;
- Het verdwijnen van de sociale controle op het parkeerterrein en het mogelijk ontstaan van (nog meer) ongewenste activiteiten;
- dat in doodlopende parkeerstraten bij drukte enige chaos zal ontstaan;
- Het voldoen van de parkeervoorzieningen aan de NEN-Normering 2443.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 1 tot en met 9 en 15 tot en met 17. In deze zienswijzen wordt opgemerkt dat de inspraakreactie van 15 augustus 2017 onverkort gehandhaafd blijft.

Antwoord:

Langs de zuidkant van de Vinkenbaan zijn op de rijbaan geen parkeervakken aanwezig. In geval van parkeren aldaar gaat het om incidentele gevallen waarvan ons niet bekend is dat dit problemen veroorzaakt. Op basis hiervan zien wij geen aanleiding maatregelen te treffen in de vorm van een parkeerverbod. Indien blijkt dat in de nieuwe situatie problemen ontstaan, zullen wij alsnog een parkeerverbod overwegen.

De 8 beoogde parkeerplaatsen aan de Noordergeeststraat zijn gesitueerd en ook passend in een gebied waarvoor thans de bestemming 'Maatschappelijk' geldt. Feitelijk gezien is deze locatie ingericht met gras. 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. Dat is het geval.

Handhaving en verbetering van het huidige parkeerterrein is niet aan de orde. Ook zal het parkeerterrein geen rol spelen voor campers ter overnachting, het parkeren voor vrachtauto's i.r.t. 't Loo en intensiteit ten aanzien van invalidenvervoer, zij parkeren over het algemeen zo dicht mogelijk bij de locatie waar zij willen zijn. Overigens is het parkeren van aanhangwagens, vrachtwagens en campers ter overnachting op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) niet toegestaan. Klachten hierover hebben wij niet ontvangen. Doordat in de nieuwe situatie de sociale controle, door zicht vanuit de 10 rijwoningen op de parkeerplaatsen, juist toeneemt, is de verwachting dat ook in de nieuwe situatie geen overlast zal ontstaan.

Voor wat betreft het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan 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 aan beide zijden sprake van 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 'Noordergeestkerk' is opgenomen, is voldoende ruimte om de huidige aanwezige 52

parkeerplaatsen en de voor de extra woningen benodigde 21 parkeerplaatsen en -voorzieningen in te passen volgens de eisen van het parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 en NEN-NORM 2443.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot planologische wijzigingen op dit thema.

3.6 Bezonningsstudie

In vrijwel alle zienswijzen bestaat twijfel over de uitgevoerde bezonningsstudie die aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Er worden kanttekeningen geplaatst bij de laatste schetsen van de studie:

- De bezonningsstudie geeft zonnebeelden op de plattegrond. De gewenste beelden zijn de beelden in het verticale vlak, op de gevels. Deze beelden ontbreken. Het wordt op prijs gesteld wanneer de situatie van de woningen aan de Vinkenbaan 3,5 en 7 wordt meegenomen in het oordeel.
- In de zomermaanden zal de zon in de avonduren worden weggenomen bij de woningen Holleweg 15-17
- De conclusie op pagina 12² komt geheel onjuist over. De onderzoeker lijkt hier de weg te zijn kwijtgeraakt en zonnestanden en woningen door elkaar te hebben gehaald. Deze conclusie is moeilijk te begrijpen;
- De gevolgen van de vijf woningen zijn het wegnemen van het huidige onbelemmerde vrije uitzicht en het wegnemen van de zon.

Naast het wegnemen van de zon wordt er vooral gevreesd voor het wegnemen van uitzicht en het verduisteren van de woningen, met name de woningen aan de Vinkenbaan 3-5-7 maar ook Holleweg 15-17. Bij de zienswijzen zijn foto's gevoegd die de werkelijkheid van de situatie laat zien indien er een woonblok aan de Vinkenbaan wordt gerealiseerd.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 1 tot en met 9, 11 tot en met 13. In deze zienswijzen wordt opgemerkt dat de inspraakreactie van 15 augustus 2017 onverkort gehandhaafd blijft.

Antwoord:

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn er naast de al gedane horizontale studies, nu ook verticale bezonningsstudie uitgevoerd en dan met name voor de woningen aan de Vinkenbaan met de nummers 3, 5 en 7. Weliswaar is er sprake van schaduwwerking maar dat betreft geen schaduwwerking in onevenredige mate.

Op de laatste pagina van de nieuwe bezonningsstudie³ is inzichtelijk gemaakt wat het effect op de tegenoverliggende woningen is uitgaande van een bouwhoogte van 9 meter en uitgaande van een bouwhoogte met een lagere kap op de rij van vijf woningen. Dit effect is er weliswaar maar is minimaal, want 's-winters staat de zon nou eenmaal erg laag, en op 21 december zelfs op zijn laagst. Daarnaast zijn de bomen uit de tekeningen gehaald, zodat duidelijker inzicht ontstaat in de effecten van de schaduwwerking van de bebouwing.

² Bedoeld wordt de conclusie op pagina 12 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

³ Zie bijlage bezonningsstudie

Tenslotte is daar waar de schaduw van de nieuwbouw van de vijf woningen, de gevels van omliggende bebouwing raakt, rood gemaakt.

Overigens bestaan er ook ten aanzien van bezonning geen wettelijke normen en eisen voor bebouwing. Wel bestaan er richtlijnen van TNO: een 'lichte' norm, die minimaal 2 uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strengere' norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. Het plan voldoet hieraan.

De ingekomen zienswijzen hebben op dit thema geleid tot aanpassing van de bouwhoogte voor de vijf geplande woningen aan de Vinkenbaan. De maximale bouwhoogte wordt verlaagd naar 7 meter.

3.7 Bedrijfssituatie Holleweg 19

In deze zienswijze wordt aangegeven dat belanghebbende:

- Tegen het voornemen van de gemeente is om een bestemmingsplanwijziging door te voeren achter het bedrijfspand Holleweg 19a ten gunste van het herontwikkelingsplan Noordergeestkerk. Hierbij wordt door belanghebbende een verwijzing gemaakt naar artikel 3.4 lid 1 en 2 van de Algemene Wet bestuursrecht.
- Zich beroept op het gebruiks- en gewoonterecht. Dit omdat het college indertijd toestemming heeft verleend voor de vestiging van een loodgietersbedrijf op het perceel Holleweg 19 waarbij destijds op het aangrenzende openbare terrein (nog) geen sprake was van een parkeervakindeling. Het openbare terrein is altijd gebruikt als aanrijd route naar de laad- en losdeur van het loodgietersbedrijf, de gemeente heeft bij de later toegepaste parkeervakindeling drie duidelijke N.P. (niet parkeren) vakken aangebracht zodat er op verschillende manieren kan worden aangekomen en afgereden in het kader van laden en lossen.
- bij uitvoering van het bestemmingsplan schade zal ondervinden aan het eigendom in de vorm van waarde vermindering bedrijfsgebouw en nadeel compensatie in de vorm van beperkingen uitgaande van geen toegankelijkheid van het loodgietersbedrijf.
- het loodgietersbedrijf in het kader van de Milieuwetgeving in milieucategorie 3.1 bedrijf valt.
- weerstand heeft over dat er door de gemeente een financiële regeling, vergoeding, nadeelcompensatie is afgegeven aan de omliggende belanghebbenden wonende aan de Vinkenbaan en Holleweg. Er zou sprake zijn van machtsmisbruik en onrechtmatig handelen.
- geen antwoord zou hebben gekregen op zijn schrijven van 20 juli 2017 over de volgens hem onjuiste inkleuring van de voorontwerpbestemmingsplankaart inhoudende de bedrijfsbestemming van het loodgietersbedrijf. Daarnaast wordt aangegeven dat de inkleuring van het betreffende bedrijfspand op de kaart

behorende bij het ontwerpbestemmingsplan van december 2017 ook niet klopt.

- door het voornemen van de gemeente zijn bedrijfsactiviteiten niet meer naar behoren kan uitvoeren omdat het bedrijfspand onbereikbaar wordt. 'Men' rijdt meerder malen per dag af en aan naar het bedrijfspand.
- een verzoek doet aan de gemeenteraad om als hoogst verantwoordelijke bestuur binnen de gemeente Heiloo, de juiste bevoegdheden te gebruiken en o.a. wet- en regelgeving en verordeningen te respecteren.
- hierbij bekend maakt een voorlopige voorziening te zullen verzoeken bij de rechtbank.
- tot op heden niemand van de raad en het college van B&W zich ter plaatse op locatie Holleweg 19a, op de hoogte heeft komen stellen. Dit is wel toegezegd tijdens de zitting avond van de commissie Openbare ruimte op 21 juni 2017.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven betreffende onderdelen uit de zienswijze met nummer 18.

Antwoord:

Onderstaande wordt puntsgewijs een reactie gegeven op deze zienswijze.

- Artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen worden afgewogen; de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

In tegenstelling tot hetgeen briefschrijver oordeelt hebben wij alle belangen zorgvuldig afgewogen. Dit betekent geenszins dat er bij niet één van de belanghebbenden geen sprake kan zijn van enige benadeling. Een dergelijk gevolg is inherent aan de voorgestane ontwikkeling in het bebouwd gebied van de gemeente. Het bedrijf blijft evenwel voldoende bereikbaar via de gronden met de bestemming 'Verkeer'. Dat er sprake is van enige beperking doet daar niet aan af.

- Het is juist, dat het college indertijd toestemming heeft verleend voor de vestiging van het loodgietersbedrijf; het bedrijf verwijst daarbij zelf naar een bij de zienswijze toegevoegde brief van 20 juli 1978. Met de voorgenomen ontwikkeling verandert daar niets aan. Dit betekent niet, dat er in de directe omgeving van het bedrijf niets mag gebeuren, zolang daarbij de bereikbaarheid van het bedrijf in voldoende mate wordt gewaarborgd. Het bedrijf verwijst naar de feitelijke NP-plek ter hoogte van zijn bedrijf, zodat daar het laden en lossen kan plaatsvinden. Daar verandert in de nieuwe situatie niets aan; dezelfde plek wordt ook niet ingericht als parkeervak en blijft daardoor voor het bedrijf beschikbaar voor laden en lossen. Ervan uitgaande dat de bevoorrading met kleinere vrachtwagens (korter dan 12 meter) wordt gedaan hoeft de laad- en loscapaciteit voor het betreffende loodgietersbedrijf niet direct tot een onoverkomelijke situatie te leiden.

- De vraag of er al dan niet sprake is van planschade als gevolg van het voorgenomen bestemmingsplan, behoeft thans niet in onze afweging te worden betrokken. Overigens is een risicoanalyse gemaakt. In dit rapport wordt geconcludeerd, dat het bedrijf op basis van een globale toets, niet in aanmerking komt voor planschade. De thans nog geldende bestemming in het bestemmingsplan 'Noordoost' kent ook een verkeerbestemming; binnen deze verkeersbestemming kan eveneens een herinrichting van het parkeerterrein plaatsvinden.
- Het loodgietersbedrijf valt in de Milieucategorie 2 omdat het betreffende bedrijfspand een kleinere oppervlakte heeft dan 1000m².
- Er is door de gemeente geen financiële regeling, vergoeding en/of nadeelcompensatie afgegeven aan de omliggende belanghebbenden wonende aan de Vinkenbaan en Holleweg. Waarschijnlijk wordt hier verwezen naar de uitgevoerde risicoanalyse in het kader van planschade. In dit rapport is een grove inschatting gemaakt van de planschaderisico's in het planvergelijk tussen de thans nog geldende bestemmingen en het voorgenomen herontwikkeling. Er is geen enkele sprake van financiële afspraken met belanghebbenden. Dat er sprake is van machtsmisbruik en onrechtmatig handelen kunnen wij niet plaatsen.
- De brief van 20 juli 2017 is beantwoord op 21 december 2017. Het perceel van het loodgietersbedrijf is en blijft gelegen binnen het bestemmingsplan Noordoost, maakt geen onderdeel uit van het plangebied en is daarom buiten de contouren van het ontwerpbestemmingsplan Noordergeestkerk gelaten. Andere inkleuring van het bedrijfspand is niet aan de orde.
- Voor een reactie op de zienswijze aangaande dit punt verwijzen wij u naar de bovenstaande reactie op punt 2 van de beantwoording in dit thema.
- In dit onderdeel van de zienswijze wordt aangedrongen op gebruikmaking van de juiste bestuursbevoegdheden door de raad. Gelet op het voorgaande kan hetgeen in dit punt wordt beschreven, voor kennisgeving worden aangenomen.
- Deze mogelijkheid bestaat. De eigenaar van het loodgietersbedrijf heeft, na publicatie van het vast te stellen bestemmingsplan Noordergeestkerk, de mogelijkheid om daartegen beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak en tegelijkertijd een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. Deze rechtsbeschermingsmogelijkheden worden ook aangegeven in de publicatie.
- De locatie Holleweg 19 is bij het bestuur bekend. Vanuit de ambtelijke organisatie is met de eigenaar gesproken over de voorgestane ontwikkeling. Dit gesprek heeft in de vorm van een huisbezoek aan de familie en het bedrijf, plaatsgevonden op 9 mei 2017. Hierbij was ook een vertegenwoordiger van Kennemer Wonen aanwezig.

De ingekomen zienswijze leidt niet tot wijzigingen op dit thema.

3.8 Quick scan Flora en fauna

In deze zienswijze wordt betreurd dat aan een (educatief) volkstuinencomplex voor buurtbewoners geen invulling kan worden gegeven⁴. Er wordt zo voorbijgegaan aan het groene karakter van de buurt. De wijzigingen zullen gevolgen hebben voor de biodiversiteit, die onder de nieuwe natuurbeschermingswet toch al weinig bescherming meer geniet. Het verdwijnen van biodiversiteit tast onze leefomgeving aan en die van de planten en dieren. Daarnaast wordt aangegeven dat egels niet genoemd worden in de Quick Scan als bewoners van het plangebied. Alhoewel deze zoogdieren niet langer wettelijk beschermd zijn onder de huidige natuurbeschermingswet wordt gevraagd speciale aandacht te besteden aan de overleving van de huidige populatie egels gedurende de werkzaamheden en ook de geschiktheid van het gebied voor egels nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Bijvoorbeeld struiken waaronder overwinterd kan worden.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 10

Antwoord:

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 fauna⁵. Dat betreft de uitvoering. Wij delen u echter mee dat de suggestie voor wat betreft de volkstuinen, hoe sympathiek ook, niet kan worden overgenomen. Kennemer Wonen kan en mag geen volkstuinencomplexen verhuren. Met de egels wordt wel rekening gehouden. Voorafgaand aan het bouwrijp maken zal een deskundige op de aanwezigheid van egels checken, en deze zo nodig naar elders in de buurt verplaatsen. (In het kader van algemene zorg voor flora en fauna zullen in de nieuwbouw bovendien voorzieningen voor vleermuizen en gierzwaluwen worden aangebracht).

De ingekomen zienswijze leidt niet tot wijzigingen op dit thema.

3.9 Watertoets

In de zienswijzen wordt opgemerkt dat in de paragraaf watertoets met de gedachte wordt gespeeld om meer openbaar groen te creëren dan waar in de plannen vanuit wordt gegaan. Waarom wordt er niet direct meer groen ingezet?

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 1 tot en met 9.

Antwoord:

Dit staat inderdaad vermeld in de paragraaf watertoets die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het groen, worden de kwaliteitseisen van de gemeente aangehouden. Er gaat

⁴ Zie reactie inspraakreacties van 3 november 2017

⁵ Zie quickscan Flora en Fauna

inderdaad een beperkte groenoppervlak verdwijnen ten behoeve van parkeerplaatsen. Er blijft echter voldoende openbaar groen over. We zorgen ervoor dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Ook is in de inrichtingstekening specifiek een infiltratiegebied opgenomen waar het hemelwater voldoende kan infiltreren.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot wijzigingen op dit thema.

3.10 Sociale woningbouw

In de zienswijzen wordt aangegeven dat de bewoners de gemeentelijke ambitie van een evenwichtige bevolkingssamenstelling ondersteunen maar vragen zich daarbij wel af of een andere spreiding niet beter is. Daarnaast wordt aangegeven dat 'men' het een te grote concentratie sociale huurwoningen vindt. In het recente verleden is namelijk al heel veel lawaai en overlast ondervonden van enkele bewoners aan de Vinkenbaan. Dit hoeft net te betekenen dat de bewoners van de nieuw te bouwen huizen dat ook zullen doen maar slecht voorbeeld doet slecht volgen. Naar ons idee kan een gemengd publiek een buurt dragen en daar ook gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor dragen. Duurdere huurwoningen dan wel koopwoningen zouden naar ons idee hieraan bijdragen.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 1 tot en met 9, 15 tot en met 17.

Antwoord:

'In paragraaf 5.2 van het woningmarktonderzoek van de STEC groep is onder meer terug te lezen dat de doelgroep voor de sociale voorraad meer behoefte heeft en krijgt aan kleinere woningen. Uit het woonwensenonderzoek Heiloo 2017 en de prestatieafspraken 2017-2020 'goed wonen achter de duinen' blijkt eenzelfde behoefte. Met het verkleinen van de vijf woningen aan de Vinkenbaan naar woningen voor 1-2 persoonshuishoudens (categorie 1) wordt het volledige plan toewijsbaar aan kleine huishoudens.'

Voor wat betreft de overlast is het bij Kennemer Wonen bekend dat er in de sociale huurwoningen in de directe omgeving van het plangebied soms overlast wordt veroorzaakt door enkele huurders. Meestal gaat dit om ex-psychiatrische patiënten die, conform gewijzigd beleid, sneller dan voorheen (weer) zelfstandig gaan wonen. Gemeente Heiloo en Kennemer Wonen werken mee aan dit beleid, maar houden ook een vinger aan de pols. Daarnaast ontvangen deze huurders begeleiding vanuit de betrokken GGZ-instelling. Mochten er desondanks overlastsituaties blijven bestaan, dan kunnen omwonenden in dat geval (ook) contact opnemen met Kennemer Wonen.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot wijzigingen op dit thema.

3.11 Integrale benadering (met Gouwe Boom)

In de zienswijzen wordt gevraagd waarom het voorstel van Kennemer Wonen en de gemeente slechts het bouwen van 2 “kruimeltjes” inhoud: een blokje van 5 woningen en een rij van 10 woningen? Er wordt namelijk ook onderzoek gedaan naar de status van de Gouwe Boom. Kennemer Wonen heeft een brief gestuurd aan omwonenden. Dit zal begin 2018 ook gebeuren aan de bewoners van de appartementen aan de Vinkenbaan. Hoe staat het met de al jaren rondzingende geluiden van algehele vernieuwbouw in het gebied? ‘Men’ geeft aan actief betrokken te willen worden bij de idee- en planvorming. Een dergelijke open houding zou in recent overleg bij Kennemer Wonen zijn bespeurd.

Daarnaast wil ‘men’ graag vernemen of de argumentatie m.b.t. platte daken aan de Noordergeeststraat in principe niet gericht is op de Noordergeestkerk maar op plannen om de huidige flats aan de Vinkenbaan te vervangen voor appartementsgebouwen van 3 hoog + penthouse, zoals die een jaar of 10 geleden zijn gepresenteerd. Kennemer Wonen heeft immers de maquettes nog bewaard.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 1 tot en met 9, 14.

Antwoord:

Er is niet gekozen voor een integrale planontwikkeling omdat de Noordergeestkerk al jaren leeg stond en enkele jaren geleden is afgebrand. Omdat er veel signalen uit de buurt kwamen over het braakliggende sloofterrein, is besloten de planontwikkeling voor het Noordergeestkerk-terrein vooruit te trekken, in combinatie met een herinrichting van het parkeerterrein. Een koppeling met toekomstige plannen voor Gouwe Boom en Vinkenbaan, zou de planontwikkeling voor de Noordergeestkerk met nog eens enkele jaren vertragen, en dat wordt niet wenselijk geacht.

Overigens hebben de plannen voor de Noordergeestkerk, geen invloed op de plannen voor de Gouwe Boom / Vinkenbaan. Voor de laatste twee complexen kan én wordt separaat afgewogen welke ingreep (variërend van groot onderhoud tot nieuwbouw) de voorkeur heeft. De bewoners van de Gouwe Boom en Vinkenbaan zijn in deze zin ook door Kennemer Wonen geïnformeerd.

De bij het plan Noordergeestkerk toegepaste architectuur, geïnspireerd op de voormalige kerk, zal wel ook als uitgangspunt gebruikt worden, bij eventuele toekomstige verbouwingen of nieuwbouw van de omliggende blokken, binnen het gebied.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot wijzigingen op dit thema.

3.12 Alternatieve aanpak

In de zienswijzen wordt aangegeven dat er een bewonerscollectief is ontstaan en een grote groep van betrokken en inmiddels gepassioneerde bewoners zich hebben verdiept in vergelijkbare ontwikkelingen in andere steden van Nederland en dit hebben voorgelegd aan alle bewoners rondom het plangebied. Dit heeft geresulteerd in een breed gedragen idee voor een alternatieve aanpak welke is verwoord in een afzonderlijke zienswijze.

Omwonenden zijn in gesprek gegaan met twee (onafhankelijke) stedenbouwkundigen en hebben gefilosofeerd over de invulling van het hele gebied. Conclusie van die gedachtewisselingen was in ieder geval dat bij een totale aanpak van het gebied grote mogelijkheden zich voordoen voor het realiseren van “dromen” op een prachtige plek in Heiloo waar mooi woningen staan, die blijven staan, die niet over 50 jaar weer vervangen moeten worden. Een aanpak waar blokje voor blokje wordt gebouwd zal zeker geen enkele verbetering opleveren, eerder verslechtering betekenen, in een toch al niet aantrekkelijke woonomgeving thans. Gerefereerd wordt aan *‘Het maankwartier in Heerlen’* en *‘De Wielewaal te Rotterdam.’* ‘Men’ wil graag meedenken over plannen voor zowel het huidige plangebied als de flats aan de Vinkenbaan en Gouwe Boom en heeft een sterke voorkeur voor het bedenken van een plan voor het gehele gebied in één keer.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 1 tot en met 9, 11 tot en met 13 en 19 tot en met 68.

Antwoord:

Met waardering hebben wij kennis genomen van de zienswijze *‘n Alternatieve aanpak voor het gehele gebied Noordergeestkerk.’* De alternatieve aanpak voor het gebied rondom de Noordergeestkerk is in het verleden aan de orde geweest. Met de gewenste fasering en programmering van Kennemer Wonen is de morfologie van het gebied en de emotionele herinneringswaarden als uitgangspunt genomen voor de uitwerking van de voormalige locatie van de Noordergeestkerk en het parkeerterrein aan de Vinkenbaan.

De bij het plan Noordergeestkerk toegepaste architectuur, geïnspireerd op de voormalige kerk, zal wel ook als uitgangspunt gebruikt worden, bij eventuele toekomstige verbouwingen of nieuwbouw van de omliggende blokken, binnen het gebied.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot wijzigingen op dit thema.

3.13 Proces en bestemmingsplanprocedure

In de zienswijzen wordt aangegeven dat de meeste reacties van het college op de ingebrachte punten van de eerder ingediende inspraakreacties voelen als niet afdoende. Dit draagt niet bij aan een gevoel van vertrouwen ten opzichte van de uitvoering van de gehele procedure. Het wordt op prijs gesteld als er enige vorm van overleg met omwonenden zou zijn.

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op het betreffende onderdeel van de zienswijzen met de volgende nummers: 11 tot en met 13, 14.

Antwoord:

Communicatie heeft plaatsgevonden en vindt plaats met collega's van de betreffende vakdisciplines, de projectleider Noordergeestkerk, de portefeuillehouder en Kennemer Wonen. Tevens zal er in februari een tweede informatieavond worden georganiseerd waarin omwonenden nader worden geïnformeerd over het plan en de naar aanleiding van de ingediende zienswijzen beoogde wijzigingen daarin.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot planologische wijzigingen op dit thema.

4 CONCLUSIE

Alle zienswijzen hebben min of meer om verduidelijking gevraagd ten aanzien van de nota inspraakreactie en op de in deze reactienota genoemde thema's. De ontvangen zienswijzen hebben geleid tot de volgende planologische aanpassingen van het bestemmingsplan Noordergeestkerk te Heiloo:

- Maximale bouwhoogte geplande vijf woningen aan de Vinkenbaan wordt verlaagd van 9 meter naar maximaal 7 meter;
- De beoogde uitvoering van de geplande 10 woningen aan de Noordergeeststraat met een plat dak wordt gewijzigd in een kleine flauwe kap. De bouwhoogte komt hiermee op maximaal 7 meter, gelijk aan de vijf woningen aan de Vinkenbaan.

4.1 Vervolg

Deze reactienota dient als bijlage bij het advies dat door het college van B&W wordt voorgelegd aan de commissie Openbare Ruimte op 14 februari 2018 en de raad van 5 maart 2018. De raad wordt voorgesteld in te stemmen met de reactienota zienswijzen Noordergeestkerk en het bestemmingsplan Noordergeestkerk gewijzigd vast te stellen. Naast het voornemen een tweede inloopavond te organiseren waar de wijzigingen worden toegelicht en omwonenden verder worden geïnformeerd over het plan bestaat er tijdens de behandeling in de Commissie Openbare ruimte op 14 februari a.s. nog een mogelijkheid om in te spreken en de ingediende betreffende zienswijze eventueel toe te lichten.

Voorafgaand aan de inloopavond en de commissievergadering ontvangen alle indieners van een zienswijze een afschrift van deze reactienota.