

Bijlage

Eindverslag inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Noordergeestkerk

Gedurende een termijn van zes weken (donderdag 6 juli 2017 tot en met woensdag 16 augustus 2017) heeft het voorontwerp bestemmingsplan Noordergeestkerk ter inzage gelegen en zijn er acht inspraakreacties en drie vooroverleg reacties ingediend. In onderstaande tabel worden de ingediende inspraakreacties samengevat (kolom 1) en voorzien van een reactie van het college (kolom 2). De reactie van het college op de inspraakreactie eindigt met een conclusie/beslissing waarin wordt aangegeven of en in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan (kolom 3). In kolom 4 staat tenslotte wat voor gevolgen dit heeft voor het bestemmingsplan.

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
Inspreker 1 I17 005748, ingekomen 22-5-2017 en 17-8-2017			
Geeft aan naar aanleiding van de verlenging van de werkplaats van Hachmang, meerdere malen de gemeente te hebben verzocht om ook een stuk parkeerplaats te kopen. Dit bleek echter niet mogelijk.	Dit onderdeel van de inspraakreactie is niet gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan Noordergeestkerk.		
Verbaast zich over dat de gemeente, op nagenoeg dezelfde plek waar een dakopbouw op het bedrijfspand van Hachmang is geweigerd, woningbouw mogelijk maakt met een bouwhoogte van 9 meter.	Stedenbouwkundige overwegingen hebben ertoe geleid dat een deel van het parkeerterrein in samenhang wordt ontwikkeld met de 10 beoogde woningen op het terrein van de voormalige Noordergeestkerk. Qua opzet is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Vinkenbaan. Het gaat hierbij om een woonfunctie. Bedrijvigheid in een		

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
	woonwijk wordt niet verder geïntensiveerd.		
Geeft aan dat woningbouw met 3 woonlagen achter de woningen aan de Holleweg groet invloed zal hebben op de waarde van de woning Holleweg 15/17.	In het kader van de beoogde nieuwbouw is door een onafhankelijk adviesbureau een planschade risico analyse opgesteld. Bij Holleweg 15 en 17 komt op geringe afstand aan de achterzijde een rij woningen te staan waardoor er sprake is van een lichte planologische verslechtering. Uit de risicoanalyse planschade blijkt dat het planschaderisico op ongeveer € 6.000,- euro is getaxeerd.		
Waarom is de bouw van 5 sociale woningen belangrijker dan het woongenot van een aanzienlijk groter aantal omwonenden van het plangebied?	De vraag naar sociale huurwoningen is groot. Het is belangrijk dat deze woningen er komen. De gemeente Heiloo heeft prestatieafspraken gemaakt met Kennemer Wonen waaruit naar voren is gekomen dat er binnen de komende vijf jaar een woningbouwopgave gerealiseerd moet worden inzake sociale huurwoningen. Dit betekent echter niet dat het woongenot van omwonenden minder belangrijk is.	Toelichting verduidelijken.	SRO informeren
Attendeert de gemeente op het volgende: als de entree van de werkplaats van Hachmang wordt verplaatst naar de Vinkenbaan geeft dat extra belasting op het woongenot doordat (geluids)overlast richting Holleweg 15/17 toeneemt. Hetzelfde geldt bij	De entree van de werkplaats van Hachmang wordt niet verplaatst naar de Vinkenbaan. Parkeerplaatsen worden daar ook niet gerealiseerd.		

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
realisatie van eventuele parkeerplaatsen op die plek.			
Inspreker 2 I17 003840 en I17 005746, ingekomen 24-5-2017 en 16-8-2017			
Geeft aan bezwaar te hebben tegen de bouw van de vijf woningen aan de Vinkenbaan omdat lichtinval van hun woningen beperkt gaat worden door de bouw van woningen met een maximale nokhoogte van 9 meter, het huidige vrije uitzicht teniet wordt gedaan, privacy afneemt en de hoeveelheid groen flink zal verminderen.	Voor zowel de inrichting van de openbare ruimte als het groen worden de kwaliteitseisen van de gemeente aangehouden. Bestaand groen zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Door de komst van de woningen zal het zicht van de woningen op de percelen Vinkenbaan 3,5 en 7 door de tussenliggende grond (weg/groenstroken) niet volledig worden belemmerd. De beoogde planologische wijziging zal echter wel invloed geven op de belevingswaarde van de omgeving.		
Vindt dat het verplaatsen van de ingang van de werkplaats van Hachmang naar de Vinkenbaan een nog verdere verslechtering oplevert van woongenoot en leefklimaat.	De entree van de werkplaats van Hachmang wordt niet verplaatst naar de Vinkenbaan.		
Plan zou beperkt moeten worden tot de bouw van 10 woningen op de plek waar de kerk gestaan.	In de planopzet bestaat een planologische en financieel - economische samenhang. Het één		

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
	kan niet los worden gezien van het ander.		
Geeft aan dat toevoeging van sociale woningen in de wijk een onevenredige woonconcentratie in de wijk zal betekenen. Er staan al relatief veel sociale woningen.	Heiloo kent meerdere wijken met een hogere concentraties aan sociale huurwoningen. Deze locatie is wat dat betreft geen uitzondering. In de Prestatieafspraken met Kennemer Wonen is geconstateerd dat er in Heiloo de komende vijf jaar uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen gewenst is om aan de vraag te voldoen. Er ligt op korte termijn een flinke opgave. De locatie Noordergeestkerk levert een bijdrage om aan deze vraag te kunnen voldoen.		
Verwacht waardedaling van de woning door achteruitgang van wooncomfort.	In het kader van de beoogde nieuwbouw is door een onafhankelijk adviesbureau een planschade risico analyse opgesteld. Bij Vinkenbaan 3,5 en 7 komt er een rij woningen tegenover te staan waardoor er sprake is van een lichte planologische verslechtering. Uit de risicoanalyse planschade blijkt dat het planschaderisico voor deze drie woningen totaal op ongeveer € 10.000, - euro is getaxeerd.		
Inspreker 3 I17 003892, ingekomen 29-5-2017			

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
Geeft aan de vijf woningen op de huidige parkeerplaats geen goed idee te vinden, parkeerdruk zal toe nemen. Het parkeerterrein staat al vol en ook de omliggende straten.	Het aantal parkeerplaatsen dat het huidige parkeerterrein biedt blijft bestaan. Daarbij wordt op grond van de geldende parkeernorm (1.4) het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd dat nodig is voor de 15 beoogde woningen. Het parkeerterrein wordt weliswaar opnieuw ingedeeld maar de verwachte parkeerdruk is op te vangen.		
Inspreker 4 I17 005437, ingekomen 27-7-2017			
Stelt de volgende planwijzigingen voor: Het openbare tegelpad aan de noordzijde verplaatsen naar de buitenrand, hierdoor ontstaat een aaneengesloten privé-buitenruimte met voldoende maat (4m).	Voorstel is besproken met de stedenbouwkundige.	Medewerking verlenen voor het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van de woning, met een terras aan noordzijde, mits de bijzondere woonvorm die hier uitgangspunt is: een woning met zijn voet in het maaiveld (type veranda woning) in de architectuur goed uitgewerkt wordt.	SRO informeren
Veranda aan de zuidzijde ook een diepte geven van 4 meter.	Voorstel is besproken met de stedenbouwkundige	Medewerking verlenen voor het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van de woning, met een terras aan zuidzijde, mits de bijzondere woonvorm die hier uitgangspunt is: een woning met zijn voet in het maaiveld (type veranda woning) in de architectuur goed uitgewerkt wordt.	SRO informeren

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
Bergingen bouwkundig met de achtergevel verbinden waardoor een uniform beeld ontstaat aan de noordzijde	Voorstel is besproken met de stedenbouwkundige.	Bergingen blijven los van de woningen.	
Bergingen clusteren per twee woningen waardoor een duidelijke ruimtelijke relatie wordt behouden met het achterliggende parkeerveld.	Voorstel is besproken met de stedenbouwkundige	Medewerking verlenen voor het optimaliseren van de sociale cohesie bij de woningen met bergingen aan noordzijde, mits de bijzondere woonvorm die hier uitgangspunt is: een woning met zijn voet in het maaiveld (type veranda woning) in de architectuur goed uitgewerkt wordt in relatie tot de openbare ruimte. Er moet zicht zijn op de parkeerplaats voor sociale controle.	SRO informeren
Groenstrook tussen voetpad en parkeerterrein, dit geeft een veilige overgang en een mooie omzoming van het parkeerterrein.	Voorstel is besproken.	Medewerking verlenen, om aaneengesloten verharding te beperken.	SRO informeren
Inspreker 5 I17 005640 en I17 005701, ingekomen 9-8-17 en 14-8-2017			
Vindt dat de voorgenomen wijziging tot woningbouw onzorgvuldig tot stand is gekomen. Er blijkt nergens dat er enig onderzoek is gedaan naar de invloed van de voorgenomen wijzigingen.	Kennemer Wonen heeft (intern) een haalbaarheidsonderzoek verricht waaruit blijkt dat het beoogde woningbouwproject haalbaar is. Zowel beleids- als financiële uitgangspunten hebben hier als basis gediend.		

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
Verzoekt de gemeente om eventuele waardedaling van de omliggende woningen in beeld te laten brengen door een onafhankelijk taxateur.	Om eventuele waardedaling van omliggende woningen in beeld te brengen is een planschaderisico analyse opgesteld door een onafhankelijk adviseur.		
Heeft bezwaar tegen de concentratie van een- en twee persoons huishoudens en daardoor gebrek aan diversiteit in de directe woonomgeving.	Uit het woonwensenonderzoek Heiloo 2017 en de prestatieafspraken 2017-2020 'goed wonen achter de duinen' blijkt dat er op korte termijn behoefte is aan sociale huurwoningen voor 1 á 2 persoons huishoudens. Het beoogde plan Noordergeestkerk en omgeving voorziet in deze behoefte. In samenhang met de stedenbouwkundige uitgangspunten en de nog (nader) uit te werken architectuur en toetsing voor Welstand, wordt ervoor gezorgd dat het woningbouwplan binnen de stijl van de buurt past.		
Een goede oplossing zou zijn: De kleine en grotere woningen af te wisselen door bv aan de Noordergeeststraat 6 kleine en 4 grote woningen en aan de Vinkenbaan 2 grote en 3 kleine woningen te realiseren. Een alternatief als een combinatie van sociale huurwoningen met enkele goedkope koopwoningen voor starters zou ook mogelijk zijn.	De genoemde oplossing door zes grotere woningen toe te voegen in plaats zes kleinere woningen of realisatie van enkele goedkope starterswoningen heeft amper effect op het aantal sociale huurwoningen in deze wijk. De opzet van de 10 rijwoningen aan de Noordergeeststraat leent zich er niet voor om kleinere en grotere woningen met elkaar af te wisselen. De beoogde rijwoningen aan de Vinkenbaan sluiten qua opzet aan bij de reeds	De beoogde rijwoningen aan de Vinkenbaan blijven intact.	

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
	bestaande woningen aan de Vinkenbaan.		
Inspreker 6 I17 005722 en I17 005724, ingekomen 16-8-2017			
De geplande 10 woningen aan de Noordergeeststraat passen niet in de dorpsachtige stijl van de buurt. Suggestie meer variatie in bijvoorbeeld kleurverschillen en verspringing van gevellijn of de geplande woningen met kap aan de Vinkenbaan bouwen aan de Noordergeeststraat. Maar beter is vrije sector woningen in plaats van sociale woningbouw.	Uit het woonwensenonderzoek Heiloo 2017 en de prestatieafspraken 2017-2020 'goed wonen achter de duinen' blijkt dat er op korte termijn behoefte is aan kleine sociale huurwoningen. Het beoogde plan Noordergeestkerk en omgeving voorziet in deze behoefte. In samenhang met de stedenbouwkundige uitgangspunten en de nog (nader) uit te werken architectuur en toetsing voor Welstand, wordt ervoor gezorgd dat het woningbouwplan binnen de stijl van de buurt past.		
Parkeerdruk in de wijk is een probleem. Er zijn 21 parkeerplaatsen nodig voor de 15 geplande woningen. Er worden 17 extra parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Waar worden de '4 ontbrekende parkeerplaatsen' teruggebracht? Gaat dit ten koste van groen?	Uitgangspunt bij de planvorming is geweest dat binnen het plan wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de woningen volgens de geldende parkeernorm (21) en handhaving van de bestaande parkeerplaatsen (52).	De parkeerindeling is veranderd, de 4 ontbrekende parkeerplaatsen worden samen met 4 andere parkeerplaatsen die uit het plangebied worden gehaald, teruggebracht in een parkeerstrook aan de Noordergeeststraat. Bestaand groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.	SRO informeren
Vindt dat de voorgenomen wijziging tot woningbouw onzorgvuldig tot stand is gekomen.	Kennemer Wonen heeft (intern) een haalbaarheidsonderzoek verricht waaruit blijkt dat het beoogde		

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
Er blijkt nergens dat er enig onderzoek is gedaan naar de invloed van de voorgenomen wijzigingen.	woningbouwproject haalbaar is. Zowel beleids- als financiële uitgangspunten hebben hier als basis gediend.		
Verzoekt de gemeente om eventuele waardevermindering van de omliggende woningen in beeld te laten brengen door een onafhankelijk taxateur.	Om eventuele waardedaling van omliggende woningen in beeld te brengen is een planschaderisico analyse opgesteld door een onafhankelijk adviseur.		
Inspreker 7 I17 005723, ingekomen 16-8-2017			
Doet het voorstel om het plangebied een maatschappelijke invulling te geven als bijvoorbeeld een (educatief) volkstuinencomplex dat verhuurt kan worden door Kennemer Wonen. Hierdoor wordt er een indirecte rijkdom gecreëerd die bijdraagt aan gezonde mensen die actief buiten zijn, de biodiversiteit en de rust in de buurt.	De suggestie kan, hoewel sympathiek, niet worden overgenomen. Kennemer Wonen kan en mag geen volkstuinencomplexen verhuren. In lijn met haar maatschappelijke taak, wil Kennemer Wonen sociale huurwoningen in het plangebied ontwikkelen.		
Er zijn géén (kenmerkende) bomen ingetekend op de verbeelding in het voorontwerpplan. Daardoor is het niet helder wat de plannen zijn met bestaande bomen. Maakt via deze weg alvast bezwaar tegen het verwijderen van de bestaande bomen langs de Noordergeeststraat.	Dat klopt. De bestaande bomen hebben geen beschermende of kenmerkende status. Desalniettemin zal voor zowel de inrichting van de openbare ruimte als het groen de kwaliteitseisen van de gemeente worden aangehouden. Bestaand groen zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Waar mogelijk wordt het gebied in samenhang met de		

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
	aanliggende groene ruimte ook met groen ingericht.		
Het woonblok van 10 woningen met plat dak krijgt een massieve uitstraling dat niet past in het dorpse karakter van de Noordergeeststraat. Voorgesteld wordt om het gebouw aan te passen aan het straatbeeld met een goot op een evenredige hoogte met de andere huizen in de straat en een schuin pannendak en een onderverdeling in drie kleinere huizenblokken 3-3-4.	Vanuit stedenbouwkundige oogpunt is gekozen voor strokenbouw met voor de 10 woningen aan de Noordergeeststraat twee lagen met een plat dak en voor de 5 woningen aan de Vinkenbaan twee lagen met een kap. De opzet van de 10 rijwoningen aan de Noordergeeststraat leent zich er niet voor om kleinere en grotere woningen met elkaar af te wisselen.		
Inspreker 8 I17 005747, ingekomen 16-8-2017			
De wijze van presentatie van de plannen door Kennemer Wonen met de sfeerimpressies is onjuist en misleidend.	Met de sfeerimpressies is beoogd een selectie van mogelijkheden te tonen. Nadere (architectonische) uitwerking moet nog plaatsvinden. Dit onderdeel van de inspraakreactie is echter niet gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan Noordergeestkerk.		
De bewoners ondersteunen de gemeentelijke ambitie van een evenwichtige bevolkingssamenstelling maar vragen zich daarbij af of een andere spreiding niet beter is?	Uit het woonwensenonderzoek Heiloo 2017 is gebleken dat er een tekort is aan sociale huurwoningen. Het project Noordergeestkerk maakt het mogelijk op korte termijn te voorzien in deze behoefte		

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
Beoordeling of de plannen passen binnen de gemeentelijke welstandscriteria is niet goed mogelijk door taalkundige onjuistheden in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan	Het hoogde plan is beoordeeld op hoofdlijnen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het ontwerp nader getoetst aan de Welstandscriteria.	Tekst in paragraaf 3.4.3 van de toelichting verduidelijken	SRO informeren
De conclusie van de bewoners is dat er aanmerkelijk minder groenbeleving zal zijn dan door de gemeente wordt gesteld.	Voor zowel de inrichting van de openbare ruimte als het groen worden de kwaliteitseisen van de gemeente aangehouden. Bestaand groen zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Waar mogelijk wordt het gebied in samenhang met de aanliggende groene ruimte ook met groen ingericht.		
In de paragraaf watertoets wordt met de gedachte gespeeld om meer openbaar groen te creëren dan waar in de plannen vanuit wordt gegaan. Waarom wordt er niet direct meer groen ingezet?	De in de paragraaf watertoets bedoelde zinsnede betreft een suggestie. Het plan voldoet in het kader van de watertoets. Er hoeven geen compenserende maatregelen te worden uitgevoerd. Desondanks zal bestaand groen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Waar mogelijk wordt het gebied in samenhang met de aanliggende groene ruimte ook met groen ingericht. Hierdoor is er sprake van voldoende berging en infiltratie van het hemelwater.		
Rond het parkeren zijn er meerdere kanttekeningen, te weten • Waar zijn de 4 parkeerplaatsen buiten het plangebied gedacht?	• Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een		SRO informeren

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
• Er is geen sprake van een volgens de gemeente ruimschootse capaciteit; • De parkeervoorzieningen voldoen niet aan de NEN-Norm 2443; • De situatie op de doodlopende parkeerstraten zal bij enige drukte in chaos eindigen; • Los- en laadcapaciteit voor loodgietersbedrijf Hachmang ontbreekt; • De 3 parkeerplaatsen in de glop aan de oostkant van de 5 woningen zullen onvindbaar zijn en qua verkeersafwikkeling gevaarlijk; • De sociale controle op het parkeerterrein zal verdwijnen en daarmee zullen zich nog meer ongewenste activiteiten gaan voordoen.	parkeerstrook aan de Noordergeeststraat. • Het aantal parkeerplaatsen op het huidige parkeerterrein blijft bestaan. Daarbij wordt het aantal parkeerplaatsen toegevoegd dat het beoogde woningbouwplan vraagt. De parkeerdruk wordt niet verhoogd. Er zijn voldoende parkeerplaatsen. • De parkeervoorzieningen zijn getoetst, deze voldoen aan de NEN-norm 2443. • Dit soort parkeeroplossingen worden vaker toegepast. Het parkeerterrein kan de gevraagde capaciteit aan. • De firma Hachmang kan 'gewoon' laden en lossen. • Deze 3 parkeerplaatsen worden niet in de glop aan de oostkant gerealiseerd. • Naar verwachting neemt de sociale controle van de parkeerplaatsen juist toe. De bewoners van de 10 woningen hebben zicht op de parkeerplaats.	• Tekst in toelichting nuanceren	

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
Slechts een oppervlakkige beschouwing van de economische uitvoerbaarheid leert dat handhaving en verbetering van het huidige parkeerterrein een aanmerkelijke betere financiële uitkomst voor de gemeente geeft.	Kennemer Wonen heeft (intern) een haalbaarheidsonderzoek verricht waaruit blijkt dat het beoogde woningbouwproject haalbaar is onder de financiële uitgangspunten zoals afgesproken met de gemeente. Een gezamenlijk plankostenoverzicht ondersteunt voor de financiële en dus economische haalbaarheid voor beide partijen. Handhaving van het huidige parkeerterrein is niet aan de orde.		
De gevolgen van de bouw van de 5 woningen zijn het wegnemen van het huidige onbelemmerde vrije uitzicht, het wegnemen van zon en opeens de ongevraagde inkijk van bewoners op korte afstand aan de overkant.	Een door een onafhankelijk adviseur uitgevoerde planschaderisico analyse heeft uitgewezen dat er sprake is van een licht planologische verslechtering van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude planologische situatie. Een bezonningsstudie heeft uitgewezen dat er geen sprake is van een onevenredige mate van aantasting van de bezonning aan de Vinkenbaan.	De beoogde rijwoningen aan de Vinkenbaan blijven intact.	
Worden de ambities van loodgietersbedrijf Hachmang tot de bouw van een kantoor op de bedrijfsruimte niet opnieuw gestimuleerd omdat de gemeente opeens op dezelfde plek wel mag bouwen? Welke motivatie voor afwijzing rest de gemeente.	Het geldende bestemmingsplan Noordoost voorziet niet in een bouwhoogte van 9 meter voor erfbebouwing zoals dat bij Loodgietersbedrijf Hachmang het geval is. Bedrijvigheid in een woonwijk wordt niet verder geïntensiveerd.		
Door de bouw van de 15 woningen neemt de verkeersdruk op de Vinkenbaan toe en zal mogelijk	Deze constatering is juist.		

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
verder worden verhoogd door de uitvoering van het verkeersplan. Die toename blijft echter wel binnen de normen.			
Er zal sprake zijn van een onevenredige aantasting van leef- en woonomgeving en op grove wijze zal de ruimtelijke karakteristiek worden aangedaan	De uitkomst van het woonwensenonderzoek Heiloo 2017 en de prestatieafspraken 2017-2020 'goed wonen achter de duinen' in samenhang met de stedenbouwkundige uitgangspunten maakt het aannemelijk dat het beoogde woningbouwplan en de voorgenomen bestemmingswijziging binnen het gevoerde beleid van de gemeente Heiloo past. Uit een uitgevoerde planschaderisico analyse is gebleken dat sprake is van een lichte planologische verslechtering in de nieuwe situatie ten opzichte van de oude planologische situatie.	De beoogde rijwoningen aan de Vinkenbaan blijven intact.	

7 november 2017