

## Nota beantwoording zienswijzen uitwerkingsplan Middenduin (Timpaan) te Zuiderloo

Gedurende een termijn van zes weken (van 21 januari tot en met 3 maart) zijn vier zienswijzen ingediend.

In onderstaande tabel worden de zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 1) en voorzien van een beantwoording van de Het college (kolom 2). In kolom 3 tenslotte tot welke actie dit leidt.

| <i>Inhoud zienswijze</i> | <i>Beantwoording zienswijze</i>   | <i>Actie</i> |
|--------------------------|---|--------------|
| <b>Algemeen</b>          | <p><b>Bestemmingsplan Zuiderloo (2015)</b></p> <p>Juridisch maatgevend is het bestemmingsplan Zuiderloo. De gronden ter plaatse van het appartementencomplex hebben de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Bij uitwerking moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan, beeldregieplan en het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR). De bouwwijze van de woningen mag vrijstaand, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd en <u>gestapeld</u> zijn. De bouwhoogte van <u>gestapelde woningen</u> mag in het uitwerkingsplan maximaal 12 meter bedragen. Uitgegaan wordt van 10 meter.</p> <p><b>Stedenbouwkundig plan en beeldregieplan</b></p> <p>In het stedenbouwkundig plan is ter plaatse een vlek met de aanduiding 'markante bebouwing' opgenomen. Als referentiebeeld behorende bij de aanduiding 'markante bebouwing' is een appartementencomplex in twee lagen met een kap aan het structuurbeeld toegevoegd. Het stedenbouwkundig plan sluit de bouw van appartementen niet uit. Ook in het beeldregieplan wordt ter plaatse een accent weergegeven. Het beeldregieplan benoemt specifiek de mogelijkheid tot toevoeging van opvallende bebouwingsaccenten die refereren aan de rijke historie van landhuizen, hoeves, kapellen of kloosters, en de mogelijkheid tot bouw van grotere volumes c.q. appartementencomplexen op beeldbepalende plekken in het lint. Een platte afdekking wordt weliswaar niet specifiek benoemd, maar ook niet uitgesloten. De locatie Middenduin is een beeldbepalende plek. Het is verder aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo (ARKH) om het plan te toetsen aan het beeldregieplan. De ARKH heeft positief geoordeeld op voorliggend plan.</p>  |              |

### Verkavelingsplan en uitwerkingsplan versus architectuur

Het verkavelingsplan en het uitwerkingsplan doen geen uitspraken over de uiterlijke verschijningsvorm en de architectuur van het pand. Veelal is het ook zo dat dit pas later in de planvorming wordt uitgewerkt als voorbereiding op de aanvraag voor omgevingsvergunning. In dit geval is echter besloten dit vroegtijdig bij de procedure te betrekken. Gezien de inhoud van de 'petitie' d.d. november 2020 heeft het college besloten in overleg te treden met de ontwikkelaar en de ontwikkelaar te vragen om een aanpassing in uitstraling en architectuur, meer aansluitend bij de omliggende woonbebouwing. Dit heeft tot een aanpassing geleid. Aangepaste plannen zijn aan omwonenden gepresenteerd. Behoudens door de indieners van de zienswijzen is er niet op de gewijzigde architectuur gereageerd. Ondanks dat de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo(ARKH) eerder akkoord was gegaan met het eerdere plan heeft ze zich inmiddels ook positief uitgesproken over de nieuwe architectuur.

Impressie oktober 2020



Impressie februari 2021


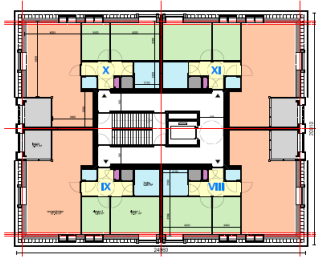


### Commissie Openbare Ruimte

In de commissie Openbare Ruimte d.d. 18 december 2020 is de uiterlijke verschijningsvorm en architectuur onderdeel van gesprek geweest, dit naar aanleiding van de ingediende reacties vanuit omwonenden en de ondertekende petitie. Ook volgens de commissie zou de uiterlijke verschijningsvorm en architectuur meer aansluiting moeten vinden bij de omgeving. De referentie van de bollenschuur zou onvoldoende zijn uitgewerkt en/of verkeerd zijn uitpakkt. De commissie was hierin vrij unaniem. Het college heeft als gevolg hiervan besloten om in overleg te treden met Timpaan en Timpaan te vragen om een aanpassing in uitstraling



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>c) Appartementencomplex betekent een inbreuk op een aanvaardbaar woon- en leefmilieu; uitzicht gaat verloren, minder zon in de tuin, aantal omwonenden dat in de tuin kan kijken, neemt toe.</p> <p>d) Gevraagd wordt om een onderzoek naar de gevolgen voor bezonning en privacy.</p> <p>e) Gevraagd wordt om de reacties van omwonenden aan de raad ter beschikking te stellen.</p>  | <p>gepresenteerd met gelegenheid tot reactie. De reacties hebben geleid tot aanpassing van de architectuur van het plan.</p> <p>In z'n algemeenheid geldt dat een koper zich bij aankoop niet alleen goed moet laten informeren door de makelaar, ontwikkelaar of gemeente, maar zelf ook onderzoek moet doen naar de mogelijkheden in het bestemmingsplan.</p> <p>c) Het college is van mening dat er geen sprake is van een inbreuk op een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Dat bewoners in elkaars tuin kunnen kijken is niet te voorkomen bij dichtheden als in Zuiderloo. Van een onaanvaardbare situatie ten aanzien van bezonning van de tuin of lichttoetreding in de woning is geen sprake, getuige bijgaande bezonningsstudie. Voor specifiek de situatie Haagbeuk 69 geldt dat deze op grotere afstand van het appartementencomplex ligt en dat vermindering van uitzicht en bezonning ten opzichte van de bestaande situatie hier niet of nauwelijks speelt.</p> <p>d) Een bezonningsstudie is bij deze nota gevoegd.</p> <p>e) De raad wordt geïnformeerd over het verloop van de procedure. Het college is beslissingsbevoegd.</p>  |  |
| <p>■■■■■■■■■■</p> <p>■■■■■■■■■■</p> <p>a) De gemeente wordt verweten dat er een strategie wordt gevoerd om de markante gebouwen later te bouwen dan de woningen eromheen met als reden de verkoopbaarheid van omliggende woningen.</p> <p>b) Timpaan en makelaar hebben ander informatie gegeven bij aankoop van de woning. Verzekerd is dat er een klein markant gebouw zou worden geplaatst. In de verkoopinformatie van de projectaannemer wordt ook niet gerept over een gebouw van deze omvang.</p> <p>c) Kopers waren onbekend met de plannen.</p> <p>d) Gebouw voldoet niet aan het bouwbesluit.</p> <p>e) Het ontwerp voor het appartementencomplex voldoet niet aan de criteria uit het beeldregieplan; geen platte daken, volume moet geleed zijn, overwegend 1 tot 2 bouwlagen onder een kap, schaalvergroting in principe ongewenst, incidenteel kleinschalige appartementencomplexen bijvoorbeeld bij een plein.</p> | <p>a) Er is geen sprake van een bewuste strategie. Invulling wordt gegeven aan het stedenbouwkundig plan en dat gebeurt gefaseerd. In samenspraak met Timpaan is daarbij de omvang van de verschillende deelplannen bepaald. De locatie Middenduin is daarbij onderdeel geworden van de laatste fase in Zuiderloo Oost (samen met Deelplan 3 Timpaan aan de Vennewatersweg, oostelijk van de Haagbeuk).</p> <p>b) De gemeente is onbekend met de informatie die door de makelaar en Timpaan is verstrekt ten tijde van aankoop van de woning.</p> <p>c) Kopers hadden op de hoogte kunnen zijn van de plannen, als ze zich ten tijde van de aankoop goed hadden laten informeren. Kopers hebben daarbij zelf ook onderzoek te doen, o.a. naar de mogelijkheden in het bestemmingsplan.</p> <p>d) In het kader van de aanvraag voor omgevingsvergunning wordt bepaald of wordt voldaan aan het bouwbesluit. In dit stadium, i.h.k.v. het uitwerkingsplan, is dit nog niet relevant.</p> <p>e) Er wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan, de inhoud van de stedenbouwkundige visie en de architectuurbeschrijving in het beeldregieplan. Bij de aanpassing van het ontwerp is een kapvorm geïntroduceerd. Uiterlijk is nu sprake van een opzet in twee lagen met kap. Het volume is geleed, ook in de gewijzigde opzet. De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit beoordeelt dit op basis van het beeldregieplan en heeft dit goed bevonden.</p> <p>Het beeldregieplan benoemt specifiek de mogelijkheid tot toevoeging van opvallende bebouwingsaccenten die refereren aan de rijke historie van landhuizen, hoeves, kapellen of kloosters, en de mogelijkheid tot bouw van grotere volumes c.q. appartementencomplexen op beeldbepalende plekken in het lint. Dat er alleen sprake zou kunnen zijn van een kleinschalig appartementencomplex bij een plein wordt niet onderschreven. Op een bijzondere plek kan</p> | <p>Er volgt geen aanpassing van het uitwerkingsplan n.a.v. de ingediende zienswijze.</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>f) Complex doet afbreuk aan het woongenot. Gebouw ontnemt privacy en zonlicht voor vele omwonenden.</p> <p>g) Er is geen gehoor gegeven aan de oproep om samen met bewoners tot een aangepast ontwerp te komen.</p>   | <p>een hofje of landhuis/appartementencomplex in het lint kunnen worden opgenomen. De locatie Middenduin wordt als bijzondere plek gezien.</p> <p>f) Het college is van mening dat er geen sprake is van een inbreuk op een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Dat bewoners in elkaars tuin kunnen kijken is niet te voorkomen bij dichtheden als in Zuiderloo. Van een onaanvaardbare situatie ten aanzien van bezonning van de tuin of lichttoetreding in de woning is geen sprake, getuige bijgaande bezonningsstudie.</p> <p>g) Het verkavelingsplan is aan omwonenden gepresenteerd met gelegenheid tot reactie. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt, o.a. in de vorm van een petitie. De reacties hebben geleid tot aanpassing van de architectuur van het plan. Het gewijzigde plan is aan omwonenden gepresenteerd. Omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld op de aangepaste architectuur te reageren. Er zijn geen reacties ontvangen. Bovenal maakt de architectuur geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. Met het uitwerkingsplan wordt alleen de massa van bebouwing in bouwvlak en bouwhoogte vastgelegd.</p>  |  |
| <p>■■■■■■■■■■</p> <p>■■■■■■■■■■</p> <p>a) Timpaan en makelaar hebben ander informatie gegeven bij aankoop van de woning. Verzekerd is dat er een accentbebouwing in de vorm van een driekapper of een klein appartementencomplex zou worden geplaatst.</p> <p>b) Het gebouw oogt ondanks de gewijzigde kapvorm nog te kolossaal. De footprint van bebouwing is te groot.</p> <p>c) Gebouw zal licht uit de tuin en de woning wegnemen.</p> <p>d) Door de grote footprint wordt de privacy in de tuin aangetast. Appartementen in de noordwesthoek op de eerste en tweede verdieping kijken in de tuin. Onduidelijk is wel of er zich ramen op de tweede verdieping bevinden.</p> <p>e) Gevraagd wordt om aanpassing zodanig dat de achterzijde van het complex gelijk komt te liggen met de achterzijde van bestaande woningen aan de Haagbeuk. Het college wordt in overweging gegeven om een driekapper te bouwen.</p> | <p>a) De gemeente is onbekend met de informatie die door de makelaar en Timpaan is verstrekt ten tijde van aankoop van de woning. In z'n algemeenheid geldt dat een koper zich bij aankoop niet alleen goed moet laten informeren door de makelaar, ontwikkelaar of gemeente, maar zelf ook onderzoek moet doen naar de mogelijkheden in het bestemmingsplan.</p> <p>b) Het college is van mening dat wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan, de inhoud van de stedenbouwkundige visie en de architectuurbeschrijving in het beeldregieplan.</p> <p>c) Van een onaanvaardbare situatie ten aanzien van bezonning van de tuin of lichttoetreding in de woning is geen sprake, getuige bijgaande bezonningsstudie.</p> <p>d) Dat bewoners in elkaars tuin kunnen kijken, is niet te voorkomen bij dichtheden als in Zuiderloo, zolang dat maar niet op kortere afstand dan twee meter tot de zijdelingse perceelgrens gebeurt. Er bevinden zich ramen op de tweede verdieping in de kap. Deze zijn echter klein gehouden. Woningen zijn bovendien georiënteerd op het westen. De balkons van noordwestgelegen appartementen bevinden zich daarbij centraal in de westgevel en zijn inpandig gelegen.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>e) Elke ontwikkeling levert bijdrage in het totaal, zowel in aantallen als in woningbouw-categorisering. Dit geldt niet alleen voor het plan als totaal, maar ook voor de afspraken met</p> | <p>Er volgt geen aanpassing van het uitwerkingsplan n.a.v. de ingediende zienswijze.</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>ontwikkelaar Timpaan. Op de locatie Middenduin betreft het 11 woningen in woningbouwcategorie 3 (middelduur). Een opzet met drie woningen levert niet het gewenste aantal woningen. Drie vrijstaande woningen geschakeld over de garage vallen bovendien in de duurdere woningbouwcategorie (woningbouwcategorie 4, duur). Het gaat dus niet alleen om financiën, maar ook om aspecten van andere aard, w.o. volkshuisvesting. De bouw van een driekapper of drie vrijstaande woningen geschakeld over de garage geeft bovendien geen vorm aan het gewenste stedenbouwkundige accent.</p> |  |
|--|--|--|

Bijlage 1: Zienswijzen – geanonimiseerd

Bijlage 2: Bezonningsstudie



## Bezonningsstudie Middenduin



21 Maart/September 08:00uur



21 Maart/September 12:00uur



21 Maart/September 16:00uur

## 21 Maart / September

H2020

15 maart 2021

Zonstudie

**L K S V D D a r c h i t e c t e n**



21 Juni 08:00uur



21 Juni 12:00uur



21 Juni 16:00uur



21 December 08:00uur



21 December 12:00uur



21 December 16:00uur

