

Inspreektekst Huizon Vastgoed – Raadscommissievergadering d.d. 27.09.2021

Mijn naam is Jeff Huibers, ik ben werkzaam bij Huizon Vastgoed, de ontwikkelaar van dit project.

De eerste gesprekken over deze ontwikkeling gaan terug naar 2018.

In de daaropvolgende jaren (inmiddels bijna 4 jaar) zijn we in samenspraak en nauw overleg met de Gemeente tot dit plan gekomen.

In 2021 is een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en daarop zijn inspraakreacties gekomen. Die reacties zijn verwerkt en het plan is op diverse punten aangepast.

Nu is het tijd voor de volgende stap: Het ontwerpbestemmingsplan.

Op het perceel staat momenteel een verouderd object bestaande uit een bedrijfspand met twee appartementen op de verdieping. Het bedrijfspand is tot een aantal jaren geleden in gebruik geweest als winkel met magazijn en staat de laatste jaren leeg.

In de detailhandelsvisie van Heiloo is opgenomen dat het beleid zich richt op clustering van voorzieningen. In Heiloo wordt daarmee ingezet op 't Loo, Stationsgebied en Het Hoekstuk. Daarnaast is het beleid van de gemeente Heiloo gericht op herontwikkeling van leegstaande, solitair gelegen commerciële ruimten.

Het gemeentelijke beleid staat verder voor dat wanneer een inbreilocatie beschikbaar komt, moet worden ingezet op het realiseren van betaalbare woonruimte. We hebben eerst nog bekeken of het mogelijk was om in de bestaande schil iets te doen, maar we kwamen tot de conclusie dat de staat waarin het pand verkeert daarvoor te slecht is, zodat nieuwbouw meer voor de hand ligt.

In ons plan wordt het bestaande object daarom vervangen door een kleinschalig bouwwerk waarin 8 kleine betaalbare sociale koopwoningen worden gerealiseerd. Vier woningen op de begane grond en 4 woningen op de eerste verdieping. De woningen krijgen een oppervlak van ca. 48 m2 en zijn vooral gericht op bewoning door éénpersoonshuishoudens.

Uit de inspraakreacties maakten we op dat er omwonenden waren die zich zorgen maakten om het woord betaalbaar of sociaal, maar het is belangrijk te weten dat er steeds meer mensen zijn die alleengaand zijn en ook willen wonen. En in je eentje is het erg moeilijk om in de huidige markt aan een woning te kunnen komen. Er zijn veel mensen die heel fatsoenlijk zijn, hard werken en goed hun best doen, maar geen partner hebben en daarom nergens kunnen wonen. We hebben het dan over iemand die gescheiden is, of een leraar van 30 die noodgedwongen nog bij zijn ouders woont of die verpleegster waar we vorig jaar nog met z'n allen voor aan het applaudiseren waren. Het zou mooi zijn als we hier voor een aantal van deze mensen een woning kunnen realiseren.

Het gebouw ziet er als volgt uit: afbeeldingen tonen.

Het ontwerp is tot stand gekomen in samenspraak met de stedenbouwkundige van de Gemeente. Het gebouw bestaat feitelijk uit 3 delen: Een kop, een middendeel en een staart. Tussen de delen bevinden zich de entrees van de bovenwoningen, die overigens droog bij hun voordeur kunnen komen, want de twee overdekte entrees worden uitgevoerd in transparant glas. De verschillende delen sluiten qua architectuur, qua volume en qua schaalgrootte aan bij de bebouwingsbeelden aan de Westergweg en de Kerkakkers. De maximale hoogte van de kop (aan de Westergweg) is 9 meter en de maximale hoogte van de overige delen is 8 meter. De hoogte van de kop is overigens hetzelfde als de maximale hoogte in het oude bestemmingsplan.

Er is extra aandacht geschonken aan indeling van de zuidgevel en dan met name op verdiepingsniveau. Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp is het plan nog verder aangepast en hebben we besloten dat er aan de zuidzijde geen ramen op de verdieping komen. Voor de daglichttoetreding zullen er uitsluitend een aantal dakvensters in het schuine gedeelte van de kap komen, maar er komen dus geen ramen of andere gevelopeningen, om zo de privacy van de burens maximaal te waarborgen.

Het bebouwde oppervlak zal een stuk kleiner zijn dan in de huidige (oude) situatie. Momenteel is zo ongeveer het gehele perceel bebouwd en wat niet is bebouwd is bestraat. Behalve de groene aanslag op de gevel is het geheel versteend dus. In de toekomstige situatie zullen de woningen op de begane grond een tuin krijgen. De afstand tot het naastgelegen perceel (dat is huisnummer 281) varieert straks van 2 meter aan de voorzijde tot wel 4,75 meter aan de achterzijde. De woningen op de begane grond krijgen aan deze zijde een tuin van ca. 30 tot 40 m². Ook de woningen op de kop en de staart een tuin aan de zijde van de Westerweg en aan de achterzijde een tuin aan de Kerkakkers. Er wordt dus heel wat groen toegevoegd.

Uit de inspraakreacties kwamen ook wat zorgen naar voren over het afval van de deze woningen. Er was iemand die bang was dat er 24 rolemmers op het perceel zouden komen te staan. Voor het afval zal een ondergrondse container op het terrein worden geplaatst.

Een ander item waar een aantal omwonenden zorgen over hebben uitgesproken is het parkeren. Voorheen zat er een winkel op de begane grond en op de verdieping twee bovenwoningen. Uitgaande van de parkeernorm voor winkels en de parkeernorm voor wonen bestond de parkeerbehoefte voorheen uit 16 parkeerplaatsen en daarbij werd ook gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

In het voorgenomen plan worden 8 kleine woningen gerealiseerd. Op basis van het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2012 bedraagt de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling 11,2 parkeerplaatsen inclusief bezoek. Afgerond is dat 12, waarmee de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen dus afneemt ten opzichte van de oude situatie.

Naast de woningen, aan de Kerkakkers, zullen 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in de bajonetbocht aan de achterzijde, dit stukje heet eveneens Kerkakkers zullen nog 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In totaal zijn dat er dan 9. Er komen 8 woningen dus voor zover de toekomstige bewoners van deze woningen ieder al een eigen auto hebben is er dan al ruim voldoende plaats. Voor de resterende 3 parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiervoor wordt een bedrag gestort in het parkeerbonds van de gemeente.

Al met al is dit best een bijzondere ontwikkeling. Het is tenslotte geen eenvoudige opgave om op een bestaande locatie in Heiloo in de huidige marktomstandigheden een plan te ontwikkelen met betaalbare sociale koopwoningen, dat het past binnen alle politieke agenda's en speerpunten, binnen alle beleidskaders en er ook nog eens heel erg mooi uit ziet. Want dat mag best gezegd.

Ik hoop jullie hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en wil u bedanken voor uw tijd.