SINDS 1985
HUIZON VASTGOED
PLANONTWIKKELING, MAKELAARDIJ, VASTGOEDADVIEZEN

Aan de gemeenteraad van Heiloo
Raadhuisplein 1
1851 JL Heiloo

Heerhugowaard, 6 oktober 2021

Geachte raadsleden,

In de raadscommissievergadering van 27 september jl. werd ons plan behandeld voor een herontwikkeling op het perceel Westerweg 279 te Heiloo.

Ten behoeve van het vervolg van de vergadering op 11 oktober as. wil ik u graag nader informeren.

Ik heb nog niet de gelegenheid gehad om alle vragen te kunnen beantwoorden en daarnaast werd door de omwonenden een onjuist beeld geschetst van ons buro en van onze inspanningen m.b.t. de bewonersparticipatie.

Participatie (1)

Participatie en draagvlak zijn belangrijke onderwerpen in ruimtelijke procedures.
We hebben de omwonenden daarom al in een zeer vroeg stadium bij onze plannen betrokken.
Er heeft een bijeenkomst plaatsgevonden in het woonhuis van de buren aan de Kerkakkers 11.
De bijeenkomst was georganiseerd door de bewoner van Westerweg 277.
Hij had aangeboden om de organisatie op zich te nemen, omdat hij een goed contact had met iedereen in de buurt. Tijdens de bijeenkomst werd het plan goed ontvangen.

Participatie (2)

Vervolgens is besloten om een voorontwerp bestemmingsplan op te stellen en ter inzage te leggen. Deze stap is niet wettelijk verplicht en is juist bedoeld voor het bieden van gelegenheid tot inspraak.

We hebben huis-aan-huis een informatiepakket verspreid waarin we het plan hebben uitgelicht, toegelicht en waarin we de omwonenden op de hoogte hebben gebracht van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan en waarin we hebben gewezen op de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen. Vanwege de coronamaatregelen (lockdown) was een inloopavond helaas niet toegestaan.

Participatie (3)

Naar aanleiding van de inspraakreacties van omwonenden hebben we het plan op diverse punten aangepast. Zo is gewaarborgd, dat straks geen sprake meer zal zijn van eventuele inkijk in de tuinen van de buren (aan de kant van Westerweg nummer 281 en 283). Aan deze zuidzijde zijn de ramen op de verdieping uit het plan gehaald. Voor de daglichttoetreding zullen hier uitsluitend een aantal dakvensters in de kap komen, maar er komen dus geen balkons, of ramen, of andere gevelopeningen. De mogelijkheid dat er in de toekomst alsnog dakkapellen zouden kunnen worden gerealiseerd wordt contractueel uitgesloten in de akte van levering.



Huidige situatie





In de huidige opstallen zijn er op de verdieping 2 appartementen met ramen aan de zuidzijde.

Participatie (5)

Diverse inspraakreacties richtten zich niet tegen het voorgenomen bouwwerk maar tegen beleidsmatige overwegingen. Bijvoorbeeld de wens van de gemeente om vrijkomende inbreilocaties te benutten voor betaalbare woningen. Middels het verstrekken van informatie en te wijzen op de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld, hebben wij ons ingespannen om draagvlak te creëren.

Participatie (6)

De wethouders Opdam en Van Diepen hebben diverse besprekingen gevoerd met de omwonenden. Wethouder Van Diepen is zelfs bij de omwonenden langs geweest om de situatie ter plaatse te bekijken en te bespreken.

Participatie (7)

Er is door ons per e-mail met de vertegenwoordigers van de omwonenden over de plannen gecommuniceerd. Wij hebben alle omwonenden aangeboden om ook hun individuele bezwaren aan ons kenbaar te maken. Geen van de 14 omwonenden heeft van ons aanbod gebruik gemaakt.

Participatie (8)

Tijdens de commissievergadering op 27 september jl. werd door één omwonende (dhr. Schotsman) ten onrechte gesteld dat er géén mogelijkheid tot participatie zou zijn geweest.
De andere omwonende (dhr. Van Emmerich) erkende dat er wel degelijk participatie is geweest, maar dat de omwonenden zelf de participatie niet hebben doorgezet.

Verantwoord plan

Tijdens de vergadering stelde de heer Schotsman namens 14 omwonenden dat zij neutraal staan ten opzichte van een invulling met 8 appartementen. Hun punt van zorg was echter of dat op deze locatie wel mogelijk zou zijn.

Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen en uitgewerkt, waarbij allerlei professionele partijen betrokken zijn geweest. We noemen een architect, de stedenbouwkundige van de gemeente, buro SRO (een adviesburo op het gebied van stedenbouw, ruimtelijke ordening en ontwikkelingsmanagement), twee wethouders, de ambtelijke projectleider en wij zelf.

Het voorliggende plan is dan ook het resultaat van een nauw overleg tussen al deze partijen en alle betrokken gemeentelijke afdelingen, waaronder ook bijvoorbeeld afdelingen als openbare ruimte, groen en verkeer. Vanzelfsprekend is er door al deze serieuze partijen ook goed meetwerk verricht, dat vormt immers het vertrekpunt van elke ontwikkeling.

Het ontwerp

Het gebouw is geen aaneengesloten blok, maar bestaat uit 3 losse delen met tussenruimten.
Er is dan ook geen sprake van massaliteit. De verschillende delen sluiten qua architectuur, qua volume en qua schaalgrootte aan bij de bebouwingsbeelden aan de Westerweg en de Kerkakkers.

De maximale hoogte aan de Westerweg is 9 meter en die maat is hetzelfde als in het oude bestemmingsplan, die tevens geldt voor alle naastgelegen woningen aan de Westerweg.
Voor de overige delen geldt een maximale bouwhoogte van slechts 8 meter en hier is sprake van slechts 1 bouwlaag met een kap!

Ruimtelijke inpassing

Momenteel is bijna het gehele perceel bebouwd en wat niet is bebouwd is bestraat (versteend).
Straks zal het bebouwde oppervlak een stuk kleiner zijn dan in de huidige (oude) situatie.

De huidige opstallen staan op de erfgrens met huisnummer 281.
In de toekomstige situatie zullen de woningen op de begane grond een tuin krijgen.

Het object komt dus ruimer op de kavel te staan, verder van de erfgrens en er wordt dus heel wat groen toegevoegd. Uiteraard zullen wij zorgdragen voor een nieuwe erfafscheiding op de erfgrens.

Verkeer en parkeren

Een ander onderwerp waarover vragen werden gesteld is het parkeren.
Voorheen zat er op de begane grond een winkel en op de verdieping twee bovenwoningen.
Uitgaande van de parkeernorm voor winkels en de parkeernorm voor wonen bestond de parkeerbehoefte voorheen uit 16 parkeerplaatsen. Daarbij werd gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

In het voorliggende 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 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 is dan al voldoende plaats voor de toekomstige bewoners van deze woningen, voor zover die ieder al een eigen auto hebben.

Voor de resterende 3 parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiervoor wordt een bedrag gestort in het parkeerfonds van de gemeente. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat in directe nabijheid van de locatie, op elk tijdstip ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de openbare ruimte.

Tijdens de vergadering werd door een omwonende twijfel gezaaid over de maat van de parkeervakken. De parkeervakken voldoen aan de standaardmaat die de gemeente Heiloo voor langsparkeren hanteert. Die standaardmaat is 6000 mm x 1800 mm.

Ook het aantal verkeersbewegingen zal aanzienlijk minder zijn dan in de huidige situatie.
Het aantal verkeersbewegingen zal op basis van de CROW normering afnemen van 292 naar 47 bewegingen per etmaal.

Ook in orde op alle overige aspecten

Ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan hebben we vele onderzoeken laten uitvoeren, waaronder onderzoek naar geluid (akoestisch onderzoek), archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, externe veiligheid, luchtkwaliteit, waterhuishouding, leidingen, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. Er is zelfs al een stikstofberekening uitgevoerd waarbij in kaart is gebracht wat de milieueffecten zijn van de transportbewegingen bij de aan- en afvoer van bouwmaterialen. Ook in al deze opzichten is sprake van een onderbouwd en verantwoord plan, dat op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Tot slot

We hebben ons met veel enthousiasme en toewijding ingezet voor een plan, dat aansluit op de uitgesproken wens van de gemeente om sociale woningen te realiseren op een inbreilocatie.
En met resultaat: Er ligt een goed onderbouwd plan voor, waarbij op verantwoorde wijze sociale woningen worden gerealiseerd in een hoogwaardig en fraai vormgegeven bouwwerk, dat in alle opzichten past binnen de omgeving en binnen de beleidskaders en dat aansluit op alle beleidsnota's, visies, moties, wetgeving én het wensbeeld van de gemeente.

Er is in de Gemeente veel draagvlak voor ons plan. Er zijn veel mensen op zoek naar een passende en betaalbare woning, op een centrale locatie in de nabijheid van voorzieningen. Alhoewel er een groot maatschappelijk draagvlak bestaat voor dit soort projecten, is het bij inbreilocaties gebruikelijk dat direct omwonenden hun bedenkingen uiten in dit stadium.

Wij hebben geprobeerd om alle omwonenden zoveel mogelijk tegemoet te komen, maar helaas kunnen we niet iedereen 100% tevreden stellen. Dit betekent echter niet dat er niet sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er staat momenteel een vervallen bedrijfspand met bovengelegen appartementen. Deze staan momenteel leeg, maar kunnen ook een negatieve impact hebben op de buurt. Niet voor niets is de locatie door de raadscommissie vorig jaar nog aangemerkt als 'rotte kies in wording'. Ons plan wordt door velen gezien als een enorme verbetering ten opzichte van de huidige situatie en heeft ook positieve reacties en complimenten van buurtbewoners ontvangen.

We hopen u met deze informatie meer inzicht te hebben gegeven in het plan en in onze inspanningen om de omwonenden bij de plannen te betrekken en tegemoet te komen.

Als u nog vragen heeft of zich onduidelijkheden voordoen, dan kunt u vanzelfsprekend altijd even contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Jeff Huibers
Huizon Vastgoed



Aanzicht plan zijde Westerweg



Aanzicht plan zijde Kerkakkers