

3

30 MEI 2023

Kennemerstraatweg 13
1814 GA ALKMAAR

T 085-0600066

info@buitervocatuur.nl
www.buitervocatuur.nl

PERSOONLIJK & VERTROUWELIJK

Gemeente Heiloo

t.a.v. het college van burgemeester en

wethouders van de gemeente Heiloo

Raadhuisplein 1

1851 JL HEILOO

Datum	10 mei 2023
Onze referentie	D220005
Uw referentie	Gecoördineerde procedure ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan/ontwerpbesluit-omgevingsvergunning (46 woningen)
Inzake	Zienswijze Bewonersvereniging Ter Coulsterlaan en Omgeving (Red de Rimboe) / College b & w Heiloo

Geachte college,

Namens Bewonersvereniging Ter Coulsterlaan en Omgeving, hierna de bewonersvereniging en/of vereniging, vertegenwoordigd door de _____, gevestigd aan _____ Heiloo zend ik u de zienswijze op de Gecoördineerde procedure ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan/ontwerpbesluit-omgevingsvergunning (46 woningen), gepubliceerd op 19 april 2023.

De vereniging kan zich niet met het besluit verenigen, onderstaand treft u de gronden en argumenten van de vereniging.

In strijd met rechtszekerheid

De vereniging vindt de procedure van de gecombineerde besluitvorming hier niet op zijn plaats. Het ontnemt burgers rechtsbescherming en gezien de missende inspraak is dat in Heiloo ongepast.

In strijd met eigen beleid

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn in strijd met het eigen beleid, zoals bijvoorbeeld met de Woonvisie Heiloo, de Structuurvisie 2030, bestemmingsplan Middengebied, Toekomstvisie Heiloo, etc. vastgesteld en verleend.

De Reactienota inspraak Voorontwerpbestemmingsplan vermeldt het alternatieve plan dat mede namens de vereniging is ingediend.¹ Helaas is de gemeente nooit in contact getreden met de opstellers van het alternatieve plan, waardoor andere opties geen kans krijgen op dit perceel.

Uit de reactie van de gemeente blijkt dat men voorrang geeft aan de bouw van veertien woningen ten koste van groen en daarmee de openbare ruimte met erkende natuurhistorische waarde onherstelbaar aantast, maar uit de reactie blijkt niet waarom men de bouw van veertien woningen boven het eigen beleid plaatst. Immers stelt de gemeente in beleid *'Het is van groot belang dat het karakter van Heiloo gewaarborgd wordt. De kwaliteit van het groen is hoog en ondanks de bezuinigingstaakstelling moeten we door bewuste keuzes dit proberen te waarborgen.'*²

Uit het bestemmingsplan Middengebied, waar het perceel van de geplande woningbouw deel van uitmaakt, komt naar voren dat het Groen in dit plan als Groen-2 is bestemd. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de hoofdgroenstructuur ("Groen - 2") en overig structurerend groen ("Groen - 1"). Uit de tekst van de Toelichting bij het plan blijkt dat het uitgangspunt voor deze bestemming is het behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van de hoofdgroenstructuur.³ *"De hoofdgroenstructuur vormt een belangrijke beeldbepalend elementen en moet zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing. Binnen deze bestemming zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden dan ook beperkt gehouden."*⁴ Op geen enkele wijze blijkt dat de gemeente bij de vaststelling van het voorliggende plan daarmee rekening heeft gehouden. Het gebied wordt door de wijzigingen ten opzicht van het oude bestemmingsplan in toenemende mate versteend en dat is in tegenstelling met voornoemd beleid.

In de Toekomstvisie Heiloo 2030 is in de ruimtelijke paragraaf onder andere opgenomen dat *'Hoger dan drie lagen bouwen' op sommige plekken in Heiloo goed mogelijk is. 'Om de groene ruimte te besparen, mag men beperkt de hoogte in. Het uitgangspunt is dat gebouwen in een ruime en groene omgeving staan.'*⁵ In het plan gaat de gemeente voorbij aan het feit dat op het perceel veel groen wordt opgeofferd aan het vergroten van het bouwvlak en voorts wordt ook het grijs (bestemming Verkeer) fors vergroot ten koste van de bestemming Groen-2. Er wordt dus niet voldaan aan de eis die de Toekomstvisie neerlegt, namelijk om groene ruimte te besparen wanneer men hoger bouwt dan drie lagen.

¹ Artikel 3.1 van de Reactienota inspraak Voorontwerpbestemmingsplan, p. 9.

² Groenbeleidsplan Heiloo 2012-2022, bij 1.2 Doel van dit beleidsplan, p. 9.

³ Gemeente Heiloo, bestemmingsplan Middengebied Toelichting, bij 2.1 op p. 5 en bij 2.3 op p. 8.

⁴ Idem.

⁵ Toekomstvisie Heiloo 2030, artikel 6.3, p. 21.

Ook het beleid dat staat beschreven in de Structuurvisie 2030 (het wordt zelfs geciteerd in de Woonvisie Heiloo) wordt niet toegepast: *"Ook binnen het bestaande dorp worden nieuwe woningen en voorzieningen gerealiseerd. Wanneer dat het geval is, gebeurt nieuwbouw zorgvuldig en in harmonie met de omgeving."*⁶ De geplande bebouwing wordt fors groter en hoger, de versterking op het perceel neemt flink toe ten koste van flora- en fauna en de harmonie met de omgeving, waardoor er geen sprake is van bouw die zorgvuldig en in harmonie met de omgeving wordt gerealiseerd.

De vereniging constateert dat de hoogte (dertien meter in het nieuwe bestemmingsplan tegenover negen meter in het 'oude' bestemmingsplan Heiloo Middengebied), het significant vergroten van het bouwvlak ten koste van Groen-2 en het aanmerkelijk vergroten van de ruimte met de bestemming Verkeer ten koste van de bestemming Groen-2 op het perceel een onevenredige aantasting zijn van de omgeving en de openbare ruimte. Hiermee gaat de gemeente in tegen het eigen, gepubliceerd beleid.

Samengevat betekent bovenstaande dat de gemeente de afgelopen jaren steeds heeft benadrukt in allerhanden beleidsdocumenten dat bouw in harmonie met de omgeving en het groen dient te zijn én dat groen heel belangrijk is in Heiloo. Bij de gecoördineerde besluitvorming is het eigen belang en het belang van flora, fauna en inwoners van Heiloo ernstig geminimaliseerd om de bouw van 25 extra appartementen toe te staan. Ruimtelijk is het onverantwoord om zo'n hoog gebouw met een groot oppervlak te situeren op een kleine, unieke plek met een dergelijke erkende natuurhistorische waarde. De appartementen kunnen elders in de gemeente eenvoudig en met behoud van de aanwezige natuur worden gerealiseerd.

In strijd met parkeernorm

De vereniging vindt het plan in strijd met het parkeerbeleid van de gemeente Heiloo.

"In de gemeente Heiloo is een parkeerbeleidsplan van kracht. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn onderstaande speerpunten uit het parkeerbeleidsplan in ogenschouw genomen:

- de gemeente Heiloo voert een sturend parkeerbeleid, waarbij parkeernormen worden opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen;*
- bij nieuwbouw, herbouw of uitbreidingsplannen dienen de normen voor 'overige voorzieningen' uit het ASVV (1996) te worden gehanteerd."*⁷

De vereniging constateert dat in het huidige bestemmingplan de norm voor 59 parkeerplaatsen is opgenomen, terwijl er 65 (1,4 per appartement) dient te zijn.

⁶ Woonvisie Heiloo, bij 3.5.2, p. 12.

⁷ Idem, bij 3.4, p. 15.

Naast het perceel van het bestemmingsplan staat de Ter Coulsterkerk. De vereniging vindt de volgende passage uit de Toelichting bij het bestemmingsplan opmerkelijk: *“De parkeervraag van zowel de woningen als het nabijgelegen kerkgebouw verschilt op de verschillende momenten van de dag. Bij de berekening van de parkeervraag kan rekening worden gehouden met de momenten van de dag waarop een functie haar parkeerbehoefte genereert. Deze methodiek is (nog) niet in de gemeentelijke nota parkeerbeleid opgenomen maar is landelijk wel algemeen geaccepteerd. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte weergegeven. In het plan zijn voor het bouwplan 59 parkeerplaatsen opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat deze worden gerealiseerd.”*⁸

In de parkeernorm is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte voor de bezoekers van de aangrenzende kerk, want bewoners van de geplande woningen zullen allen om 10 uur zondagochtend (het tijdstip van de mis in de kerk) naar verwachting thuis zijn. Dit deel van de zondag is niet opgenomen in de toetsing. Hierdoor ontstaat een voorzienbaar tekort aan parkeerplaatsen door het plan en dat is ook de verwachting op andere tijdstippen waarop de kerk wordt gebruikt, deze wordt immers verhuurd voor diverse activiteiten.

Een van de uitgangspunten uit het eigen beleid van de gemeente Heiloo is *“Voor de gebieden in Heiloo met een gemengd gebruik geldt dat de beschikbare parkeerruimte zo goed mogelijk moet worden verdeeld, tussen wonen en andere functies in het gebied.”*⁹ Hiervan is geen sprake met de gehanteerde parkeernorm.

De leefbaarheid in het gebied wordt door een gebrek aan parkeerplaatsen negatief beïnvloed. Parkeeroverlast maakt de straat minder leefbaar en de ruimtelijke kwaliteit neemt aanzienlijk af. In het kleine gebied moet worden geparkeerd door bewoners van de huidige en toekomstige woningen, bezoekers van de kerk en werknemers van bedrijven in de directe omgeving.

*“Bij verbouw en/of functiewijziging geldt het principe ‘oud voor nieuw’. In dat geval wordt de parkeereis alleen bepaald op basis van de toename van de brutovloeroppervlakte van de nieuwe functie. Dit betekent dat voor de bestaande functie(s) ervan uit gegaan wordt dat bestaande capaciteit is afgestemd op huidige/oude voorziening. Daarom leidt alleen de toename in brutovloeroppervlakte of in aantallen tot een nieuwe parkeereis.”*¹⁰

Momenteel zijn er eenentwintig appartementen, die worden vervangen door 46 appartementen. Onduidelijk is of bij de berekening is uitgegaan van de toename van het bruto vloeroppervlak.

⁸ Toelichting bij Ter Coulster 1-21, artikel 4.10.2 Toetsing.

⁹ Parkeerbeleidsplan Gemeente Heiloo, hoofdstuk 1, p. 9.

¹⁰ Idem, artikel 4.2 Parkeernormen, p. 19.

Afwijken van het eigen beleid mag niet zonder voldoende argumentatie. De gemeente heeft bij de gecoördineerde besluitvorming onvoldoende onderbouwd én onderzocht of dit aantal parkeerplaatsen wel te realiseren is voor de bewoners van de toekomstige appartementen. Ook is onduidelijk of dit wel voldoende is voor de leefbaarheid en uitvoerbaarheid van de verschillende functies tezamen.

Er is geen sprake van een bijzondere situatie waardoor de gemeente plotseling mag afwijken van het eigen beleid over parkeren.

Verlies van woongenot door geplande bouw

Omwonenden vrezen door de geplande bouw voor hun woongenot en verlies van waarde van eigendom. Zo zijn de balkons allen aan de buitenzijde van het complex gesitueerd, waardoor toekomstige bewoners rechtstreeks zicht hebben op de tuinen en huizen van omwonenden. Dit is ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

Bestemmingsplan niet uitvoerbaar

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn niet uitvoerbaar. Zo gaat het plan bijvoorbeeld uit van een groene omgeving. Deze groene omgeving is grotendeels gebaseerd op particuliere tuinen. De invulling van de inhoud en het uiterlijk van deze tuinen is dus geen gegeven en mag om die reden niet als vaststaand feit worden gepresenteerd door de gemeente.

Het plan (en dus ook de omgevingsvergunning) omvatten grond, die het eigendom is van omwonenden. Hierdoor zijn beide niet uitvoerbaar, zoals zij nu zijn vastgesteld en vergund.

Onzorgvuldig onderzoek en totstandkoming besluiten

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden niet ondersteund door zorgvuldige onderzoeken. Zo is bijvoorbeeld door de Brandweer advies uitgebracht, maar onduidelijk is wat de achtergrond is van het advies. Deze stukken ontbreken in het geheel in de gecoördineerde besluitprocedure.

Daarnaast blijken de flora- en fauna en stikstofonderzoeken onvoldoende zorgvuldig tot stand te zijn gekomen. Bijvoorbeeld: de bomeneffect analyse bevat onjuiste conclusies en ook is de genoemde rapportage onvolledig. De rapportages vermelden dat nader onderzoek is vereist, maar deze nadere onderzoeken ontbreken bij de stukken.

Op het dak van het appartementencomplex staan warmtepompen gepland. In de stukken van het plan en de vergunning ontbreken onderzoeken wat de invloed van deze bronnen zullen zijn op de omgeving.

Bij het vorige punt is reeds vermeld dat de afmetingen van het perceel zoals het nu is vastgelegd in het plan en de vergunning, onjuist zijn. Hier is onvoldoende zorgvuldig onderzoek naar gedaan.

Argumentatie betreffende financiële haalbaarheid

Tijdens de procedure wordt steeds herhaald door de ontwikkelaar en de gemeente, dat een plan met minder dan 40 woningen niet haalbaar is. Dit is tot op heden niet onderbouwd door concrete feiten en cijfers. De vereniging vraagt zich af waarom kleinere plannen op andere locaties wel haalbaar zijn en wat het verschil is met dit project.

Het is de vereniging onduidelijk om welke reden de gemeente nu veel groen definitief verwijderd voor sociale woningbouw, waar op de lange termijn minder behoefte aan is in Heiloo, volgens de eigen Woonvisie.¹¹

Strijd met Didam arrest

De gemeente dient grond te verkopen aan de ontwikkelaar om het plan mogelijk te maken. Op 22 februari 2023, toen de besluiten nog niet waren gepubliceerd, is kennelijk door de gemeente gepubliceerd dat zij voornemens is om de grond aan de Ter Coulster te verkopen, maar onduidelijk is of dit wel voldoende transparant is gebeurd. Hierdoor lijkt de verkoop in strijd te zijn met de vereiste transparantie die voortkomt uit het Didam-arrest bij het gunnen van schaarse rechten.

In het voorontwerpbestemmingsplan sorteerde de gemeente reeds voor op verkoop, waardoor de publicatie puur voor de Bühne lijkt te zijn gedaan. Zonder de aankoop is immers het plan voor de ontwikkelaar onuitvoerbaar.

De vereniging vindt dat hier meer transparantie in had moeten worden gegeven, gezien het feit dat de besluiten met de gecoördineerde besluitvorming rechtsmiddelen voor omwonenden inperken. De vereniging is van mening dat dit onderdeel transparanter en tijdens de procedure gedeeld had moeten worden, omdat het een wezenlijk onderdeel van het plan is.

Geen werkelijke inspraak

De vereniging heeft als collectief een zienswijze met een alternatief plan ingediend. In het tweede hoofdstuk van de Reactienota inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan wordt slechts de Werkgroep Red de Rimboe gemeld, niet de vereniging en het feit dat het om omwonenden gaat.

Helaas is in de reactie met name aandacht besteed aan zogenaamde "missende delen" in het alternatieve plan. Hiermee doet de gemeente de mogelijkheid van een alternatief plan dat middels inspraak tot stand komt onrecht aan. Een alternatief plan dat breed wordt gedragen door de samenleving is te prefereren boven een plan dat zonder daadwerkelijke inspraak tot stand komt in een kleine gemeente als Heiloo. Daarnaast vermeldt de

¹¹ Woonvisie Heiloo, bij 5.4.2., p. 26.

Woonvisie Heiloo van 2019 nota bene op de eerste pagina dat alternatieven altijd onderzocht dienen te worden.

In het plan en andere (media) uitingen wordt de indruk gewekt dat de gecoördineerde besluiten tot stand zijn gekomen middels inspraak. Dat is geenszins het geval wat de vereniging betreft.

Conclusie

De gecoördineerde besluiten zijn in strijd met het beleid op het gebied van ruimte, groen en parkeren van de gemeente Heiloo. Omwonenden vrezen voor het verlies van woongenot en waardedaling van hun woningen. Het plan is daarnaast niet uitvoerbaar, de besluiten steunen op onzorgvuldige onderzoeken en adviezen en er missen onderliggende documenten.

De financiële haalbaarheid, een belangrijk argument van de ontwikkelaar voor het vergroten van het complex, is niet onderbouwd, noch gebleken.

Het gehele proces (verkoop van grond, inspraak en overleg met ontwikkelaar) is onvoldoende transparant verlopen.

De vereniging nodigt het college én de raad uit om samen een alternatief plan uit te werken en zodoende te komen tot maatschappelijk verantwoorde woningbouw in Heiloo.

De vereniging verzoekt de besluiten aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Buiter Advocatuur



