

Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Water acker 2

Het ontwerp bestemmingsplan Water acker 2 (48 appartementen) heeft met ingang van 4 januari 2021 gedurende zes weken (derhalve tot 15 februari 2021) ter inzage gelegen. Het ontwerpplan was raadpleegbaar:

- op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- in de hal van het gemeentehuis.

De terinzagelegging is digitaal bekendgemaakt (op overheid.nl) in het Gemeenteblad (2021, 870) en in de Staatscourant (2021, 237).

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Onderstaand overzicht bevat puntsgewijs een samenvatting van de zienswijzen, de beantwoording van de gemeente en het wijzigingsvoorstel met het oog op het definitieve bestemmingsplan. De integrale zienswijzen zijn bijgevoegd.

Zienswijze 1. Mr. K. van Driel (Rechtmaat Juristen) namens bewoners Egelantier 15 en 17 (datum ontvangst zienswijze 30 januari 2021)			
Samenvatting		Beantwoording	Wijzigingen bestemmingsplan
1	Niet is onderbouwd waarom de maatschappelijke bestemming niet wordt ingevuld. In de toelichting wordt gesteld dat op andere locaties invulling aan een maatschappelijke bestemming is gegeven, en dat er daarom nauwelijks initiatieven voor deze locatie zijn geweest. Om welke andere locaties gaat het? Waarom worden geen zorgwoningen gerealiseerd, nu daaraan een tekort bestaat? Waarom is niet wenselijk dat geheel op deze groep wordt ingezet (toelichting, p. 12)?	In de toelichting wordt in hoofdstuk 1 en 2 wel degelijk onderbouwd hoe het komt dat de huidige bestemming niet wordt ingevuld. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen.	
2	Niet goed is onderbouwd waarom tot 22 meter mag worden gebouwd. De hoogte wijkt af van de bouwhoogte in de directe omgeving. Volgens de toelichting wordt met deze hoogte een fraaie, herkenbare entree van de woonwijk gerealiseerd die aansluit op de architectuur in Waterakkers-Lunetten, accentueert de hoogte mooi de entree naar de wijk en sluit de bebouwing aan op het cultuurhistorisch gegroeide occupatiepatroon van het strandwallenlandschap. Onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. Een torenflat zou net zo makkelijk mooi centraal in een wijk kunnen	Het bouwplan zoals voorgesteld is stedenbouwkundig acceptabel bevonden en hier is het bestemmingsplan naar opgesteld. Voor een verdere onderbouwing van (onder meer) de hoogte wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan. Wel wordt het bestemmingsplan meer toegesneden op het bouwplan en de maximale bouwhoogte aangepast naar 20,5 m.	Maximale bouwhoogte naar 20,5 m (in plaats van 22 m).

	staan, de rand van een wijk kunnen vormen, of speels op onverwachte plekken kunnen staan. Daarbij volgt de entree van de wijk uit de kleur en vorm van de bebouwing en kan een accent ook worden gemaakt met een hoogte van 15 meter. Dat sluit aan bij de hoogte van de bebouwing aan de overzijde en bij de hoogte van de twee andere appartementencomplexen elders in de wijk.		
3	De Starweg / Water acker 2 is de achteringang van de wijk, en niet de entree van de wijk. Hier is geen accent nodig. Als een accent hier sowieso al nodig is, is een gebouw met een hoogte van 22 meter niet nodig als accent van de entree. De entree van de wijk Commandeur aan de overzijde heeft een maximale bouwhoogte van 11 en 13 meter. Verder vormen vorm en kleur van de bebouwing ook al een accent van de entree. Ter hoogte van een echte hoofdingang van de wijk (aan de andere kant) staat het hoogste gebouw van Water ackers, dit gebouw is 16 meter hoog.	Komend vanaf de Rijksstraatweg, één van de westelijke entrees van het dorp, is het plangebied het eerste perceel van de wijk Waterakkers die men tegenkomt. Daarmee vormt het dus wel een entree van de wijk. Dat voor andere entrees andere bouwhoogtes gelden, wil niet betekenen dat deze bouwhoogte ook van toepassing moet zijn op alle entrees (of specifiek deze).	
4	Reclamanten vragen zich af hoe de uitvoering van de groenwal, de lage haag, aan de kant van de Ruyn acker wordt geborgd.	Het bestemmingsplan faciliteert het realiseren van de groenwal, maar legt dit niet dwingend vast nu dit niet noodzakelijk is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.	
5	De gemeente dwingt de ontwikkelaar om hoog te bouwen om zodoende een rendabel plan te realiseren. Inzichtelijk moet zijn welke financiële ruimte er is voor een parkeerkelder zodat de bebouwing uitgesmeerd wordt over het gebied.	De gemeente heeft de ontwikkelaar niet gedwongen hoog te bouwen; het betreft een initiatief dat door ontwikkelaar is aangevraagd en door de gemeente ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel is gevonden. De vraag of er financiële ruimte is voor andere bouwplannen is niet relevant voor het bestemmingsplan.	
6	Reclamanten hebben straks direct zicht op de stenen bebouwing. Zij vrezen voor verminderd zon- en daglicht. Uit de bezonningsonderzoeken blijkt dat door de bebouwing schaduw over hun perceel valt. In	Er is een schaduwstudie, toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan verricht waaruit blijkt dat er geen onevenredige schaduwwerking ontstaat. De mogelijkheid om met 10% af te wijken van de bouwregels betreft geen recht,	

	de onderzoeken is geen rekening gehouden met de algemene mogelijkheid van ontheffing van artikel 9 van de planregels om de hoogte met 10% te overschrijden.	maar is een discretionaire bevoegdheid. Dat houdt in dat bij toepassing er van opnieuw de belangen dienen te worden afgewogen, zoals aanvullende schaduwwerking.	
7	Vanuit de nieuwe bebouwing is direct zicht in de tuinen en woningen van reclamanten. Zij ervaren dat als een inbreuk op hun privacy. Er geldt geen beperking voor het creëren van gevelopeningen. Weliswaar zijn de gevelkozijnen van de woonkamers van de bovenste twee bouwlagen wat verkleind om het verlies aan privacy voor de woningen aan de Egelantier iets te verminderen. Maar uit de visuele weergaven blijkt dat er aan de zijde van reclamanten nog steeds grote balkons zijn beoogd. Nieuwe gevelopeningen zullen (vergunningsvrij) mogelijk zijn. Artikel 9 van de planregels staat het bouwen van dakkapellen toe tot een breedte van 40% van het dakvlak.	De afstand van de bebouwing tot de woningen van reclamanten bedraagt meer dan 50m. Dat is genoeg om voldoende privacy te borgen. De regeling met betrekking tot dakkapellen betreft een standaardregeling voor de gemeente, doch in dit geval wordt deze niet nodig geacht en daarom geschrapt.	De dakkapelregeling komt te vervallen.
8	Door de nieuwe woningen op slechts 20 meter afstand van de bestaande bedrijven worden die bedrijven beperkt in hun bedrijfsvoering. Zoals in de toelichting opgemerkt leidt dit tot potentiële overlast bij de woningen en beperkingen aan de bedrijvigheid die hier uitgeoefend kan worden.	Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de bedrijven (garagebedrijf en Welkoop) niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. De bedrijven moeten voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de bedrijven ook op de nieuwe woningen wordt voldaan aan deze normen.	
9	Het plangebied ligt volgens de toelichting in een gebied dat als gemengd gebied is te typeren, waardoor een afstand van 10 meter in plaats van 30 meter tot bedrijven is toegestaan. Waarom het gebied als gemengd gebied moet worden gezien, wordt niet uitgelegd. Reclamanten wijzen erop dat in de toelichting wordt benadrukt dat het plangebied het slotstuk van de woonwijk is en dat het gebied zich goed leent voor woningbouw. Er is dan ook geen sprake van een gemengd gebied. Zelfs als sprake zou zijn van een	Er is sprake van een gemengd gebied. Argumenten daarvoor zijn de combinatie van functies zoals wonen en bedrijven, maar ook de omgeving met relatief drukke stedelijke wegen etc. duiden op een gemengd gebied in plaats van rustige woonwijk. Voor geluid geldt dat LAr,LT (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) een goed woon- en leefklimaat bij de woningen is gewaarborgd. Er wordt ruimschoots voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit en aan de normen uit de VNG-publicatie.	

	gemengd gebied dan betekent dat niet dat er dus tot op 10 meter zou mogen worden gebouwd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet dan nog altijd de afweging worden gemaakt of woningbouw daar handig is of gewenst. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat er zeker kans is op overlast, bijvoorbeeld uit piekgeluiden.		
10	Op bladzijde 13 van de toelichting wordt gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt versterkt. In de toelichting wordt niet uitgelegd hoe. Door de beoogde hoogte wordt de kwaliteit van de leefomgeving verzwakt. Omwonenden zullen zich opgesloten voelen door de hoge bebouwing.	De leefbaarheid wordt versterkt doordat een momenteel braak liggend terrein wordt ontwikkeld met woningbouw.	
11	In het Akoestisch onderzoek industrielawaai is aandacht besteed aan het effect voor omliggende bedrijven. Reclamanten vrezen geluidsoverlast. Niet alleen geluid vanaf de balkons maar ook geluidsoverlast door de hoogte van het gebouw: hinderlijke fluittonen en geluidstoename ten gevolge van weerkaatsing van verkeersgeluid op de Starweg. Ten onrechte is op dit punt geen onderzoek gedaan.	Woningen zijn geen functies die volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering worden gezien als functie die milieu-overlast veroorzaken. Onderzoek is derhalve niet nodig.	
12	De definitieve hoogte van het voorgestelde appartementencomplex is niet duidelijk. Naar omwonenden is altijd gesproken over 19,65 meter, nu is het 22 meter. Tevens wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opengelaten om hier 10% van af te wijken, wat kan leiden tot een hoogte van meer dan 24 meter.	De bouwhoogte zal worden aangepast naar 20,5 m (een iets ruimere maat dan de voorgestelde 19,65m, maar dat kan nodig zijn voor onvoorziene afwijkingen in vloerdikte, het peil o.d.). De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10% is een gebruikelijke regeling in bestemmingsplannen.	Maximale bouwhoogte naar 20,5 m (in plaats van 22 m).
13	De verkeerssituatie Starweg - Waterakkers is niet geschikt als entree voor de wijk. De ongelijke kruising en bedrijfsactiviteiten zullen leiden tot gevaarlijke situaties. Om links afslaand op de Starweg te geraken of vanuit de Starweg links afslaand het plangebied te bereiken, is vaak geen sinecure. Een plan voor	Er wordt een toename voorzien van ca. 384 mvt/etmaal, ofwel 32 per uur, ofwel ca 1 per 2 minuten (gemiddeld). In beginsel zijn erftoegangswegen (30km-wegen) ingericht op 5.000 à 6.000 mvt/etmaal. Zonder de nieuwe ontwikkeling zullen door toename autogebruik in 2030 vermoedelijk 2680 mvt/etmaal over de	

	noodzakelijke herziening van de verkeerssituatie en een bouw van deze omvang kunnen niet apart worden beoordeeld.	Water acker rijden. Bij toename van 400 mvt/etmaal blijft het aantal auto's per dag ruim binnen de richtlijnen voor 30km-wegen. De verkeerssituatie zal door het nieuwe plan niet significant verslechteren, noch tot een verkeersonveilige situatie leiden. Het kruispunt Water acker - Starweg in combinatie met de aansluiting Helmlaan vraagt om een nadere analyse, de oversteek is voor fietser niet optimaal. Dit staat echter los van deze ontwikkeling. Verder zal de ontwikkeling deels een positief impuls aan de verkeersveiligheid geven. Het parkeren wordt door de aan te leggen parkeervakken gereguleerd. Dit zal een rustiger verkeersbeeld opleveren en daarmee de verkeersveiligheid ten goede komen.	
14	De toelichting is onduidelijk over de noodzaak van wonen en de te kiezen woonvorm. Enerzijds gaat het over mensen uit Amsterdam die in Heemskerk gaan wonen (bladzijde 18 en 19) maar anderzijds (bladzijde 25) om het opvangen van de autonome bevolkingsgroei. Uit bladzijde 28 blijkt dat het om de 'nieuwe bewoners' gaat: voldoende gratis parkeergelegenheid op straat is één van de 'Unique Selling Points' van de gemeente Heemskerk en heeft een positief effect op de concurrentiepositie van Heemskerk in de regio. Heemskerk moet niet de kleinschaligheid en het groen opofferen voor grootstedelijke problematiek.	Deze passages zijn slechts opgenomen om de behoefte aan te tonen. Bij de daadwerkelijke toewijzing van de woningen speelt herkomst geen rol.	
15	Het argument van de woningnood wordt te makkelijk ingeroepen. De woningnood bestaat al tientallen jaren. Als er al woningen moeten worden gebouwd, dan is niet onderbouwd waarom die woningen hier zouden moeten komen en vooral niet waarom zo hoog zou moeten worden gebouwd. Daarbij zijn er diverse andere bouwplannen in Heemskerk en	In de toelichting wordt nergens het begrip woningnood gebruikt. Wel wordt aangetoond dat er behoefte bestaat aan de woningen, een en ander conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit is tevens gezien in relatie tot de andere plannen, niet alleen in Heemskerk maar ook in de regio.	

	die worden niet benoemd in de toelichting. Ter voorkoming van een overschot aan woningen moeten alle (mogelijke) bouwplannen in Zuid-Kennemerland in kaart worden gebracht en niet alleen de plannen in Heemskerk.		
16	De exacte verdeling tussen sociale huur en betaalbare koop is nader vast te stellen. In het licht van de Woonvisie is dit te vrijblijvend. Als niet een duidelijk percentage wordt vastgesteld, bestaat het gevaar dat er straks veel minder sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Ook is niet goed gedefinieerd wat onder betaalbaar moet worden verstaan. Prijs en woonoppervlak moet worden gedefinieerd om zeker te stellen dat de doelgroep wordt bereikt.	In de toelichting van het bestemmingsplan is het percentage sociale woningbouw opgenomen. De Woonvisie is een richtinggevend beleidskader. Tussen ontwikkelaar en gemeente hebben gesprekken plaatsgevonden over de streefopgave (onder andere verdeling koop/huur).	De toelichting wordt aangevuld met een overzicht van de verdeling van woningen in vrije sector en sociale huur/betaalbare koop. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar zal voor de ontwikkelaar de verplichting worden opgenomen dat in de verkoopovereenkomsten met betrekking tot de sociale koopwoningen een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding wordt vastgelegd. Met het oog op eventuele verhuur door de kopende partij zal de maximale huurprijs op het niveau van de sociale huurprijs worden bepaald.
17	Het plan heeft als doelgroep 50+ en jonge gezinnen. Echter het plan is niet geschikt voor jonge gezinnen. Jonge gezinnen hebben behoefte aan eengezinswoningen.	In het bestemmingsplan worden ook de starters aangegeven. Het staat jonge gezinnen vrij om wel of niet een woning in dit plan te kopen.	
18	Het bestemmingsplan biedt geen richtlijnen over de bijdrage aan de energietransitie. Er worden geen eisen gesteld aan gasloos bouwen, en er worden geen voorwaarden gesteld aan energieneutraal gebruik door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen. De eisen moeten duidelijker geformuleerd worden om de milieu impact te waarborgen.	Inderdaad is in het bestemmingsplan niet beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie. Dit zal alsnog worden uitgewerkt. Overigens zal een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).	Het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een beschrijving op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing, de inzet van duurzame energiebesparing en de inzet van duurzame energie.
19	Er is geen onderzoek gedaan naar windhinder.	Er bestaat geen wettelijke noodzaak tot het verrichten van windonderzoek. De afstand van het gebouw tot andere gebouwen is in combinatie met de hoogte, voorts voldoende om aannemelijk te maken dat er geen sprake zal zijn van windhinder.	
20	Niet is voldaan de participatieverplichting. Het ontwerpplan is 4 januari 2021 ingediend zonder participatie van omwonenden. De	Aan de wettelijke verplichting zoals vastgelegd in afdeling 3.4. van de Awb is voldaan: het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd en een	

	inloopavond op 18 april 2019 is geen participatie. Verzocht wordt om met omwonenden een plan van eisen op te stellen ter voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan.	ieder kon zijn of haar zienswijze indienen. Verder is ook geen sprake van strijd met de Verordening Burgerparticipatie, die onder meer voorschrijft dat inspraak verplicht is als de wet daartoe verplicht. Bij bestemmingsplannen is die plicht er niet, wel dient zoals aangegeven het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd zodat zienswijzen kunnen worden ingediend, hetgeen is gebeurd. Volledigheidshalve is het verslag van de inloopavond in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 7).	
21	Op grond van artikel 4.5 lid B onder 8 van de planregels kan omgevingsvergunning worden verleend voor aan-huis-verbonden beroepen. Daarbij vindt beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats. Dit is te onbepaald, niet handhaafbaar en in strijd met de rechtszekerheid.	Het betreft hier een standaardregeling van de gemeente, bedoeld om excessen te voorkomen. In de optiek van de gemeente kan de regel er in blijven.	
22	De mogelijkheid, op grond van artikel 4.5.2 van de planregels, van een omgevingsvergunning voor een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis staat haaks op de woningnood.	Een omgevingsvergunning als bedoeld heft de woning niet op; sterker nog een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zal altijd ondergeschikt moeten zijn aan de woonfunctie.	
23	Reclamanten zijn tegen de mogelijkheid van een horecaterras.	Deze regel (artikel 9 van de plantregels) wordt geschrapt.	De mogelijkheid voor een horecaterras komt te vervallen.
24	Het plan is niet echt goed doordacht en bestudeerd en onbekend is hoe het plan zich verhoudt tot het provinciaal beleid.	In de toelichting is uitgebreid ingegaan op de achtergrond en merites van het plan, waarbij tevens in hoofdstuk 3 is getoetst aan provinciaal beleid.	
25	Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en onvoldoende gemotiveerd. De belangen van reclamanten zijn niet goed afgewogen. Reclamanten adviseren het parkeren aan de bedrijvenkant te realiseren.	Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voldoende gemotiveerd; tevens zijn de belangen van derden afgewogen. Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd, hetgeen in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid.	

Zienswijze 2. Bewoner Egelantier 19 (datum ontvangst zienswijze 8 februari 2021)		
Samenvatting	Beantwoording	Wijzigingen bestemmingsplan
Reclamant kan niet leven met de maximale (nok)hoogte van 19,65 meter (en mogelijk wordt zelfs hoger gebouwd). Vanuit zijn woning aan de Egelantier 19 heeft hij direct zicht op de geplande appartementen. Het vrije uitzicht, een van de redenen waarom hij indertijd deze woning heeft gekocht, is straks weg, en de toekomstige bewoners zullen ongehinderd in zijn huis en tuin kunnen kijken, waarmee ook de privacy weg zal zijn. Reclamant stelt voor dat niet hoger wordt gebouwd dan vier bouwlagen.	Het bouwplan wordt stedenbouwkundig en ruimtelijk acceptabel geacht. Wel wordt de maximale bouwhoogte aangepast naar 20,5 m om de verbeelding meer in overeenstemming te brengen met het bouwplan. Van een recht op vrij uitzicht is voorts-zeker in stedelijk gebied- nooit sprake. De afstand tot de woning van reclamant bedraagt meer dan 50m, hetgeen voldoende is om de privacy te borgen. Er is tot slot een schaduwstudie verricht, waaruit blijkt dat er geen onevenredige schaduwwerking zal zijn.	Maximale bouwhoogte naar 20,5 m (in plaats van 22 m).