

Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Duitslandlaan 9

Het ontwerp bestemmingsplan Duitslandlaan 9 (twee gebouwen met in totaal 50 appartementen) heeft met ingang van 18 december 2021 gedurende zes weken (derhalve tot en met 28 januari 2022) 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) en in het Gemeenteblad (2021, 457914).

Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. In deze Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Duitslandlaan 9 wordt deze zienswijze van een beantwoording voorzien. De integrale zienswijze (geanonimiseerde versie) is bijgevoegd.

Zienswijze 1. Bewoner Rijnenberg 8 in Heemskerk (datum ontvangst zienswijze 19 januari 2022)		
Samenvatting	Beantwoording	Wijzigingen bestemmingsplan
1 <i>Algemeen, belangenafweging</i> De woning Rijnenberg 8 heeft nu uitzicht op de lage bebouwing gelegen binnen de bestemming 'Detailhandel'. Onder het nieuwe plan worden twee hoge woontorens mogelijk gemaakt. Dit zal de woonomgeving drastisch wijzigen. De huidige maximale goothoogte van 3 meter en de huidige maximale bouwhoogte van 6 meter zullen worden vervangen door bouwhoogten van 17 meter en 20 meter. Dit heeft een groot negatief effect op leefomgeving en woongenot. De belangen van omwonenden, waaronder die van reclamant, zijn in strijd met artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), of in ieder geval artikel 3:46 Awb, onvoldoende in aanmerking genomen.	De nieuwe gebouwen worden op meer dan 30 meter afstand van de woning Rijnenberg 8 gerealiseerd, en op meer dan 25 meter afstand van de grens met het perceel van deze woning. De nieuwe gebouwen zijn daarbij zover mogelijk van de bestaande woningen gesitueerd. In een binnenstedelijk gebied zoals hier aan de orde zijn dit geen ongebruikelijke onderlinge afstanden, sterker, veel kortere onderlinge afstanden komen veelvuldig voor. De gronden tussen de gebouwen en de woning krijgen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemmingen zijn geen gebouwen toegestaan. Het huidige bestemmingsplan daarentegen staat, binnen de bestemming 'Detailhandel', gebouwen toe, die deels tot aan de erfgrens met de woning Rijnenberg 8 en voor het overige tot op zeer korte afstand (minder dan 1 meter) gebouwd kunnen worden, en tot 6 meter hoog (ter plaatse was een tuincentrum gevestigd). Het plan leidt dan ook niet tot onaanvaardbare negatieve effecten op de woon- en leefomgeving. De belangen van de woonomgeving zijn wel degelijk afgewogen.	Niet van toepassing.

2	<i>Stedenbouwkundige inpasbaarheid</i> Reclamant is van mening dat de woontorens op deze locatie onwenselijk zijn en in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening aangezien de bouwhoogten niet in overeenstemming zijn met de omliggende bebouwing. Het plangebied bevindt zich naast een woonwijk waar de goot- en bouwhoogten van de meeste woningen 5 en 9 meter bedragen. De bouwhoogte is in relatie tot de directe omgeving stedenbouwkundig niet inpasbaar. De woontorens zullen zorgen voor disharmonie in de omgeving. Verder grenst het plangebied aan zuidoost zijde aan het openbaar groen. De overgang tussen het groene karakter en de twee woontorens is stedenbouwkundig onverantwoord.	Met het (bouw)plan wordt een goede overgang gecreëerd tussen de aanwezige laagbouw aan de noordwestzijde van het plangebied en de hoogbouw aan de zuidoostzijde. Belangrijk uitgangspunt is daarnaast om meer openheid te creëren in het bestaande park, waarmee de beleving van het park c.q. het bestaande groen kan worden vergroot. De buitenruimte wordt grotendeels openbaar, waarbij de nieuwe gebouwen opgaan in het park als paviljoens in het groen. Met de inrichting van de buitenruimte wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het park. Van een onverantwoorde overgang tussen het groene karakter en de appartementengebouwen is zeker geen sprake, integendeel.	Niet van toepassing.
3	<i>Uitzicht, privacy en schaduwwerking</i> Het uitzicht vanuit woning en tuin van reclamant zal drastisch verslechteren. Er zal zicht zijn op hoge woontorens. Andersom zal vanuit deze woontorens direct zicht zijn op tuin en woning van reclamant waardoor de privacy verloren gaat. Verder zullen de woontorens leiden tot schaduwwerking in de tuin van reclamant, zoals blijkt uit de bijgevoegde bezonningstudie. Dit leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot.	Zoals aangegeven als reactie op het eerste onderdeel van de zienswijze, worden de nieuwe gebouwen op meer dan 30 meter afstand van de woning Rijnenberg 8 gerealiseerd. Het huidige bestemmingsplan staat, binnen de bestemming 'Detailhandel', gebouwen toe die deels tot aan de erfgrans met de woning Rijnenberg 8 gebouwd kunnen worden, tot 6 meter hoog. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie volgt dat in de winter en in voor- en najaar sprake zal zijn van schaduwwerking in de achtertuin van reclamant. Deze schaduwwerking vindt uitsluitend plaats in de ochtend. De schaduw in voor- en najaar is zeer beperkt. De nu toegestane bebouwing zorgt in vergelijking voor meer schaduwwerking richting de woning Rijnenberg 8 en de bijbehorende tuin. Van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat is geen sprake. Zoals valt te lezen in de verslaglegging van de participatie-sessies is aandacht besteed aan de	Niet van toepassing.

		aspecten zicht, privacy en geluid. De opbrengsten van deze sessies hebben aanleiding gegeven het ontwerp als volgt aan te passen: • de bouwvlakken zijn zo ver als mogelijk verschoven richting het zuidoosten, hierdoor is meer afstand ontstaan tot de bestaande bebouwing; • de groenbuffer grenzend aan Duitslandlaan 11 en Rijnenberg 8 is met de verschuiving van de bouwvlakken verbreed; • in de groenbuffer tussen Duitslandlaan 11 en Rijnenberg 8 en het parkeren wordt een talud/verhoging opgenomen om geluid en licht van de parkerende auto's tegen te gaan; • in de verbrede groenbuffer is ruimte gereserveerd om in samenspraak met de bewoners van de Duitslandlaan 11 en de Rijnenberg 8 een nieuwe erfafscheiding te realiseren; • vooruitlopend op de omgevingsvergunning is aangegeven de buitenruimtes/balkons zoveel als mogelijk aan de zijgevels of aan de parkzijdegevel te situeren.	
4	<i>Parkeerplaats</i> Reclamant vreest voor overlast vanwege de parkeerplaats die naast de woning mogelijk wordt gemaakt. De parkeerplaats zal leiden tot geluidsoverlast en lichtoverlast in de vorm van op het perceel van reclamant schijnende koplampen. Het bestemmingsplan biedt geen waarborgen om deze overlast te beperken. Het parkeren zou overigens ondergronds opgelost kunnen worden.	Tussen de parkeerplaatsen en de woningen aan de Duitslandlaan 11 en Rijnenberg 8 wordt een groenstrook aangelegd, met talud en beplanting. Van hinder van schijnende koplampen van auto's zal daarom geen sprake zijn. Van het gebruik van deze parkeerplaatsen wordt daarnaast geen onaanvaardbare geluidshinder verwacht, mede als gevolg van het aan te leggen talud. Hierbij wordt aanvullend opgemerkt dat bij gebruik van de huidige bestemming 'Detailhandel' ook enige hinder kan worden verwacht.	Niet van toepassing.
5	<i>Sociale huur en sociale koop</i> In de toelichting is niet beschreven waarom is gekozen voor de verplichting van 20% sociale	Het woonprogramma van de Duitslandlaan sluit aan bij de uitgangspunten uit de Woonvisie van	Niet van toepassing.

	huur en 32% sociale koop. Reclamant vraagt zich af waarom deze verplichting noodzakelijk is. De woningsamenstelling van de woontorens past niet bij de bestaande woningsamenstelling. Het appartementencomplex met sociale huur- en koopwoningen wordt mogelijk gemaakt aan de zijde van de vijver waar reclamant woont. Aan deze zijde bevinden zich woningen uit het hogere segment, variërend van circa € 550.000 tot € 900.000. Het aanzicht van de bebouwing past niet bij de al aanwezige villa's. De gehele strook langs de vijver is circa 200 meter en de woontorens komen te staan in een villawijkje. Als de woontorens worden gerealiseerd zal dit leiden tot waardevermindering van de woning van reclamant.	Heemskerk. Daarin staat een streefopgave van 30 % sociale huur en 25 % betaalbare / sociale koop. Tevens staat in de woonvisie dat wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken met een variatie aan woningen, inkomensgroepen en doelgroepen. Om te borgen dat sociale huur- en sociale koopwoningen worden gerealiseerd, is dit vastgelegd in het bestemmingsplan. Ingeval aantoonbaar sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt, staat het reclamant vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit staat los van de nu lopende procedure en is pas mogelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.	
6	<i>Strijd met Omgevingsvisie Heemskerk 2040</i> Zoals terecht in de toelichting is beschreven volgt uit de Omgevingsvisie Heemskerk 2040 dat geschikte locaties voor nieuwe woningbouw (in deze grootschalige 'hoogbouw'-vorm) in het woongebied, het stationsgebied en gebieden langs de hoofdontsluitingswegen waarlangs nu ook al hogere bebouwing aanwezig is, zijn toegestaan. Deze ontwikkeling valt hierbuiten en strookt niet met de Omgevingsvisie. Verder bevat de Omgevingsvisie het uitgangspunt dat zo min mogelijk conflicten tussen groen en bebouwing moeten ontstaan. Nu de hoogbouw direct naast het groen wordt toegestaan, is het bestemmingsplan in strijd met dit beleid. Niet is toegelicht wat de bijzondere omstandigheden zijn die maken dat van de beleidsregel kan worden afgeweken.	De gebouwen krijgen respectievelijk vijf en zes bouwlagen. Het gaat hier om 'middelhoogbouw'. Hieronder vallen gebouwen bestaande uit drie tot zes bouwlagen, denk aan portiekwoningen, lage flatgebouwen en woongebouwen met een galerij, tot maximaal zes bouwlagen. Van hoogbouw is geen sprake. Onder 'hoogbouw' wordt verstaan gebouwen boven de vijf verdiepingen, waarin volgens het Bouwbesluit 2012 lift(en) en extra vluchtwegen vereist zijn. De Duitslandlaan is een hoofdontsluitingsweg binnen Heemskerk. Hiermee wordt een overgang gecreëerd tussen de hogere hoogbouw aan de zuidoostzijde van het plangebied en de grondgebonden woningen aan de noordwestzijde. Er is geen sprake van een conflict tussen groen en bebouwing. Met de ontwikkeling worden gronden aan het park toegevoegd, waarmee de hoofdgroenstructuur juist wordt versterkt. Dit is in lijn met de Omgevingsvisie Heemskerk 2040.	Niet van toepassing.