

Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Westerweg 279

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni tot en met 15 juli 2020 ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben kunnen reageren door een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan. Gedurende genoemde periode heeft het college vijf inspraakreacties ontvangen van omwonenden. In deze nota worden alle ingediende inspraakreacties van een reactie voorzien. Deze nota maakt onderdeel uit van het advies dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college.

1.	Inspraakreactie nr. 004704	Beantwoording	Aanpassing
1.1	Het bouwplan met acht wooneenheden op een te kleine kavel strookt niet met de woonvisie 'versterking van het dorpse karakter'.	In de Woonvisie Heiloo (vastgesteld op 4 februari 2019) zijn de missies van de gemeente Heiloo opgenomen. Naast het versterken van het dorpse karakter zijn ook de volgende ambities opgenomen in de Woonvisie Heiloo: - vergroting van de diversiteit van het woningaanbod; - duurzamer en toekomstbestendiger bouwen; - bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk die voldoet aan de ambities uit de Woonvisie Heiloo.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
1.2	Onduidelijk is op basis van welke welstandscriteria tot een positief oordeel is gekomen.	De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 5 november 2018 het volume en de positionering van het gebouw getoetst aan de criteria 'overige linten' en 'woongebied 2h'. De commissie kan zich vinden in het ruimtelijk ontwerp dat bestaat uit drie elementen: kop, een middendeel en een staart. Het ontwerp biedt een kans om meer te voldoen aan de schaalgrootte van de omgeving. Het bestaande pand is eigenlijk een vreemde eend in de bijt.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.3	De voorgenomen parkeerplaatsen zullen voor een onveilige situatie zorgen in samenhang met het doorgaand verkeer, wandelaars en spelende kinderen.	De geprojecteerde parkeerplaatsen liggen reeds in de bestemming Verkeer. Hierdoor zijn de parkeerplaatsen planologisch al mogelijk. De parkeerplaatsen aan de noordzijde liggen op eigen terrein, maar wel buiten de contouren van het onderhavig voorontwerpbestemmingsplan. Om de parkeerplaatsen die op eigen terrein liggen te borgen, zal de contour van het bestemmingsplan geheel over de perceelgrenzen geplaatst worden. Een verkeersveilige inrichting van de parkeerplaatsen maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit onderdeel zal dus later in het proces behandeld worden. Hierbij kan wel worden meegegeven dat bij de inrichting van het openbaar gebied rekening gehouden moet worden met de meest recente, algemene bepalingen en richtlijnen zoals opgenomen in het Kwaliteitshandboek openbare ruimte woningbouwlocaties 2019.	De contour van het bestemmingsplan zal vergroot worden en geheel over het perceel van Westerweg 279 komen te liggen. Hierdoor wordt geborgd dat de parkeerplaatsen die op eigen terrein gerealiseerd worden, ook binnen de contour van het bestemmingsplan vallen.
1.4	Instemming met dit plan zal in de toekomst leiden tot een precedentwerking op de oude lintbebouwing langs bijvoorbeeld de Westerweg.	Het toevoegen van appartementen vraagt om maatwerk, zeker aan één van de historische linten van Heiloo. Dit betekent dat het toevoegen van appartementen niet op ieder perceel mogelijk is, wel op een hoekperceel. Op een hoekperceel is meer ruimte voor een afwijkende programmering, omdat er sprake is van een dubbele oriëntatie. Precedentwerking ligt niet voor de hand, omdat aan de achterzijde van de woningen aan de Westerweg een ensemble is van een Gymlokaal en twee villa's, die samen deze bocht in de Kerkakkers vriendelijk maken. Hier sluit deze ontwikkeling goed op aan.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

		Daarnaast is het beleid van de gemeente Heiloo gericht op herontwikkeling van leegstaande, solitair gelegen commerciële ruimten. Dit beleid is vastgesteld in de 'Detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025' en 'Detailhandelsvisie Heiloo'.	
2.	Inspraakreactie nr. 004692	Beantwoording	Aanpassing
2.1	Kortheidshalve wordt verwezen naar de inspraakreactie nr. 004994 namens een groot aantal bewoners.	Wordt ter kennisneming aangenomen.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
2.2	Met het voorgenomen bouwplan wordt de privacy ernstig geschaad. In tegenstelling tot het bestaande pand behelst het voorgenomen bouwplan over de gehele lengte een eerste verdieping met daarin 4 appartementen (met grote raampartijen) met inkijk in de achtertuin.	Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om het aspect 'privacy' te borgen. De mate van privacy is privaatrechtelijk geborgd in het Burgerlijk Wetboek (BW). Artikel 5:50 lid 1 BW bepaalt dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het voorliggend bouwplan voldoet aan deze bepaling. Het perceel en de woning van reclamant ligt op circa 30 meter van het voorliggende bouwplan. Op basis van deze afstand is er geen sprake van onevenredige aantasting van privacy.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
2.3	Uit nameting blijkt, dat het woongebouw ruim twee meter naar ons perceel zal opschuiven, waarmee de genoemde privacy nog meer in het geding komt.	Het bouwvlak wordt parallel aan de Kerkakkers gepositioneerd. Hierdoor komt het bouwvlak dichterbij de Kerkakkers te liggen. De verplaatsing van het bouwvlak zorgt niet voor onevenredige aantasting van privacy voor het perceel van reclamant.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
2.4	Ter wille van deze privacy wordt dringend verzocht een alternatief plan voor te leggen, zoals bijvoorbeeld twee vrijstaande woningen.	De gemeente Heiloo hanteert bij een particuliere ontwikkeling een faciliterend grondbeleid. Hiermee is de rol van de gemeente Heiloo beperkt tot het toetsen van het ingediende bouwplan aan het vigerend beleid, en de	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

		juridisch-planologische omzetting van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat mogelijk wordt gemaakt in het voorontwerpbestemmingsplan zorgt niet voor onevenredige aantasting voor de privacy van reclamant. Een gewijzigd bouwplan ter verbetering van privacy is dan ook niet noodzakelijk.	
3.	Inspraakreactie nr. 004888	Beantwoording	Aanpassing
3.1	De privacy wordt ernstig geschaad doordat acht woningen inkijk zullen hebben op hun tuin.	Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om het aspect 'privacy' te borgen. De mate van privacy is privaatrechtelijk geborgd in het Burgerlijk Wetboek (BW). Artikel 5:50 lid 1 BW bepaalt dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het voorliggend bouwplan voldoet aan deze bepaling. Het bouwplan bestaat uit vier woningen op de begane grond en vier woningen op de eerste verdieping. De privacy zal door de woningen op de begane grond niet onevenredig aangetast worden. Dit geldt mogelijk wel voor de woningen op de verdieping. Het bestemmingsplan doet echter geen uitspraak over de positionering van gevelopeningen. Dit aspect maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar een andere positionering van de gevelopeningen, zodat er geen/minder zicht is op het achtererfgebied van de direct	Initiatiefnemer heeft de positionering van de gevelopeningen op de eerste verdieping van het middelste blok aangepast. De gevelopeningen komen in het schuine dakvlak, waardoor er geen direct zicht is op de naastliggende percelen.

		omwonenden. De verdere uitwerking zal getoetst worden bij de aanvraag omgevingsvergunning.	
3.2	Dringend wordt verzocht om met een nieuw bouwplan te komen met minder impact voor de burens, zoals een 'gewone' grondgebonden woning met een achtertuin.	De gemeente Heiloo hanteert bij een particuliere ontwikkeling een faciliterend grondbeleid. Hiermee is de rol van de gemeente Heiloo beperkt tot het toetsen van het ingediende bouwplan aan het vigerend beleid, en de juridisch-planologische omzetting van het bestemmingsplan. Het voorliggende bouwplan is in lijn met de 'Woonvisie Heiloo', 'Detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025', 'Detailhandelsvisie Heiloo' en de 'Welstandsnota Heiloo'. Daarnaast is er binnen Heiloo veel vraag naar deze woontypologie. Qua volume achten wij het bouwplan op deze plek aanvaardbaar, omdat het aansluit op de bestaande structuur van de Westerweg en de Kerkakkers. Daarnaast sluiten alle woningen aan op de openbare ruimte, waardoor de (sociale) veiligheid en cohesie op dit deel van de Kerkakkers toeneemt.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4.	Inspraakreactie nr. 004994	Beantwoording	Aanpassing
4.1	Het plan is onvoldoende gemotiveerd of het wel past in de omgeving. Daar is te weinig onderzoek naar gedaan.	Er is bij deze ontwikkeling sprake van hiërarchie in beleving van de Westerweg en de secundaire weg: Kerkakkers. Vanuit stedenbouw is getoetst op de relatie en bebouwingsbeelden tussen het historische lint en de achterliggende woonwijk: Qua volume/schaalgrootte van de nieuwbouw, aansluiten bij de korrelgrootte van het bebouwingsbeeld aan de Westerweg en Kerkakkers:	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

		○ de kop met een enkele korrel aan de Westerweg, ○ het middeldeel vergelijken met de Beneden-Boven woning (BeBo-woning) verderop, aan de Kerkakkers, ○ de staart ontwerpen als een langskap zoals de twee andere langskappen in deze 'bajonetbocht'. • Bij de kop is een hoogteaccent mogelijk. Bijvoorbeeld door een andere, hogere kap. Hierbij mag de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw niet hoger worden dan gebruikelijk is aan de Westerweg, namelijk 9,0 meter; • Het middendeel lijkt op kleine arbeiderswoningen met tuin, maar het gaat om appartementen. Een 'Bebo' uitwerking is passender, met zichtbare entree's. Vervolgens heeft de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) op 5 november 2018 het volume en de positionering van het gebouw getoetst aan de criteria 'overige linten' en 'woongebied 2h'.	
4.2	Het plan is te eenzijdig gericht op het belang van de eigenaar Westerweg 279 en kent daarmee geen goede belangenafweging, althans dat is niet voldoende in beeld gebracht. De bewoners zijn er ook niet direct bij betrokken.	De uiteindelijke vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad een algemene belangenafweging, waarbij de belangen van alle belanghebbenden worden gewogen. De bestaande bebouwing voldoet zowel ruimtelijk als functioneel niet aan de ruimtelijke kwaliteiten van deze locatie. Hiermee vormt de bestaande bebouwing een 'rotte kies' in wording. Dit betekent dat op (korte) termijn	Het betreft het voorontwerpbestemmingsplan. Dit vormt het startpunt van het participatieproces met omwonenden en overige belanghebbenden. De verantwoordelijkheid van communicatie en participatie ligt bij de initiatiefnemer van een bouwplan. De ontwikkelaar zal voor een goede

		problemen kunnen ontstaan met negatieve gevolgen voor de direct omwonenden. Voor toekomstige invulling wordt getoetst op het vigerende beleid. Het voorliggende bouwplan is in lijn met de 'Woonvisie Heiloo', 'Detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025', 'Detailhandelsvisie Heiloo' en de 'Welstandsnota Heiloo'. Daarnaast is er binnen Heiloo veel vraag naar deze woontypologie. Communicatie en participatie in het voortraject laten we over aan initiatiefnemer. De ontwikkelaar zal voor een goede communicatie met belanghebbenden moeten zorgen. In had kader van het voorontwerpbestemmingsplan heeft er overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en vertegenwoordigers van de buurt.	communicatie met belanghebbenden moeten zorgen.
4.3	Het plan mist draagvlak bij de omwonenden. De initiatiefnemer is de in 2018 gemaakte afspraken niet nagekomen en ook heeft de initiatiefnemer het plan niet besproken met de direct omwonenden.	Uit de inspraakreactie van reclamant blijkt niet wat de afspraken uit 2018 zijn, en in hoeverre de initiatiefnemer deze afspraken heeft geschonden. Het voorontwerpbestemmingsplan vormt het informele begin van de bestemmingsplanprocedure, waarbij zowel de omwonenden als de gemeenteraad op de hoogte worden gebracht van het initiatief. Dit vormt het eerste moment om het draagvlak in de buurt te toetsen.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4.4	Het plan heeft grote negatieve impact voor de direct omwonenden.	Uit de inspraakreactie blijkt niet op welke onderdelen het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan grote negatieve impact heeft voor de direct omwonenden. Met betrekking tot privacy wordt verwezen naar de beantwoording van punt 3.1.	Met betrekking tot privacy, zie punt 3.1 'Aanpassing'.

4.5	Het plan verstoort de historische en unieke lintbebouwing aan dit gedeelte van de Westerweg en staat daarmee lijnrecht tegenover de Welstandsnota 2013 van de gemeente Heiloo, zoals: a. De ondergeschiktheid aan het lint; b. Kleinschaligheid, met tuinen, losstaand, op ieder kavel één hoofdmassa, hoofdmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing; c. Historische linten beeldbepalend met kleinschalige en losstaande bebouwing. Opvallend is dat de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo geen aandacht schenkt aan de verschillende criteria die gelden voor 'overige historische linten' en 'woongebied Zuidwest'.	Het bestaande gebouw op het perceel Westerweg 279 detoneert met de historische bebouwing aldaar, en zorgt voor een ongewenste overgang naar het woongebied aan de Kerkakkers. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt daarentegen woningbouw mogelijk die beter aansluit op de bestaande ruimtelijke karakteristieken. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarbij verschillende maximale bouwhoogten zijn opgenomen. Daarnaast schrijven de bestemmingsplanregels voor dat aan de Westerweg een maximale goothoogte van 6,0 meter en maximale nokhoogte van 9,0 meter is toegestaan. Daarbij bedraagt de dakhelling van het hoofdgebouw tussen de 30 en 60 graden. Hiermee sluiten de bestemmingsplanregels aan op de gebruikelijke bestemmingsplanregels aan de Westerweg; De bebouwing daarachter ligt vervolgens aan de Kerkakker en valt daarmee in een ander welstandregime. a. De bestemmingsplanregels van het bouwvolume aan de Westerweg is gelijk met bestaande woningen aan de Westerweg: (1) Goothoogte van 6,0 meter en bouwhoogte van 9,0 meter is gebruikelijk aan de Westerweg en overige linten in Heiloo; (2) kapconstructie is haaks op de weg georiënteerd; (3) hoofdgebouw is met de voorgevel op de Westerweg georiënteerd; (4) er is een voortuin tussen het hoofdgebouw en de Westerweg. De maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de Kerkakkers is met 8,0 meter lager dan de overige woningen in de Kerkakkers.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
-----	---	---	---

		b. Zie beantwoording punt 4.1 c. De kleinschalige vrijstaande woningen vormen het silhouet van de Westerweg. Met het voorontwerpbestemmingsplan Westerweg 279 wordt dit in stand gehouden en juist versterkt ten opzichte van de bestaande plat afgedekte bebouwing.	
4.6	De uitvoering van het plan met acht wooneenheden op een relatief kleine kavel, zal leiden tot verdichting van de Westerweg. Door de grootte en situering ontstaan een acht-buren-effect.	Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan laat het voorontwerpbestemmingsplan niet meer verdichting toe aan de Westerweg. Het bouwplan bestaat uit acht appartementen die allen gericht zijn op de openbare weg: 2 appartementen zijn georiënteerd op de Westerweg en 6 appartementen op de Kerkakkers. Het aantal burens zal daardoor toenemen. Aangezien alle woningen naar de openbare ruimte zijn georiënteerd ontstaat geen ongewenste toevoeging van het aantal woningen, maar een verbetering van de (sociale) veiligheid en cohesie op dit deel van de Kerkakkers.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4.7	De in het plan aangegeven tien parkeerplaatsen stroken niet met de omgeving; nergens op de Westerweg of op de Kerkakkers zijn er rond of langs een kavel van 600 m2 zoveel parkeerplaatsen te vinden.	De geprojecteerde parkeerplaatsen sluiten aan op het langsparkeren in de Kerkakkers. In de huidige situatie zijn aan de noordzijde al langsparkeerplaatsen aanwezig, maar die zijn niet als zodanig ingericht. In de toekomstige situatie zullen deze parkeerplaatsen, die op eigen terrein liggen, ingericht worden conform de kwaliteitsrichtlijnen. Hiermee zal een verbetering ontstaan ten opzichte van de huidige situatie.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4.8	Het aantal wooneenheden heeft direct zijn weerslag op het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Om hierin te voorzien blijft er onvoldoende ruimte beschikbaar om	Het benodigd aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Heiloo. Ten opzichte van de huidige bestemming neemt de parkeerbehoefte niet toe.	Hoewel de parkeerbehoefte niet toeneemt, moet het aantal parkeerplaatsen wel voldoen aan de vastgestelde parkeernorm. Naast de

	groenstroken of groene tussenstroken te realiseren, wat ten koste gaat van het gebruikelijke groene straatbeeld.	Met het voorliggende bouwplan zal het aantal parkeerplaatsen echter toenemen, wat de veiligheid ten goede komt. Daarnaast zal de inrichting van de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de vastgestelde kwaliteitsrichtlijnen. Er treedt dus een verbetering op. De parkeerplaatsen aan de noordzijde liggen op eigen terrein, maar wel buiten de contouren van het onderhavig voorontwerpbestemmingsplan. Om de parkeerplaatsen die op eigen terrein liggen te borgen, zal de contour van het bestemmingsplan geheel over de perceelgrenzen geplaatst worden. Aan de westzijde van het plangebied zijn drie parkeerplaatsen gesitueerd op een strook grond van de gemeente Heiloo. Voor de inrichting van deze nieuwe parkeerplaatsen zullen afspraken gemaakt worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Heiloo. Deze afspraken worden opgenomen in de Anterieure Overeenkomst (AOK).	extra parkeerplaatsen die aangelegd gaan worden, dient middels een parkeertelling aangetoond te worden dat het te kort aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte (binnen een straal van 500 meter) opgevangen kan worden. De conclusies zijn beoordeeld door de afdeling 'Beheer, Openbare Ruimte' en zijn opgenomen in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De contour van het bestemmingsplan zal vergroot worden en geheel over het perceel van Westergweg 279 komen te liggen. Hierdoor wordt geborgd dat de parkeerplaatsen die op eigen terrein gerealiseerd worden, ook binnen de contour van het bestemmingsplan vallen.
4.9	Het plan komt ambitieus over, maar het behoeft geen betoog dat niet alle in het plan gestelde doelen van alle overheden op slechts 600 m2 grond bereikt kunnen worden. Dit is niet realistisch.	De inspraakreactie maakt niet duidelijk waarom het plan te ambitieus is. De ambities van de gemeente Heiloo hoeven vanzelfsprekend niet allen op dit perceel uitgevoerd worden, maar het bouwplan dient wel in lijn zijn met de ambities en het vastgestelde beleid van de gemeente Heiloo. Het bouwplan betreft de sanering van een bestaand gebouw en de bouw van een woongebouw dat past binnen de footprint van het bestaande gebouw. De	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

		programmering van het bouwplan, 8 woningen van circa 50 m² BVO, is in lijn met de Woonvisie Heiloo. De vraag naar kleinere wooneenheden is al groot, en zal naar verwachting sterk groeien. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) verwacht dat het aantal alleenstaanden in de gemeente Heiloo tussen 2015 en 2030 met 47% toeneemt (PBL, 2016). Deze groep vormt geen homogene groep en de oorzaak dat het aantal alleenstaande huishoudens in de gemeente Heiloo toeneemt is ook divers. Dit laat onverlet dat de vraag naar kleinere wooneenheden zal toenemen. PBL (2016, 11 september). Eenpersoonshuishoudens. Verkregen van https://www.pbl.nl/infographic/eenpersoonshuishoudens	
4.10	Er is volgens het plan behoefte aan betaalbare woonheden in huur- en/of koopsector. Het is de vraag of nu juist deze ontwikkeling op het kavel Westerweg 279 ter grootte van 600 m2 gerealiseerd moet worden.	Uit de inspraakreactie blijkt niet waarom de ontwikkeling van acht woonappartementen niet mogelijk zou zijn op het perceel Westerweg 279. De sanering van een gebouw dat niet past in het bebouwingsbeeld van de Westerweg en de Kerkakkers, biedt de mogelijkheid om een woonvorm toe te passen waar veel vraag naar is in de gemeente Heiloo. Vanwege de specifieke inrichting van de Westerweg en de Kerkakkers zijn alle woningen op het openbaar gebied georiënteerd. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied en de (sociale) veiligheid ten goede.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4.11	Het wegprofiel van dit deel van de Kerkakkers lijkt te veranderen; door de parkeerstrook langs de Kerkakkers wordt de	Het wegprofiel blijft aan de noordzijde van de Kerkakkers ongewijzigd. De langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van de Kerkakkers worden aangelegd ter plaatse van de	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

	weg (nog) smaller en zal leiden tot gevaarlijke situaties.	huidige langspaarkeerplaatsen. Dit betreft het eigen terrein van de ontwikkelaar. De drie langspaarkeerplaatsen aan de westzijde komen ter plaatse van de huidige groenstrook. Voor de inrichting van deze nieuwe parkeerplaatsen zullen afspraken gemaakt worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Heiloo. Deze afspraken worden opgenomen in de AOK.	
4.12	Instemming met het plan zal leiden tot precedentwerking voor invullingen op andere lengtekavels op hoeken van de Westerweg en overige historische linten.	Het toevoegen van woningbouw vraagt om maatwerk, zeker aan één van de historische linten van Heiloo. Iedere verzoek wordt op z'n eigen merites beoordeeld mede aan de hand van de karakteristieken van de locatie. Dit betekent dat het toevoegen van woningen niet op ieder perceel mogelijk is. Op een hoekperceel is echter meer ruimte voor een afwijkende programmering, omdat er sprake is van een dubbele oriëntatie. Precedentwerking ligt niet voor de hand, omdat aan de achterzijde van de woningen aan de Westerweg een ensemble is van een Gymlokaal en twee villa's, die samen deze bocht in de Kerkakkers vriendelijk maken. Hier sluit deze ontwikkeling goed op aan. Daarnaast is het onderhavig voorontwerpbestemmingsplan in lijn met het beleid van de gemeente Heiloo om leegstaande, solitair gelegen commerciële ruimte te her ontwikkelen.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
4.13	Door het uitvoeren van het plan komen er acht burens of appartementen aan de zuidzijde van Westerweg 279 hetgeen wil zeggen acht directe burens voor Westerweg	Uit de inspraakreactie blijkt niet waarom acht woningen zorgt voor een ongewenste situatie. Het vigerend bestemmingsplan biedt ruimte aan detailhandel en een bedrijfswoning. Het	Met betrekking tot privacy, zie punt 3.1 'Aanpassing'.

	281 waar er nu één buur is. Dit is een ongewenste situatie.	voorontwerpbestemmingsplan biedt de kaders voor de bouw van acht woonappartementen. Aangezien alle woningen aan op de openbare ruimte grenzen zal de (sociale) veiligheid en cohesie op dit deel van de Kerkakkers toeneemt. Met betrekking tot privacy wordt verwezen naar de beantwoording van punt 3.1.	
4.14	Als gevolg van het aardgasloos bouwen zullen er wellicht acht warmtepompen aan de kant van Westerweg 281 worden geplaatst hetgeen zal leiden tot onaanvaardbare geluidsbelasting en overige hinder.	Het (voorontwerp)bestemmingsplan heeft geen betrekking op de technische uitwerking van een bouwplan. Dit volgt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het is daarentegen wel raadzaam om hierover in gesprek gaan met de initiatiefnemer.
4.15	Uitgaande van 3 afvalcontainers per wooneenheid komen er in totaal 24 afvalcontainers. Er is geen aandacht geschonken over de vraag waar die komen te staan.	Bij de bouw van appartementen wordt bij de ontwikkelende partij aangegeven dat zij zorg dragen voor een ondergrondse container, die bij de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen. De initiatiefnemer moet aangeven waar in het plangebied de ondergrondse container geplaatst gaat worden. Dit vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar vormt onderdeel van de omgevingsvergunning, en zal opgenomen worden in de AOK.	De contour van het bestemmingsplan zal vergroot worden en geheel over het perceel van Westerweg 279 komen te liggen. De ondergrondse container komt daarmee in de bestemming Verkeer te liggen. De plaatsing van een ondergrondse container past binnen de regels van de bestemming Verkeer.
4.16	De omwonenden zullen zwaar getroffen worden in hun privacy. In het plan is opgenomen raampartijen aan alle kanten ook op de eerste en tweede verdieping van het woongebouw. Dit privacy-aspect is niet benoemd en afgewogen in het plan.	Zie beantwoording punt 3.1	Zie punt 3.1.
4.17	De woningen van omwonenden zullen forse in waarde dalen bij de uitvoering van het plan.	Bij de beoordeling van een bouwaanvraag wordt onder andere gekeken naar de huidige planologische	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

		mogelijkheden op het perceel en de (technische) staat van de huidige bebouwing. Het vigerende bestemmingsplan laat momenteel al woningbouw en detailhandel toe op het perceel. Daarnaast is het bestaande bouwwerk in dusdanig slechte staat, dat het maar de vraag is welke negatieve impact het bestaande gebouw heeft op de omliggende percelen. Mogelijke waardedaling is geen onderdeel die in het kader van deze procedure behoeft te worden beantwoord. Na mogelijke voortzetting van de bestemmingsplanprocedure en het naderhand onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een planschadevergoeding te verzoeken.	
4.18	Verzocht wordt het plan te vervangen door een beter aan de omgeving aangepast plan op basis van een goede belangenafweging en dat ook voldoet aan alle van toepassing zijnde criteria uit de Welstandsnota 2013. Ondersteuning wordt aangeboden om samen met de eigenaar van het pand Westerweg 279 en de gemeente een aanvaardbaar plan te ontwikkelen.	Zie beantwoording punt 4.2	Zie punt 4.2.
5.	Inspraakreactie nr. 004841	Beantwoording	Aanpassing
5.1	Het karakter van een lintweg zijn woningen met achtertuinten. Met het beoogde plan wordt hieraan voorbij gegaan.	Het perceel Westerweg 279 ligt op een hoekperceel, waardoor er geen sprake is van 'traditionele' lintbebouwing. De welstandsnota biedt ruimte voor variatie buiten de bandbreedte van afwijkingen op	Dit punt resulteert niet in een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

		hoeken, als daar een stedenbouwkundige aanleiding voor is.	
5.2	Met het vergroten van het aantal woningen wordt gebruik gemaakt van het huidige parkeeraanbod, waardoor de parkeerdruk onacceptabel toeneemt.	Zie beantwoording punt 4.8.	Zie beantwoording punt 4.8.
5.3	In de berekening van de parkeerbehoefte zit een aantal onjuiste aannames, te weten: a. De parkeerdruk van de bloemenwinkel (daarvoor MJL Ruitersport) wordt vergeleken met die van bewoning. De winkel genereerde echter overdag parkeerdruk waar de bewoning in de straat met voor een groot deel forensen vooral 's avonds een parkeerdruk genereerde. b. De bloemenwinkel zou continue 13 parkeerplaatsen in gebruik hebben gehad. Dat was niet zo; drie bezette plaatsen was al een uiterst zeldzaam verschijnsel. Deze plaatsen waren ook geen openbare parkeerplaatsen, maar op het eigen terrein naast het pand. c. Een verdere aanname is dat de parkeerdruk gelijk is gebleven. Dit is onjuist mede als gevolg van de splitsing van Westerweg 291. d. De stelling dat er in vergelijking tot de voormalige situatie een verbetering optreedt, is niet correct. Er zal een significante verslechtering	a. Zogenaamd 'dubbelgebruik' van parkeren is niet vastgesteld in het parkeerbeleid van de gemeente Heiloo. Hierdoor kan geen rekening gehouden worden met de wisselden parkeerdruk per functie, per dagdeel. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. b. Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte aan detailhandel. Dit betekent dat in het bestaande gebouw ook een voorziening kan komen met een grotere parkeerbehoefte dan de voormalige bloemenwinkel. Vanwege de bestaande bandbreedte wordt er gebruik gemaakt van kengetallen. De feitelijk parkeerbehoefte van de voormalige bloemenwinkel is niet maatgevend voor de bestemming op dit perceel. c. Westerweg 291 heeft geen betrekking op dit voorontwerpbestemmingsplan. d. Het aantal fysieke parkeerplaatsen zal toenemen, terwijl de parkeerbehoefte gelijk blijft. Er zal dus sprake zijn van een verbetering. e. De inrichting van parkeerplaatsen moeten voldoen aan de richtlijnen uit het 'Kwaliteitshandboek openbare ruimte woningbouwlocaties 2019'. Op basis van dit	Aangezien de geprojecteerde parkeerplaatsen niet voldoen aan de vastgestelde kwaliteitsafmetingen, komt één parkeerplaats aan de noordzijde te vervallen. Het aantal parkeerplaatsen aan de noordzijde komt hiermee op zes. Met de drie parkeerplaatsen aan de westzijde komt het aantal parkeerplaatsen direct rond het perceel uit op 9 stuks. De overige drie parkeerplaatsen worden ten goede van het Parkeerfonds gecompenseerd. Dit is in lijn met het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 en positief beoordeeld door de afdeling Verkeer. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen dat toegerekend wordt aan voorliggende ontwikkeling uit op 12 stuks.

	optreden, hetgeen ten koste gaat van het woongenot. e. De zeven parkeerplaatsen naast het pand hebben een maat van 1.80 x 5.60 cm per parkeerplaats. NEN2443 geeft daarentegen een maat van 2.50 x 6.00 cm voor langsparkeren; ASVV2012 2.00 x 600 cm. Afgevraagd wordt of er wel voldoende ruimte is voor de realisering van acceptabele parkeerplaatsen. f. Met de drie parkeerplaatsen aan de achterkant worden er tien parkeerplaatsen gerealiseerd; dan nog neemt de druk nog steeds toe met twee auto's. g. Het wijzigen van de bestemming zal niet alleen statistisch maar ook daadwerkelijk 'parkeerdruk neutraal' uitgevoerd moeten worden; dus of 12 parkeerplaatsen realiseren of het aantal wooneenheden omlaag.	kwaliteitshandboek is de afmeting van een langsparkerplaatsen 2,00 x 6,00 meter. Op basis van de vastgestelde afmetingen van een parkeerplaats zal aan de noordzijde 1 parkeerplaats komen te vervallen. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat het bouwplan voldoet aan het vigerende parkeerbeleidsplan. f. Het plan dient te voldoen aan het Parkeerbeleidsplan 2010. Het aantal fysieke parkeerplaatsen neemt toe, terwijl de parkeerbehoefte gelijk blijft. Daarmee treedt een verbetering op van de bestaande situatie. Daarnaast moet de initiatiefnemer middels een parkeertelling aantonen dat voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn, om te kunnen voldoen aan het vigerende parkeerbeleidsplan. g. De huidige situatie heeft een parkeerdruk van 15 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie hebben de 8 woningen een parkeerdruk van 12 parkeerplaatsen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen zal op basis van het vastgestelde parkeerbeleidsplan afnemen. Daar staat tegenover dat het aantal fysieke parkeerplaatsen zal toenemen. Hoewel de parkeersituatie zal verbeteren, moet de initiatiefnemer wel aantonen dat er binnen een straal van 500 meter ruimte is om het tekort aan benodigd aantal parkeerplaatsen gecompenseerd kan worden. Ook deze mogelijkheid tot compensatie middels het parkeerfonds maakt onderdeel uit van het parkeerbeleidsplan.	
--	--	--	--