



**Aanwezig:**

Fam. E.C. Groot	Middenweg 172	Afwezig zonder afbericht
Vivante Jongkind – hr. en mw. Jongkind	Middenweg 174 (huurder)	Afwezig met afbericht
De heer R.M. Jansen	Middenweg 174 (eigenaar)	
Tapasbar La Vida – hr. Appelman	Middenweg 176 (huurder)	Afwezig zonder afbericht
Jahani BV – hr. N.A. Zuurbier	Middenweg 176 (eigenaar)	Afwezig zonder afbericht
Café De Swan – hr. R. Rietbergen	Middenweg 178	
Fam. Burrie – hr. A. Burrie	Acacialaan 1	
Fam. Dekker – hr. T. Dekker	Acacialaan 2	
Fam. Teelker – hr. A.P. Teelker	Acacialaan 3	
Fam. Meijer – hr. en mw. J.E. Meijer	Acacialaan 4	Afwezig zonder afbericht
Hr. Nieboer en mw. Hoekinga	Lindenlaan 2 <sup>E</sup>	Afwezig met afbericht
Fam. Post – hr. en mw. F.B.J. Post	Lindenlaan 2F	
De heer T. Prins	Gemeente Heerhugowaard	
Mevrouw C. Kos	Gemeente Heerhugowaard	
Mevrouw I. Zwollo	Gemeente Heerhugowaard	
De heer E. Diepenmaat	Stedenbouwkundige	
De heer I. van Adelberg	Sander Douma Architecten BNA	
De heer C.J.S. Kamp	Kamp Projects BV	
De heer A.J. Koot	Kamp Projects BV	
De heer A. Toirkens	Kamp Bouwbedrijf BV	
Mevrouw L. van Baar	Kamp Bouwbedrijf BV	

**Opening**

Daar de heer Punt een andere functie bekleedt bij de gemeente HHW, is de heer Diepenmaat gevraagd deze bijeenkomst voor te zitten. Nadat hij alle aanwezigen welkom heeft geheten, stelt hij zich voor: hij is stedenbouwkundige en heeft een adviesbureau.

Voordat hij wil starten worden de aanwezigen gevraagd zich bij naam te noemen en worden de absenties gecheckt. De heer Post meldt de afwezigheid van de fam. Meijer (in Canada). Dit is niet bekend. (naschrift: op 23 sept. heeft fam. Meijer een afmelding gezonden naar een verkeerd (eigen) emailadres, dit wordt Kamp gemeld per email daags na de bijeenkomst).

De heer Diepenmaat betreft de kleine opkomst van de burens, mede omdat deze avond op verzoek van de buurtbewoners verplaatst is naar 25 september.

**Notulen vorige bijeenkomst d.d. 11 juli 2012**

De heer Diepenmaat heeft 2 toevoegingen bij de notulen van 11 juli 2012:

- Het maken van schaduwdiagrammen stond niet vermeld op de aktielijst.
- Over de knip in het dak heeft de fam. Meijer zich niet uitgesproken i.t.t. het geschrevene in de notulen.

Verder zijn er geen opmerkingen.

Wel is er n.a.v. de notulen een ingezonden brief van de buurtbewoners die nu behandeld wordt.

**Brief buurtbewoners d.d. 1 augustus 2012**

De brief is ondertekend door de bewoners van Acacialaan 1,2,3 en 4, en Lindelaan 2e en 2f.

De heer Post geeft aan dat hij als woordvoerder optreedt namens alle buurtbewoners.

Alvorens de ingezonden brief te behandelen, geeft hij aan dat men bij het vorige overleg verwacht had te worden geïnformeerd en gegevens mee te krijgen, zodat men zich hierover kon buigen en dan pas later hierover uit te spreken. Bij de behandeling van de brief wordt hierop terug gekomen.

De heer Diepenmaat constateert dat in de brief wordt gesteld dat de notulen onjuist, onvolledig en tendentius zouden zijn. Diepenmaat stelt dat tendentius niet de bedoeling is, en dat voor zover de notulen onvolledig en onjuist zijn, dit moet worden aangevuld en gecorrigeerd.

Vervolgens stelt hr. Diepenmaat de brief puntsgewijs aan de orde.

1. Brief: de heer Punt is geen belangenbehartiger.  
Reactie: dat is juist. De gemeente is wel belanghebbend, daar er een goed plan moet komen, aldus de heer Diepenmaat. De gemeente is wet- en regelgever, heeft de visie en de randvoorwaarden voor dit project bepaald en ziet toe op de handhaving daarvan.
2. Brief: geen plan gezien dat past binnen de visie.  
Reactie: dat is juist. Met betrekking tot de kap meldt hij, dat dit een voorkeur is van de ontwikkelaar, die heeft het recht om een plan in een bepaalde vorm in te dienen.



3. Brief: in raadsvergadering van 22 mei j.l. is gesproken over hoogte van 9 meter.  
Reactie: De Raad heeft op 16 oktober 2007 de spelregels van de Visie vastgesteld. Hierin is uitsluitend vastgelegd dat de bouwhoogte beperkt moet blijven tot een maximum van 3 bouwlagen. Wat onder een bouwlaag moet worden verstaan is terug te vinden in de begrippenlijst zoals die door de gemeente Heerhugowaard standaard in al haar bestemmingsplannen wordt gehanteerd.  
(Naschrift: in de begrippenlijst wordt onder een bouwlaag verstaan een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder)  
De minimale afmetingen van een bouwlaag worden bepaald door de regels van het Bouwbesluit van 2012. Volgens deze regels bedraagt de minimale vrije hoogte 2,60 m. zowel voor woningen als commerciële ruimten. Daarboven moet worden gerekend met 0,40 m. vloer- en afwerklaag voor woningen en 0,90 m. voor commerciële ruimtes. Tenslotte moet worden gerekend op een dakopstand van 0,60 m. voor waterafvoer en als camouflage voor alle dakdoorbrekingen. De totale hoogte van het gebouw komt daarmee minimaal op 10,10 m.
4. Brief: plan overschrijdt toegestaan bebouwd oppervlak'.  
Reactie: De Visie spreekt over "een maximale bebouwing van 5280 m<sup>2</sup>". Hierover is in het verleden veel verwarring ontstaan. Uit nameting is gebleken dat daaronder moet worden verstaan het totaal van bebouwde oppervlaktes van alle bebouwing binnen het plangebied, zowel van de bestaande bebouwing als van het bouwvlak voor de nieuwe bebouwing. Het totaal van deze oppervlaktes bedraagt precies 5280 m<sup>2</sup>. (zie ook bijgevoegde prent)
5. Brief: ad hoc beslissing over een plat of geknikt dak.  
Reactie: er is niet gevraagd om een beslissing maar om een mening. Tijdens de vorige vergadering bleek een ruime meerderheid voor een geknikt dak.  
Mw. Post geeft aan dat zij het geknikte dak esthetisch ook mooier vindt, maar bij nader inzien heeft zij bedenkingen. De totale hoogte van het dak is toch belangrijk vanwege de zonstand.  
De heer Diepenmaat zegt dat bij de schaduwdiagram hierop wordt teruggekomen.
6. Brief: verwachte probleem m.b.t. de afhandeling van het vrachtverkeer en het parkeren.  
Reactie: hierop wordt bij de toelichting op het plan nader teruggekomen.  
Op voorhand wordt een nieuwe Parkeerbalans uitgereikt. Ook hier wordt op teruggekomen.  
Brief: gevraagd wordt om bouwtekeningen met maten uitgereikt te krijgen om thuis te bestuderen.  
Reactie: de heer Diepenmaat geeft aan dat dit niet de bedoeling om tussentijds tekeningen af te geven. Dit leidt gemakkelijk tot misverstanden.

Tot zover de brief

De heer Burrie voegt nog toe dat het volgens de Visie de bedoeling is dat er draagvlak bij de bewoners moet zijn voor dit bouwplan'. De heer Koot merkt op dat dit niet iets is wat in de Visie staat, maar dat dit een advies betreft van de gemeenteraad aan Kamp Projects. De heer Diepenmaat geeft aan dat juist dit overleg er is om met elkaar tot een goed plan te komen.

Mw. Post wil duidelijk stellen dat zij niet tegen het plan zijn en juist graag willen meewerken. De heer Diepenmaat vindt het van belang dat dit gezegd wordt.

### **Parkeren**

De parkeerbalans is opnieuw berekend door de gemeente. Alle voorwaarden in acht genomen, komt men overdag tot een gemiddelde parkeerbehoefte van 84 plaatsen en 's nachts tot een gemiddelde van 97.

Dit laatste getal is maatgevend.

Op de vraag van de heer Dekker of dit ook voor De Swan geldt, meldt de heer Diepenmaat dat voor De Swan max. 21 plaatsen is gerekend, maar op de openbare weg.

De heren Post en Dekker uiten toch hun zorgen voor het parkeren in de straten rondom het plan. De heer Dekker is bang dat het getal niet deugt.

De heer Diepenmaat stelt dat door de gemeente wordt gewerkt met landelijk gehanteerde en geaccepteerde normen.

### **Procedure**

De heer Diepenmaat geeft aan dat, bij afwijking van het bestemmingsplan, de gemeente de keuze heeft tussen een nieuw bestemmingsplan of een zgn. uitgebreide Wabo procedure. Voor dit plan geeft de gemeente de voorkeur aan het voeren van een uitgebreide Wabo procedure.

Mw. Zwollo, juriste bij de gemeente HHW, geeft hierop de volgende toelichting.

Als voor een plan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en het plan past niet in het bestaande bestemmingsplan en de gemeente wil toch medewerking verlenen, dan ligt het plan 6 weken ter inzage. Dit wordt gemeld zowel in de Staatscourant, een hah-blad en ook de betreffende bewoners zullen hiervan op de



hoogte gesteld worden. Ook bij een weigering richting de ontwikkelaar ligt het 6 weken ter inzage en kan de ontwikkelaar een zienswijze insturen. Partijen kunnen mondeling of schriftelijk gehoord worden. Dit wordt vervolgens aan het college voorgelegd die hier een besluit overneemt. Indien het bewuste plan niet in de visie past kan een weigering volgen. Vervolgens kan de procedure doorschuiven naar de rechtbank, daarna naar de Hoge Raad in Den Haag.

Is het plan aanvaardbaar voor de gemeente in al zijn omvang (met alle onderbouwingen aanwezig) dan geldt maximaal 26 weken voor de uitbreidingsprocedure. Dit kan eventueel nog opgeschort worden als e.e.a. controversieel ligt.

Op de vraag van de heer Van Adelberg of het wellicht een goed idee is om dit verhaal op papier te zetten voor de bewoners, wordt instemmend gereageerd. Mw. Zwollo zal de formele stappen op papier zetten maar er geen termijnen aan verbinden. Zij geeft aan dat de bewoners altijd schriftelijk op de hoogte gesteld worden.

### Planuitwerking

De heer Van Adelberg neemt het woord over en deelt zijn presentatie in 3 delen in:

- Gebouw t.o.v. de visie
- Bezoning woningen Lindelaan
- Parkeeroplossing, kelder is vervallen.

#### Gebouw t.o.v. de visie

De heer Van Adelberg toont een nieuwe schetstekening van een plan dat volledig past binnen de uitgangspunten van de Visie. Het getoonde plan bestaat uit één blok met een onderdoorgang op de plek waar eerder de knip was bedacht. De architect toont daarbij twee mogelijke doorsneden, te weten één over de volle breedte van het bouwvlak volgens de Visie, en een smallere versie drie meter terugliggend t.o.v. het bouwvlak.

De heer Diepenmaat vraagt aan welke doorsnede de ontwikkelaar zelf de voorkeur geeft.

De heer Koot geeft aan dat er vanaf 2004 tot heden enorm veel kosten zijn gemaakt en dat nu om commerciële redenen optimaal gebruik moet worden gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de Visie.

Kamp wil overigens een zo goed mogelijk plan met een fraai uiterlijk en met terugspringende balkons.

Het juiste aantal appartementen is nog niet bekend.

#### Bezoning Lindelaan:

De heer Van Adelberg toont schaduwtekeningen van zowel het gebouw met een plat dak als met een geknikte versie, in de maand juli om 12.00 en 16.00 uur, in maart/september om 12.00 en 16.00 uur en in december om 12.00 en 16.00 uur. Op dit laatstgenoemde tijdstip in december is te zien dat er schaduw aanwezig is.

De heer Diepenmaat constateert dat in een beperkt deel van het jaar en op een beperkt deel van de dag (vanaf ca. 15.00 uur) er sprake is van een geringe beschaduwing op de woningen aan de Lindelaan, en dat overigens het verschil tussen een plat dak en een geknikt dak marginaal is.

Mw. Post meldt dat zij bekend is met de schaduwwerking, maar een zo vrij mogelijk uitzicht voor haar het belangrijkste punt is. De hoogte van het gebouw blijft dus voor hun van belang, aldus de heer Post.

#### Schets parkeeroplossing

In de brief van 1 augustus gaven de omwonenden aan dat men bang was voor overlast als gevolg van de open parkeerruimte onder het gebouw. De architect heeft hierin voorzien met een afscheiding die kan begroeien. Het parkeren wordt daarmee uit het zicht gehaald. Aan de kopse kanten een stenen muur, en daartussen een groene afscheiding. De entree van het parkeren bevindt zich op de kop van het gebouw en de toegang kan worden geregeld met een pasje

De heer Diepenmaat concludeert dat door dit nieuwe ontwerp de doorgang tussen het gebouw en De Swan breder wordt wat gunstiger is voor het vrachtverkeer.

Het binnenterrein gaat t.z.t. over naar de gemeente en biedt de mogelijkheid om meer parkeerplekken te creëren. Het nieuwe plan voldoet aan de norm van 97 verkeersplekken, maar het moet nog doorgesproken worden met de verkeersdeskundige, aldus de heer Koot.

De heer Teelker meldt dat volgens de tekening er een weg is geprojecteerd op de plek van 3 parkeerplekken waarvoor indertijd door de bewoners per plek f. 6.000,- is betaald aan de gemeente. De heer Diepenmaat meldt dat de parkeerplekken voor de bewoners van de Acacialaan zijn meegenomen in de 97 parkeerplaatsen die in het plan moeten worden ondergebracht. De heer Teelker wordt geadviseerd om contact hierover op te nemen met de gemeente.



## Verdere opmerkingen

Het plan valt nu binnen de visie en komt tegemoet aan de wensen en eisen van de gemeente.. Maar wat vinden de bewoners van dit nieuwe plan ?

De heer Jansen vindt dat de ontwikkelaar nu wel nagedacht heeft en met oplossingen komt. Hij vraagt zich wel af of het daardoor makkelijker verkoopbaar is ? De heer Van Adelberg merkt op dat met het aandragen van oplossingen er wel wat aan kwaliteit is ingeboet, maar het voldoen aan de visie heeft hogere prioriteit.

De heer Teelker meldt dat hij eigenlijk helemaal niet wil dat er überhaupt een gebouw komt. In 2004 zou wethouder Piet gesproken hebben over eengezinswoningen en dat zou meer aanvaardbaar zijn.

De heer Diepenmaat wijst nogmaals op de door de Raad op 16 oktober 2007 vastgestelde spelregels waar de ontwikkelaar aan moet voldoen. Dat is nu het uitgangspunt.

Vervolgens informeert heer Teelker naar het zogenaamde prioriteitsnummer van de inbreioplekken in HHW.

Mw. Zwollo ontkent dat aan inbreioplekken een mate van belangrijkheid toegekend wordt, dit is niet aan de orde.

De heer Post begrijpt de standpunten van de ondernemer m.b.t. verkoopbaarheid etc. maar vraagt zich wel af waarom nu voor de 1<sup>e</sup> keer aan de Visie wordt voldaan.

De heer Van Adelberg geeft aan dat er tussen het plan van juli en nu, er niet meer m2 bij getekend is, maar dat de aangebrachte veranderingen ten gunste zijn/blijven van de kwaliteit van het gebouw en tegemoet komen aan de wensen van de omwonenden.

Mw. Post vraagt of het mogelijk is dat het puntje op het dak afgevlakt kan worden zodat dit de schaduwwerking mogelijk positief kan beïnvloeden. De heer Van Adelberg zegt toe hiernaar te kijken.

De heer Diepenmaat heeft het idee dat er nu een realistisch plan ligt dat rechtstreeks koerst op hetgeen de gemeente in haar Visie heeft bedoeld.

Mw. Zwollo geeft aan dat als de ontwikkelaar het op deze wijze gaat indienen, het binnen de vastgestelde Visie past.

## Sanering

De heer Prins meldt dat het hele parkeerterrein gesaneerd moet worden: een asfaltlaag met teer erin, daaronder een stabilisatielaag van puin, op een aantal punten asbest gevonden. Bij het openleggen van de onderliggende zandlaag moet bezien worden of deze ook nog weggehaald moet worden. Daar dit een asbestsanering is, wordt dit als zodanig uitgevoerd door een daartoe erkend bedrijf met personen die belast zijn met de te volgen procedures en veiligheid. De omwonenden zullen uiteraard van deze processen op de hoogte gesteld worden, aldus de heer Prins. Met 1 maand kan de sanering klaar zijn, vanaf de start van het werk.

De heer Dekker vraagt of de weg voor hun huis ook meegenomen wordt, hier liep eerst een slootje waar de olie indreef. Volgens de heer Prins zal dit waarschijnlijk niet gebeuren, de weg die bedoeld wordt behoort niet tot het bouwplan.

Dat de afvoer van het hemelwater niet goed verloopt, zit in het rioolstelsel van de gemeente zelf. In de toekomst komt er wellicht een gescheiden schoon- en vuilwatersysteem.

De heer Burrie meldt dat volgens hem de meeste vervuiling buiten het plan ligt. De heer Prins verduidelijkt dat de sanering zich beperkt tot het bouwplan maar dat wellicht de grenzen meegenomen kunnen worden.

Mw. Zwollo geeft als aanvulling hierop, dat er pas gesaneerd wordt, als er een functiewijziging van een grondoppervlak plaatsvindt. Dus als er niets veranderd, wordt er ook niet gesaneerd en blijft het zoals het is.

De heer Prins meldt als laatste nog dat ten tijde van de sanering er een plan komt m.b.t. bevoorrading van de winkels, zodat dit doorgang kan blijven vinden.

## Rondvraag

De heer Burrie informeert of Kamp nog plannen heeft voor planschadevergoeding.

Mw. Zwollo geeft aan dat op het moment dat een bouwvergunning verleend wordt, men een verzoek tot planschade via SAOZ kan indienen. Een onafhankelijke commissie maakt een vergelijking tussen de oude- en nieuwe bestemming. Als er een waardevermindering is met een minimum van 2% van de waarde van de woning volgt er een planschadevergoeding (het is tijdens de vergadering niet bekend, of hiermee de WOZ waarde bedoeld wordt of een taxatiewaarde). Mw. Zwollo raadt de omwonenden aan niet zelf een bureau in de hand te nemen, maar in het geval men recht meent te hebben op een schadevergoeding, dit op deze manier te laten uitvoeren.

De heer Post informeert nog naar het feit of de ontsluiting voor de hulpdiensten en de vrachtauto's bekend is bij de verkeersafdeling van de gemeente. Dit wordt door de heer Koot bevestigd. De hulpdiensten gaan in en uit, de vrachtauto's gaan er alleen uit, rechts de Beukenlaan op.



De heer Jansen wijst nog op het niveauverschil bij de achterzijde van Middenweg 174 Volgens de heer Toirkens zal dit worden opgelost, of d.m.v. drainage of afwatering, of er wordt een pomp tussen geplaatst. Volgens de heer Diepenmaat is het raadzaam dit op papier vast te leggen. Mw. Post vraagt wat het peilniveau is van het bouwplan. Het peilniveau van de begane grond is het huidige niveau van het pand voormalige brandweerkazerne.

De heer Diepenmaat geeft tenslotte aan dat het nu aan de ontwikkelaar is om het plan nader uit te werken, daarbij zoveel mogelijk rekening houdend met alle gemaakte opmerkingen. Voorgesteld wordt om nog een keer bij elkaar te komen ter informatie over het in te dienen bouwplan..

Hij dankt vervolgens een ieder voor zijn/haar aanwezigheid. Hij spreekt de verwachting uit dat de notulen van deze bijeenkomst over ca. 2 weken toegezonden zullen worden.

**Aktielijst:**

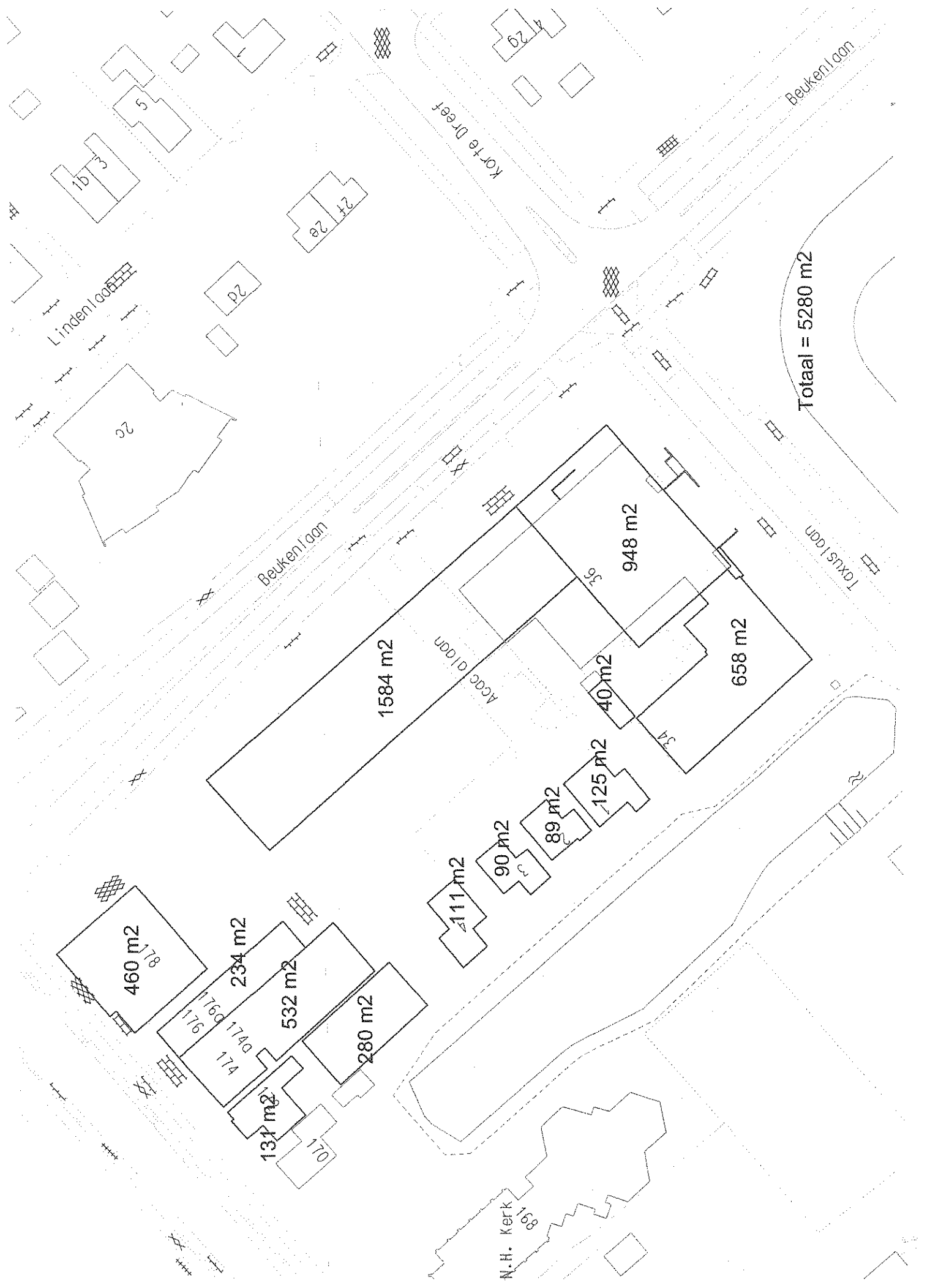
**Aktie:**

- \* Toezegging oplossen niveauverschil achter Middenweg 174.
- \* Inspraakprocedure op papier aan omwonenden.
- \* Opvragen voorwaarden betaalde parkeerplaatsen
- \* Mogelijkheid onderzoeken tot afvlakken dakpuntje.
- \* Regelen informatiebijeenkomst over definitieve plan

**Door wie:**

Kamp Projects BV  
Gemeente HHW – Mw. Zwollo  
Hr. Teelker >gemeente  
Sander Douma Arch. – Hr. Van Adelberg  
Kamp Projects BV

Heerhugowaard, 11 oktober 2012



Totaal = 5280 m<sup>2</sup>

N.H. Kerk  
168

AGGLOON

TOXUSLOO

Beukenlaan

Korte Dreef

Beukenlaan

Lindenlaan

2c

460 m<sup>2</sup>  
178

234 m<sup>2</sup>  
176  
174  
174

532 m<sup>2</sup>

280 m<sup>2</sup>

137 m<sup>2</sup>  
170

111 m<sup>2</sup>

90 m<sup>2</sup>  
33

89 m<sup>2</sup>

125 m<sup>2</sup>

40 m<sup>2</sup>

948 m<sup>2</sup>  
36

658 m<sup>2</sup>  
34

1584 m<sup>2</sup>