



Bestemmingsplan Buitenduin en omgeving

nota zienswijzen

Identificatie

NL.IMRO.0373.BPG04019Buitenduin-C001

Inhoud

2. Zienswijzen.....	5
---------------------	---

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van 22 sociale huurappartementen aan de Heereweg 56 Schoorl en de herinrichting van het terrein Buitenduin heeft van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen.

In deze rapportage zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord (hoofdstuk 2). Per reactie is voorts aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het besluit. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en ontvankelijk.

Ingekomen Zienswijzen

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1.	XXX	XXX	24 januari 2024

2.	XXX	XXX	31 januari 2024
3.	XXX	XXX	31 januari 2024

2. Zienswijzen

Betreft zienswijze 1 d.d. 24 januari 2024

Samenvatting

- a. De ontwikkeling van het voormalige politiebureau had onder moeten uitmaken van het bestemmingsplan, omdat dit ook van invloed is op het woongenot van indiener;
- b. Het appartementencomplex heeft de volgende nadelige invloed op het woongenot:
 - Een sterk verminderd uitzicht vanuit de tuin;
 - Het haalt het uitzicht vanuit de woonkamer en de tuin op de blauwe lucht en op de verderop gelegen bossen goeddeels weg;
 - Omdat de appartementen met Frans balkon uitzicht op de woning krijgen, gaat dit ten koste van de privacy in de tuin;
 - Het gebouw gaat (nu niet aanwezig) geluid opleveren;
 - Er ontstaat inkijk de slaap- en badkamer. Dat is er nu niet.

Indiener stelt voor om het gebouw zodanig te positioneren dat deze nadelige effecten zo veel als mogelijk geminimaliseerd worden.

- c. Indiener ervaart geluidsoverlast van het verkeer dat over de klinkers van de Heereweg rijdt. Het akoestisch rapport in verband met de hogere grenswaarde is op een aantal punten onvolledig. Er is geen geluidsmeting en representatieve telling gedaan en de motoren zijn in het rapport niet meegenomen.

Beantwoording

- a. De ontwikkeling van het voormalige politiebureau staat geheel los van de ontwikkelingen in Buitenduin en het Rabobankgebouw. Er is geen ruimtelijke aanleiding om het voormalige politiebureau bij het bestemmingsplan te betrekken. De woningbouw op het Rabobankterrein en de ontwikkeling Buitenduin hebben wel een ruimtelijke relatie, omdat er een gedeeld parkeerterrein wordt gerealiseerd. Hoewel het voormalige politiebureau hier los van staat, voert de gemeente momenteel constructieve gesprekken met indiener over de ontwikkeling van het voormalige politiebureau.
- b. Het bouwvlak in het bestemmingsplan is zodanig geprojecteerd dat het appartementencomplex optimaal en flexibel kan worden gepositioneerd vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt, maar ook vanuit de belangen van omwonenden. Hierbij is het vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt van belang om het gebouw op een bepaalde afstand van de woning van indiener te situeren, in het belang van het behoud van de doorzichten naar het achtergelegen groene hart. Het is daarom ook niet gewenst om het gebouw dicht tegen de woning van indiener te situeren. Bij de definitieve uitwerking en positionering van het ontwerp wordt tevens zo veel als mogelijk rekening gehouden met de privacy en het uitzicht van indiener. Hierover vindt overleg plaats met indiener.
- c. De basis voor de wijze van uitvoering van akoestisch onderzoek staat in afdeling 2 van Hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder (Wgh). De artikelen in deze afdeling bevatten ook

de grondslag voor het vaststellen van reken- en meetvoorschriften. Het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' bevat voorschriften voor wegverkeer in het kader van de Wet geluidhinder. Er is onder andere vastgelegd hoe en onder welke omstandigheden optredende geluidsniveaus worden vastgesteld.

Het akoestisch onderzoek d.d. 31 oktober 2023 uitgevoerd door RHO Adviseurs voldoet hieraan.

Ten aanzien van eventuele bronmaatregelen is in het akoestisch onderzoek het volgende opgenomen:

"In beginsel zou het wenselijk zijn deze geluidbelasting te reduceren door het treffen van bronmaatregelen in de vorm van asfalt door de klinkerverharding te vervangen. De Heereweg ten noorden van het plangebied is echter vrij recent van klinkers voorzien. Klinkers sluiten aan bij het dorpse karakter. Om stedenbouwkundige- en financiële redenen is het niet gewenst deze klinkerverharding te vervangen door asfalt. Bovendien zal deze maatregel een reductie opleveren van circa 2 dB. Hiermee kan voor de 12 appartementen niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De maatregel is daarmee niet doelmatig."

Hoewel uit nader onderzoek is gebleken de klinkers al voor 2009 zijn aangelegd, blijft het een feit dat de klinkers aansluiten bij het dorpse karakter en dat het asfalteren van de weg er niet voor zal zorgen dat er wel aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Hiermee is voldoende gemotiveerd waarom bronmaatregelen niet wenselijk zijn en een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld. Tot slot wordt opgemerkt dat het beoordelingskader vanuit de Wet geluidhinder de nieuw te bouwen woningen betreft en niet de bestaande omliggende woningen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

Betreft zienswijze 2 van d.d. 31 januari 2024

Opgemerkt wordt dat de indieners vermelden dat de zienswijzen mede namens overige belanghebbenden en bewoners van de Huismansweg zijn ingediend. In de zienswijze wordt vermeld dat de getekende volmachten als bijlage zijn toegevoegd. In de bijlage is echter uitsluitend een lijst met namen en (e-mail)adressen toegevoegd, waarin de ondertekening ontbreekt.

Samenvatting

- a. In de toelichting dient te worden opgenomen dat naast de Huismansweg en de Molenweg, ook de verkeersdruk op de Radeckerweg vermindert.
- b. Het is onduidelijk of de Molenweg binnen het plangebied valt. De Molenweg zou wel tot het plangebied moeten behoren tot aan de kruising met de Huismansweg.
- c. Om het fietspad te realiseren moet de meidoorn haag worden verwijderd. Dit is onwenselijk.

- d. Het overloopterrein aan de Molenweg is in de huidige situatie gratis, waardoor de kans groot is dat in het geval van evenementen er parkeeroverlast ontstaat in Bregtdorp en de Radeckerweg.
- e. Door de aanleg van het parkeerterrein aan de Sportlaan ontstaan 221 betaalde parkeerplaatsen, terwijl er 135 gratis parkeerplaatsen verwijderd worden. Hierdoor ontstaat een stroom bezoekers die willen parkeren op de nog resterende parkeerplaatsen langs de Molenweg en/of in Bregtdorp (Radeckerweg). Dit is gezien de functie en vorm van de weg niet wenselijk.
- f. De paaltjes bij de Molenweg tussen de Huismansweg en de Heereweg zijn niet geplaatst om doorgaand verkeer tegen te gaan en de woonwijk Bregtdorp/ Radeckerweg heeft slechts 2 ontsluitingen in plaats van de oorspronkelijk bedoelde vijf aansluitingen, waardoor om verkeerstechnische redenen de afsluiting op de Molenweg moet worden opgeheven en deze op de Huismansweg ter hoogte van de aansluiting met de Radeckerweg moet worden geplaatst.

Beantwoording

- a. Door het verplaatsen van het parkeerterrein van de Molenweg naar de Sportlaan komt er geen verkeer meer op de Molenweg en Huismansweg dat een herkomst of bestemming heeft op dit parkeerterrein. Voor de Jeu de Boules vereniging, de ruitervereniging en de basisschool wordt langs de Molenweg een klein parkeerterrein met 32 plaatsen gerealiseerd uitsluitend ten behoeve van deze functies. Dit terrein is niet bedoeld voor regulier bezoek aan Schoorl. Indien noodzakelijk zullen er ook maatregelen worden getroffen waardoor reguliere bezoekers aan Schoorl op dit terrein worden geweerd.

In de toelichting zijn de Huismansweg en Molenweg als belangrijkste doorgaande ontsluitingswegen genoemd waar de verkeersdruk het meest zal afnemen, maar uiteraard zal dit ongetwijfeld ook effect hebben op de wegen die hierop aangehaakt zijn. Waar het om gaat is dat met de nieuwe ontwikkeling de verkeersdruk in het betreffende woongebied afneemt.

- b. De Molenweg valt buiten het plangebied. Hoewel er, door het verplaatsen en opheffen van het parkeerterrein, wel verkeerskundige effecten zijn op de Molenweg (zie onder punt a.) is dit ook niet noodzakelijk, omdat de Molenweg een verkeersfunctie behoudt.
- c. Op de bestemmingsplankaart is het beoogde tracé van het fietspad aangegeven. De uitwerking en detaillering van dit fietspad, waaronder de aansluiting op de Molenweg, moet nog worden uitgewerkt. Het staat nu niet vast dat de haag moet worden verwijderd. De uitwerking van het fietspad wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.
- d. Het parkeerterrein aan de Molenweg veroorzaakt in de huidige situatie verkeersoverlast op de Molenweg en de Huismansweg waarover door omwonenden langs de Molenweg en Huismansweg regelmatig wordt geklaagd. Nu de ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein naar de Sportlaan wordt verplaatst, zal de overlast afnemen.

De kans is altijd aanwezig dat in gebieden buiten het parkeerreguleringsgebied meer wordt geparkeerd. Indien zich dat voordoet en dit tot overlast leidt, zal met de bewoners van de desbetreffende straten, zoals met de bewoners van de Radeckerweg in het verleden al is gebeurd, worden overlegd of er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Of parkeerregulering op een parkeerterrein wordt ingesteld, wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Indien dit noodzakelijk blijkt te zijn dan zal daarover nadere besluitvorming plaatsvinden.

- e. Hetgeen onder d. is aangegeven is ook hierop van toepassing. Hierbij wordt aanvullend opgemerkt dat indieners een aantal ruimtelijke ontwikkelingen en omstandigheden noemt die in de huidige situatie reeds aanwezig is buiten het plangebied en geen betrekking heeft op onderhavig bestemmingsplan.
- f. De afsluiting van de Molenweg voorkomt dat het gemotoriseerde verkeer door kan rijden naar de Heereweg en via de Heereweg naar het centrum van Schoorl. Hierdoor is sprake van zo min mogelijk ongewenst verkeer dat door de Huismansweg en Molenweg en Radeckerweg rijdt. Het onderhavige bestemmingsplan staat hier geheel los van en er is geen aanleiding om de paaltjes te verplaatsen.

Betreft zienswijze 3 d.d. 31 januari 2024

Samenvatting

- a. Sociale nieuwbouw moet over de kernen worden verspreid en niet alleen binnen de kern van Schoorl worden gebouwd. Aan de Heereweg zijn reeds twee andere sociale appartementencomplexen aanwezig;
- b. Sociale huurappartementen tasten de toeristische aantrekkelijkheid van het dorp aan;
- c. Het bouwplan heeft een negatieve effect op de ruimtelijke kwaliteit, omdat het niet past bij het karakter van de dorpskern.

Beantwoording

- a. Binnen de gemeente komen weinig woningbouwlocaties vrij. De locaties die vrijkomen worden ter beschikking gesteld voor de bouw van sociale huur. De vraag naar sociale huur voor jongeren en ouderen is heel groot en neemt alleen maar toe. Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen werkt de gemeente samen met woningcorporatie Kennemerwonen.

Deze ontwikkeling maakt deel uit van een aantal projecten voor sociale woningbouw die door woningcorporatie Kennemer Wonen in samenwerking met de gemeente wordt uitgevoerd. Op verschillende locaties in Bergen en Schoorl worden sociale huurwoningen gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn:

- Voormalige Oosterkimschool in Schoorl;
- T&O-locatie in Bergen;
- Voormalige Petrusschool in Groet;
- Elkshove in Bergen.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. Op geschikte locaties binnen de verschillende kernen wordt hieraan voldaan door sociale huurwoningen te realiseren.

- b. Het is niet aannemelijk dat de bouw van sociale huurappartementen de toeristische aantrekkingskracht van Schoorl zal aantasten. In de bestaande situatie is sprake van een kantoorfunctie die wordt omgezet naar een woonfunctie. Daarnaast zijn in de omgeving reeds appartementencomplexen aanwezig en heeft dit ook niet geleid tot een aantasting.
- c. Naast een toeristische trekpleister is Schoorl ook een woonkern waarbinnen een appartementencomplex met sociale huurwoningen ruimtelijk passend is. In Schoorl zijn zowel vrijstaande huizen als appartementen aanwezig. Deze mix van woningtypen maakt het woningaanbod aantrekkelijk voor diverse doelgroepen. Daarnaast worden betaalbare woningen toegevoegd waar momenteel een tekort aan is. Bij de later in te dienen aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan ook nog worden getoetst door de welstandscommissie en blijft zodoende de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.