

Informatievoorziening verslag omwonenden nieuwbouwproject De koperen Lantaarn Laanweg 55-57 te Schoorl. Datum 17-2-2022

Inleiding

Aannemersbedrijf J.M. Putter werkt aan de voorbereiding van de bouw van een bescheiden en stijlvol appartementengebouw aan de Laanweg 55-57 in Schoorl. De plek van de vroegere Koperen Lantaarn bood lange tijd een trieste aanblik. Het ontwerp voor de nieuwbouw geeft deze locatie weer allure, passend bij het karakter van Schoorl.

Voor de ontwikkeling is het vanuit gemeentelijk beleid gewenst om voorafgaand aan de procedure participatie te voeren met de omgeving. De gemeente Bergen hanteert kaders en spelregels die gelden bij participatie en heeft deze vastgelegd in de participatie-verordening Bergen NH. Voordat een omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd voor de bouw van dit project, heeft de initiatiefnemer omwonenden daarom geïnformeerd over de plannen. Als gevolg van op dat moment geldende coronamaatregelen is het niet mogelijk gebleken om dat te doen tijdens een informatiebijeenkomst. Daarom is een brochure gemaakt voor de omgeving. Omwonenden zijn uitgenodigd om te reageren op het plan tot 25 januari 2022. Hiervan is gebruik gemaakt. Naast verschillende positieve reacties zijn ook een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. In dit verslag worden de belangrijkste vragen en opmerkingen beantwoord.

Belangrijkste vragen en opmerkingen

Worden het koop of huurwoningen en voor welke doelgroep?

De woningen worden gebouwd voor verschillende doelgroepen. Het is nu nog niet bekend of het koop of huurwoningen worden. Op de tweede verdieping komen in ieder geval 4 sociale woningen.

Hoe groot wordt het gebouw?

De ontwikkeling bestaat uit het oprichten van een appartementencomplex met 12 woningen. Het nokhoogte vat gebouw wordt maximaal 11 m hoog, uitgezonderd een liftopbouw.

Wie heeft de aanzet gegeven voor de appartementen?

De plannen zijn in een gezamenlijk proces tussen de gemeente en de initiatiefnemer tot stand gekomen. De vorm, buitenafmetingen en plaatsing op het kavel in combinatie met parkeren is afgestemd op de eisen van de gemeente Bergen.

Is er gekeken naar de mogelijkheid van 3-onder 1 kap of losse woningen? en zo ja, wat is de reden om dit niet te doen?

Ja, deze mogelijkheid is bekeken. Enerzijds is er vraag naar meer woningen. Anderzijds is het een eis van de gemeente om meer woningen te realiseren, waaronder een aantal sociale woningen. Dit heeft geleid tot het planvoorstel.

Appartementen op de kavel worden door een aantal omwonenden als niet passend gezien op deze kavel. Het handhaven van de horecabestemming is minder belastend dan het voorstel dat er nu ligt.

Het voortzetten van de horecabestemming is niet meer aan de orde. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Er is gezocht naar een zo optimaal mogelijke inpassing op deze locatie. Het plan sluit aan bij het ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van de straat. Er is gekozen voor één volume waarin gebruik wordt gemaakt van twee zadeldaken, waardoor het vanaf de straat lijkt alsof het om twee gebouwen gaat. Hiermee sluit het gebouw beter aan bij het straatprofiel. Voor de zijgevels is gekozen voor een afwijkend tussenprofiel waardoor het lijkt alsof het om twee woongebouwen gaat. Hiermee sluit het gebouw beter aan bij de grootte van de naastgelegen woningen.

Door de ontwikkeling wordt volgens omwonenden licht ontnomen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Omdat het plan ongeveer een noord-zuid-oriëntatie heeft, betekent dit dat bebouwing vooral schaduw werpt binnen het

perceel zelf. Effect op de omgeving is beperkt tot de momenten met lage zonnestand. Dit is in de huidige situatie ook het geval omdat er plaatse al een gebouw aanwezig is. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bezonning.

De privacy wordt aangetast door raampartijen en balkons.

Het gebouw staat niet direct op de erfgrenzen maar wordt op het midden van de kavel geplaatst. Vanzelfsprekend kan een ontwikkeling van nieuwe woningen effecten hebben op privacy. Elke vernieuwing zal leiden tot mogelijke aantasting van de privacy. Echter door de optimale plaatsing op de kavel is hier rekening mee gehouden.

Gezien het aantal parkeerplekken die ingetekend staan, verwachten omwonenden parkeeroverlast omdat naast de bewoners ook bezoekers zullen komen die parkeren in de omgeving.

Het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Bergen. De verwachte parkeervraag kan hierdoor worden opgevangen op de locatie.

De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel grenzen direct aan de tuinen van de bewoners van de Meidoornweg zullen voor veel overlast zorgen door slaande deuren, startende en draaiende motoren en in de avond zal er hinder zijn van de lichten door de heg. Daarnaast zullen ook de uitlaatgassen direct merkbaar zijn in de tuinen.

Dat parkeerplaatsen aan de achterzijde zijn noodzakelijk om te voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan. In de huidige situatie vindt het parkeren ook aan de achterzijde plaats. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde van het terrein op het naastgelegen perceel ook een parkeerterrein. Er is dus geen sprake van extra onaanvaardbare hinder. Het dichtslaan van autoportiere, startende en draaiende motoren is daarnaast geluid dat inherent is in een woonomgeving.

De ontwikkeling past niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Zoals het er nu naar uit ziet wordt het gebouw verder naar achteren gebouwd dan het huidige bestemmingsplan toestaat.

Het is juist dat de ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom wordt voor dit project een nieuw bestemmingsplan opgesteld die is afgestemd op de ontwikkeling.