

Beste bewoner en belangstellende,

Bedankt voor uw aanwezigheid tijdens de bijeenkomst op 31 mei 2023 over de woningbouwontwikkeling aan de Laanweg 55-57 in Schoorl. De huidige voormalige horecalocatie gaat hier plaatsmaken voor een nieuw gebouw met 12 appartementen. Om dit mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Het ontwerpbestemmingsplan is op 10 oktober 2022 gepubliceerd. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen het plan bekijken en reageren met een zienswijze.

Na het publiceren van het plan is op verzoek van de omwonenden een extra bijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst is gehouden op 31 mei 2023. Hier waren 25 mensen bij aanwezig. Tijdens de bijeenkomst is het plan besproken, zijn vragen gesteld en opmerkingen geplaatst bij het plan. In dit verslag zijn de meest gestelde vragen en bijbehorende antwoorden na te lezen.

De ingebrachte opmerkingen van de bijeenkomst zijn door ons en de gemeente bekeken. De ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden door de gemeente beantwoord. Het plan wordt daarna verder afgerond en aangeboden aan de gemeenteraad. Zij nemen een besluit over het plan. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is duurt het ongeveer 1,5 jaar tot de oplevering van de appartementen.

MEEST GESTELDE VRAGEN EN ANTWOORDEN

1. Hoe ziet de procedure eruit?

Het ontwerpbestemmingsplan is op 10 oktober 2022 gepubliceerd. Het plan was toen gedurende 6 weken te bekijken en iedereen kon een reactie geven op het plan door een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden samen met de input die bij deze informatiebijeenkomst is opgehaald meegenomen in het definitieve bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan wordt aangeboden aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Er wordt serieus omgegaan met de zienswijzen en ingebrachte input vanuit de bijeenkomst. Bij behandeling in de raad krijgen de indieners van zienswijzen daarover een brief.

Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een coördinatiebesluit. De wijziging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen lopen hierbij samen in één procedure.

2. Waarom is in het ontwerp gekozen voor 12 appartementen en niet voor een aantal vrijstaande woningen?

Bij het ontwikkelen van het plan is gekeken naar de woningbehoefte in de gemeente Bergen. Onderzoeksbureau STEC groep heeft onderzoek gedaan naar de woonbehoefte. Dit onderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan en te vinden via deze [link](#).

Uit dit onderzoek blijkt dat in de gemeente en in de regio behoefte is aan appartementen voor jongeren, starters en senioren. We willen met dit plan graag een bijdrage leveren aan de woonbehoefte van de inwoners van de gemeente. Door 12 appartementen te bouwen dragen we bij aan de woonbehoefte binnen de gemeente.

3. Hoe wordt gewaarborgd dat de woningen worden verkocht aan inwoners van de gemeente?

Het project staat nog niet in de verkoop. Voor de appartementen zullen marktconforme prijzen worden gerekend. Prijzen zijn afhankelijk van de ontwikkelingen in de woningmarkt. Van de 12 appartementen worden 4 appartementen gebouwd als sociale woningen. We kunnen verder niet garanderen dat de woningen verkocht worden aan inwoners van de gemeente. Dit ligt wettelijk gezien ook gevoelig vanwege het verbod op discriminatie.

4. Waarom is gekozen voor dit ontwerp?

Het uitgangspunt van het plan was het realiseren van 12 appartementen, omdat wij en de gemeente het belangrijk vinden dat de woningnood wordt aangepakt. In het ontwerp hebben we een plan gemaakt waarin voldoende ruimte is voor 12 appartementen en de parkeerplaatsen. We hebben in het ontwerp rekening gehouden met de beschikbare ruimte op het perceel.

Daarnaast hebben we goed gekeken naar de omgeving en een plan gemaakt dat hierbij past. Aan dit deel van de Laanweg staan voornamelijk woonhuizen. Veel huizen hebben een zadeldak (een dak in de vorm van een punt). Het nieuwe gebouw is daarom ontworpen als één gebouw met twee daken, zodat het lijkt alsof hier twee huizen staan. Het huidige bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 10 meter toe. Het nieuwe gebouw wordt 10,5 meter hoog. In het bestemmingsplan wordt een hoogte van maximaal 11 meter toegestaan. Vergeleken met het huidige bestemmingsplan neemt de bouwhoogte minimaal toe.

De kleur van de gevel van het gebouw krijgt onder andere een zandduingrijs. Daardoor past het gebouw goed bij de omgeving.

5. Waarom is gekozen om op deze plek een gebouw van dit formaat te bouwen en niet op bijvoorbeeld de Idenslaan of bij de voormalige Oosterkimschool?

Het gebouw aan de Laanweg 55-57 in Schoorl is niet meer in gebruik. Hier was vroeger een horecazaak. Voor plannen is de gemeente afhankelijk van kavels die vrijkomen en van initiatiefnemers die een plan hebben. De horecazaak is niet meer in gebruik en er waren geen nieuwe eigenaren. Omdat er behoefte is aan woningen in de gemeente, is ervoor gekozen om op deze vrijgekomen plek 12 appartementen te bouwen. De locatie biedt voldoende ruimte voor 12 appartementen en parkeerplaatsen. Daarnaast past het nieuwe gebouw qua hoogte en vorm goed bij andere gebouwen aan dit deel van de Laanweg. Per locatie wordt een aparte afweging gemaakt.

6. Hoe zit het met de zon en schaduw voor de omgeving?

Voor het bestemmingsplan is een bezonningsstudie gedaan. Deze bezonningsstudie is bijgevoegd bij de stukken van het bestemmingsplan en is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen nog aangevuld. In de studie wordt op vier verschillende tijdstippen in het jaar gekeken naar hoe de schaduwwerking van het nieuwe gebouw is. Dat wordt gedaan op 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. In vergelijking met de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan is er slechts een minimaal verschil ten opzichte van het nieuwe bestemmingsplan.

7. De Laanweg is een onoverzichtelijke weg. Hoe veilig zijn deze parkeerplaatsen die aan de weg zijn gezet? In de bocht wordt het zicht ontnomen. Andere bewoners van de Laanweg kunnen hinder ondervinden van daar geparkeerde auto's. Het wordt dan lastig om de weg op te komen. Hoe wordt hiermee omgegaan?

Het plan is beoordeeld door verkeersdeskundigen van de gemeente. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de gemaakte opmerkingen tijdens de bijeenkomst is hier nogmaals naar gekeken. De gemeentelijke verkeersdeskundige blijft van mening dat de situatie niet onveilig is of wordt. Het volledige advies van de verkeerskundige zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan en aan de beantwoording van de zienswijzen.

8. Op wat voor manier is rekening gehouden met de privacy van de omwonenden?

Tussen het nieuwe gebouw en de woningen aan de Meidoornweg zal een afscheiding komen. Met de bewoners van deze straat zal een aparte afspraak worden gemaakt om de afscheiding te bespreken. Groen is belangrijk in het plan en rondom het nieuwe gebouw zal voldoende groen komen. Dit groen vormt meteen een mooie afscheiding.

Tijdens de bijeenkomst kwam ter sprake dat een schuur deels in de tuin van de achterburen staat. Kadastraal zal alles netjes worden uitgemeten, zodat hier geen misverstanden over ontstaan en de gebouwen en bouwwerken niet op de buurpercelen komen te staan. Hierover volgt nog een afspraak.

9. Het 3D plaatje met de bergingen erop klopt niet met het ingediende plan.

Dit klopt. Twee bergingen stonden te ver naar voren op de 3D-tekening. Deze zijn herplaatst aan de zijkant van het gebouw. Dit om te voorkomen dat er vóór de voorgevel zou worden gebouwd.

10. Hoe zit het met mogelijk geluidsoverlast van de warmtepomp?

Conform het Bouwbesluit worden maatregelen genomen om de geluidshinder van warmtepomp te voorkomen. Er gelden wettelijke normen en deze zullen niet worden overschreden. Bij de netbeheerder Liander wordt dit plan aangekondigd. Zij zijn verplicht voor woningbouw stroom te leveren.

11. Hoe wordt omgegaan met de inbreng van omwonenden?

Er zullen altijd voor- en tegenstanders zijn voor het plan. Sommige mensen hebben aangegeven tevreden zijn met de woningbouw, terwijl anderen met bepaalde aspecten niet tevreden zijn. Het plan gaat niet terug naar de tekentafel. We hebben geprobeerd zo goed mogelijk rekening te houden met de omgeving. Op basis van het huidige bestemmingsplan kan hier een horecazaak komen met bijbehorende impact op de omgeving. Ook kan er volgens het huidige bestemmingsplan al méér gebouwd worden dan er nu staat. Dit is meegewogen bij het tot stand komen van het nieuwe plan. Met het nieuwe plan zal deze horecafunctie verdwijnen en komen er woningen bij in Schoorl, iets waar veel behoefte aan is.

12. Waarom zijn omwonenden niet eerder in het proces betrokken?

Wij hebben sinds 2017 samen met verschillende afdelingen van de gemeente en de welstandscommissie gekeken naar een zo zorgvuldig mogelijk plan. De gemeente heeft in juni 2021 het participatiebeleid vastgesteld. Voor het vaststellen van het participatiebeleid was participatie geen verplichting. Het plan was toen al ver in ontwikkeling. Door de maatregelen omtrent COVID-19 was een eerdere fysieke bijeenkomst niet mogelijk. Toen is gekozen om met een brochure de omwonenden te informeren.

Na het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan kregen we te horen dat sommige omwonenden niet tevreden waren met de manier van participatie omtrent het plan. Er is daarom gekozen om deze extra bijeenkomst te organiseren om mensen bij te kunnen praten over het plan en ieders opmerkingen op te halen.

Het uitgangspunt van de ontwikkeling is om een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte en een gebouw te maken dat goed aansluit op de omgeving. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden op dit perceel, ligt er een plan dat voor de direct omwonenden een voordeel kan betekenen. Het gebouw wijkt qua bouwhoogte slechts 1 meter af en de horecafunctie verdwijnt.

We zullen de opmerkingen die zijn opgehaald tijdens de bijeenkomst bekijken. De ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden door de gemeente beantwoord. Het plan wordt daarna verder afgerond en aangeboden aan de gemeenteraad. Zij wegen alle belangen af en nemen een besluit over het plan.