



gemeente **BERGEN**

Nota zienswijzen
behorende bij het
bestemmingsplan 'Laanweg 55-57 Schoorl'

September 2023

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording zienswijzen**
- 3. Ambtshalve aanpassingen**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Laanweg 55-57 Schoorl' heeft vanaf 10 oktober 2022 gedurende zes weken gecoördineerd ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tevens heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor dit bouwplan ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, is de volledige inhoud van de zienswijze bij de besluitvorming betrokken.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen aangegeven.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Zienswijze 1

Particulier, ontvangen 15 november 2022

Samenvatting

1. Reclamant is van mening dat de beoogde bebouwing onvoldoende aansluit bij de grootte, hoogte en aanzien van de omliggende woningen;
2. Reclamant stelt dat het bouwplan in strijd is met het huidige bestemmingsplan, mede omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden;
3. Reclamant vreest voor toename van geluidsoverlast op zijn woning vanwege (extra) weerkaatsingen van geluid vanaf de Laanweg tegen het nu beoogde bouwplan. Reclamant vraagt zich af of er berekeningen zijn gedaan ten aanzien van geluidsbelasting aan de zuidzijde van de Laanweg en of er maatregelen zijn onderzocht om de geluidsbelasting te verminderen.

Beantwoording

1. Ten aanzien van de ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige een advies gegeven. Hieronder wordt dit integraal weergegeven:

Stedenbouwkundige analyse van de omgeving

De Laanweg, overgaand in de Damweg, is vanaf de N9 de entree van het dorp Schoorl. Aan de zuidkant liggen grote woningen, ruim in bosachtige kavels. Met name pal tegenover de locatie ligt een diepe, beboste tuin. Aan de noordkant sluit de locatie aan op een reeks grote, terugliggende gebouwen die over de volle breedte een open aansluiting hebben met de weg: de gemeentewerf, het cultureel centrum 'de Oorsprong' en een garagebedrijf met benzinestation. Deze gebouwen vergroven op sfeer van het dorpslint, maar stellen ook een kader waarbinnen plaatselijk enige schaalvergroting mogelijk is ten opzichte van de losstaande woonbebouwing van een woonlaag + kap.

De kavel in kwestie is ruim en laat enige schaalvergroting ook toe mits de aangrenzende bebouwing vrij blijft.

Stedenbouwkundig advies

Er wordt ten opzichte van het bestaande gebouw een aanzienlijk groter volume voorgesteld, waarbij de relatief grote diepte van het kavel wordt benut. Het volume wordt op meerdere manieren geleed: door verspringing in de rooilijn zoals dat ook ten opzichte van de aangrenzende woningen gebeurt, door een verschijningsvorm met een dubbele kap, en door het genoemde tussenlid. De woningen hebben balkons, geïntegreerd in uitbouwen met een plat dak, elk hoger dan de goothoogte van 4 meter. De uitbouwen van de achterliggende appartementen steken verder uit zodat vanuit de woonkamer zicht op de straat mogelijk is langs het voorhuis. Op deze manier is er toch sprake van (enige) oriëntatie op het lint. Het hele gebouw blijft goed

vrij van de zijdelingse erfgrenzen. De bergingen vinden op maaiveld een plek als 'dikke schutting'. Er wordt geparkeerd op het achterterrein. Gezien de schaal van de omgeving en de sterke geleding van het gebouw is de voorgestelde vergroting van de bouwmassa, de grotere goothoogte en de (kleine) verhoging van de nok stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige de volgende aanvullende motivering:

Het gaat onmiskenbaar om één gebouw, maar de kopgevels refereren aan losse gebouwen en leveren een ritmering in het straatbeeld die aansluit bij traditionele lintbebouwing. Belangrijker is dat de opzet een geleding in het volume bewerkstelligt. Een platte geveltekening doet daaraan geen recht omdat dan niet te zien is dat de verbinding tussen de twee kappen aanzienlijk terug ligt en veel lager is dan de kappen, en ook niet dat overhoeks gezien vanaf de straat die verbinding voor een groot deel vrijwel uit het zicht zal vallen. Het bouwvolume is inderdaad aanzienlijk, maar blijft goed vrij van de zijdelingse erfgrenzen zodat het duidelijk los in de reeks van de bebouwing blijft staan. Daarbij ligt de kavel in een overgangszone tussen de traditionele lintbebouwing en het gebied met de grote gebouwen zoals het garagebedrijf, waardoor enige schaalvergroting mogelijk werd bevonden.

Hieruit blijkt naar het oordeel van de gemeente dat het plan ruimtelijk-stedenbouwkundige aanvaardbaar is binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige context.

Hier komt nog bij dat het bestemmingsplan voor de meeste omliggende gebouwen een maximale goot- en nokhoogte geeft van respectievelijk 4m en 10m. De hoofdmassa van het nu beoogde gebouw heeft afmetingen die daarvan niet wezenlijk afwijken. Hiermee is het nu beoogde gebouw passend in de planologische context van de omgeving;

2. Het is correct dat het bouwplan niet passend is in het huidige bestemmingsplan. Hiervoor zijn verschillende redenen, dit heeft niet alleen te maken met de bouwregels. Voor dit bouwplan is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vervangt bij vaststelling het huidige bestemmingsplan. Overigens is het zo dat het huidige bestemmingsplan op deze locatie een maximale bouwhoogte geeft van 10m, terwijl het nu beoogde gebouw een bouwhoogte heeft van 10,5m. Ten opzichte van de huidige planologische situatie is de overschrijding dus zeer beperkt te noemen. Inhoudelijk is hierbij nog de volgende aanvullende motivering te geven:

Het bestemmingsplan geeft aan dat voor een overschrijding van de gebouwhoogte van maximaal 10% een vrijstelling mogelijk is mits de omgevingskwaliteit daarmee niet onevenredig wordt aangetast. In het plan vormen de dubbele kappen het gezicht naar de weg. De architectuur is gebaat bij een duidelijke expressie van die kappen. De nokken liggen per definitie t.o.v. de zijdelingse erfgrens maximaal terug, terwijl aan de straat kant het extra volume beperkt is tot twee keer een bescheiden driehoekje. Er is afgewogen dat het geringe extra volume niet opweegt tegen het

alternatief: de helling van het bovenste dakvlak van de mansardekappen wat verkleinen. Plaatselijke, ondergeschikte uitbouwen zoals de uitloop van de liftschacht zijn in het bestemmingsplan mogelijk, en hebben ook weinig impact op de omgeving.

3. In dit geval is het zo dat de bron van het geluid de Laanweg is en niet zozeer het beoogde gebouw op zichzelf. Als er sprake is van geluidsoverlast, ligt het voor de hand om in de eerste plaats maatregelen aan/bij de bron te nemen. Dat betekent maatregelen aan de Laanweg zelf. Bovendien is het zo dat het huidige bestemmingsplan een gebouw mogelijk maakt van circa 13m breed, waarbij bovendien nog bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd die nog voor extra breedte en dus weerkaatsing kunnen zorgen. Het nu voorliggende bouwplan betreft een gebouw van circa 14m breed. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is de toename van weerkaatsend oppervlak daarom beperkt en is een eventuele toename van geluidsoverlast, voor zover dat al vastgesteld kan worden, ook zeer beperkt en daarmee niet onevenredig te noemen.

Conclusie

De zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Zienswijze 2

Particulier, mede namens diverse indieners, ontvangen 21 november 2022

Samenvatting

1. Reclamant is, kort gezegd, van mening dat het plan een inbreuk maakt op privacy van naastgelegen percelen;
2. Reclamant stelt dat er sprake is van 'wonen achter wonen' en vreest voor precedentwerking op dit gebied;
3. Reclamant trekt een vergelijking met andere appartementengebouwen en stelt, kort gezegd, dat met dit bouwplan van het (ruimtelijk-stedenbouwkundige) beleid hieromtrent wordt afgeweken;
4. Reclamant is van mening dat de bezonningsstudie onjuistheden bevat en vreest tevens voor vermindering aan opbrengst van zonnepanelen;
5. Reclamant is niet akkoord met de (hoogte van de) beoogde bergingen;
6. Reclamant heeft diverse op- en aanmerkingen op de beoogde parkeersituatie;
7. Reclamant stelt dat niet wordt voldaan aan de gemeentelijke Welstandsnota;
8. Reclamant vraagt om een projectspecifieke uitwerking m.b.t. duurzaamheid in de toelichting;
9. Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Raad van State m.b.t. de bouwvrijstelling in relatie tot stikstof en stelt dat er een stikstofberekening nodig is voor de bouwfase;
10. Reclamant betwijfelt of wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012, in het bijzonder m.b.t. de beoogde warmtepompen;
11. Reclamant verzoekt om de plankaart specifiek te maken naar het bouwplan;
12. Reclamant is ontevreden over de gevoerde vorm van participatie;
13. Reclamant geeft aan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te zullen dienen.

Beantwoording

1. Ten aanzien van de ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, punt 1 en naar de reactie op deze zienswijze, punt 2. Weliswaar verandert er iets ten opzichte van de huidige situatie, maar van een onevenredige inbreuk op de privacy is naar het oordeel van de gemeente geen sprake. Dit heeft er tevens mee te maken dat conform het huidige bestemmingsplan een gebouw mag worden gebouwd met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4m en 10m, waarbij ook nog eens veel dichter op de zijdelingse erfgrenzen mag worden gebouwd dan het nu voorliggende bestemmingsplan. Dit gebouw mag vervolgens worden gebruikt voor een horecafunctie, zoals bijvoorbeeld een restaurant of hotel. Het nu voorliggende plan voorziet in een woongebouw waarbij de grootte van de kavel optimaal benut is. De afstanden tot de erfgrenzen, waaronder de zijdelingse erfgrenzen, zijn zo groot mogelijk gemaakt om de impact op omliggende percelen zo beperkt mogelijk te houden.

Kortom, wanneer het nu voorliggende bouwplan wordt vergeleken met de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, is de eventuele aantasting van privacy en woon- en leefklimaat beperkt en zeker niet onevenredig te noemen;

2. De gezochte aansluiting met de bedrijfsbebouwing betreft het toepassen van een wat grotere maat omdat het kavel in een overgangszone ligt van de bedrijfs- naar de woonbebouwing. Tegelijkertijd blijft het zowel in functie, maat en architectuur van een andere orde. Van een evenwichtige balans tussen hoogte- en afstand tot de weg is bij de bedrijfsbebouwing helaas geen sprake. Er is ook geen sprake van een vergelijking tussen de zijdelingse en achterwaartse aansluitingen van het bouwplan met dat van de bedrijfsbebouwing. Er is ook geen plek waar de samenhang tussen die aansluitingen zichtbaar zou zijn. In het bouwplan wordt ca. 15 meter vrij gehouden van de achtergevel tot de erfgrens aan de achterkant. Het bouwen in de tweede lijn is een afweging. De insteek om dat niet te willen is driedelig:
 - a. Stedenbouwkundig moeten gebouwen samen een dorp vormen. Een 'verstopt gebouw' doet daar niet aan mee. (dat bezwaar vervalt als er op een kavel voldoende ruimte is om een eigen stedenbouwkundig/landschappelijke context te verlenen). In dit geval staat het gebouw als geheel duidelijk aan het lint.
 - b. Om bij het dorp te horen moeten alle individuele woningen een oriëntatie op de straat hebben, al hoeft dat niet hun hooforiëntatie te zijn. Met dit oogpunt zijn de achterste woningen verbreed zodat ze langs het gebouw nog zicht hebben op de weg. De toegevoegde bergingen aan de oostkant beletten dit doorzicht overigens inderdaad. De duidelijke entree aan de zijkant van het gebouw werkt ook mee aan de koppeling van de woningen.
 - c. Alle woningen moeten voldoende woonkwaliteit hebben qua zicht, bezonning en privacy. Hoewel er –zoals in elk appartementengebouw- betere en wat minder gesitueerde woningen zijn, is vanwege de ruime maat rondom het gebouw, deze kwaliteit als voldoende beoordeeld.

De vraag om diepe kavels effectief te benutten is regelmatig aan de orde. Daarbij wordt per geval beoordeeld of dit mogelijk is. Er kan dus geen algemeen precedent aan dit bouwplan worden ontleend. Het meewerken aan een ontwikkeling met een dieper volume wordt afgewogen aan de beschikbare vrije ruimte rondom op het eigen kavel. In dit geval is die als voldoende beoordeeld.

3. Reclamant wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, punt 1;
4. Er kan inderdaad sprake zijn van enige toename van schaduwwerking ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie. Echter, ten opzichte van de maximale planologische mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan is dit al een stuk beperkter te noemen. Om dit inzichtelijk te maken, is alsnog een vergelijking gemaakt tussen de huidige maximale planologische mogelijkheden en het nu voorliggende bouwplan. Naar het oordeel van de gemeente is hierbij geen sprake van onevenredige hinder: het betreft met name de namiddag en avond en met name de wintermaanden dat er sprake is van enige (beperkte) toename van schaduwwerking. Dit is niet onevenredig te noemen. Voor het overgrote deel van de tijd is er geen sprake van een verslechtering;
5. De hoogte en positionering van de bergingen sluit aan bij wat gebruikelijk is bij woonbestemmingen en ook de maximale bouwhoogte is conform de gebruikelijke bestemmingsplanregels binnen de gemeente Bergen en sluit ook aan bij de landelijke vergunningvrije regels. In de basis is dit 3m. De beoogde bergingen zijn lager dan deze 3m en daarom zijn deze in beginsel aanvaardbaar gelet op het geldende gemeentelijke en landelijke beleid ten aanzien van bijgebouwen;
6. De parkeervakken op eigen terrein vindt reclamant erg optimistisch ingedeeld. De gemeente beoordeelt op basis van de richtlijnen van het kenniscentrum voor Verkeer & Vervoer CROW. Ook al liggen de parkeerplaatsen op eigen terrein, deze moeten een goede maatvoering hebben, zodat ze kunnen worden gebruikt zoals beoogd. Wanneer dat niet zo zou zijn geeft dat een verhoging van de parkeerdruk op de bestaande situatie. De maatvoering van 5,5 x 2 is juist en voldoet aan het beoogde gebruik. De parkeerplaatsen zullen niet scherp, precies op, de erfgrens kunnen worden aangelegd. Men zal zelf voldoende ruimte moeten houden voor een eventuele erfafscheiding. De 2m breedte op de tekening, is de nuttige bruikbare ruimte van het parkeervak. Afstand tot erfafscheidingen en bijvoorbeeld een kantopsluiting zitten hier niet bij in. De wegbreedte van zo'n 3,5m is een minimale maat en kan niet verder worden terug gebracht. Parkeren op een doodlopend terrein is altijd wat lastiger. De vormgeving en maatvoering voldoet en de parkeerplaatsen kunnen op de beoogde manier gebruikt worden. De ontwikkeling bestaat uit 12 woningen. De kans dat in- en uitrijdende voertuigen elkaar tegelijkertijd tegen komen bestaat altijd maar is klein. Tevens is er bij de ingang nog wat extra ruimte om conflicten, als deze zich voordoen, op te lossen. Stil staan op de Laanweg is niet gewenst maar levert ook niet direct problemen op.

Naar aanleiding van aanvullende opmerkingen tijdens een informatiebijeenkomst, is door de gemeentelijke verkeerskundige nogmaals gekeken naar de beoogde parkeer- en verkeerssituatie. Hij geeft hierover het volgende aan:

Parkeren Laanweg

Het is niet ongebruikelijk om langsparkeren aan een 50km weg te hebben. In- en uitparkeren, het in- uitrijden van inritten, het is iets wat je als weggebruiker kan verwachten op dergelijke wegen binnen de bebouwde kom. Men moet hier als weggebruiker rekening mee houden. Het betreffende gedeelte van de Laanweg is hier recht en heeft geen onoverzichtelijke punten waardoor je een parkerende auto niet zou kunnen waarnemen. Parkeren langs een drukke weg is anders dan in een woonwijk maar kan hier goed.

Uitzicht

Dan het uitzicht vanaf een inrit. In tegenstelling tot wat gangbaar is, is er hier bewust voor gekozen om de parkeerplaats áchter het voetpad te situeren. Een geparkeerde auto staat daarmee verder van de kant van de weg af. Hierdoor ontstaat uitzicht op het verkeer van de Laanweg.

Door deze oplossing, samen met een ruime maatvoering is er meer ruimte voor de parkeerbeweging. Parkeren wordt daarmee eenvoudiger. De gemeente heeft goede ervaringen met dergelijke oplossingen.

Kortom: naar het oordeel van de gemeente levert de beoogde parkeer- en verkeerssituatie geen problemen op;

7. De Welstandscommissie heeft op 1 augustus 2022 ten aanzien van het bouwplan een positief advies uitgebracht. Daarbij is getoetst aan de hand van de gemeentelijke Welstandsnota. Verwezen wordt naar dit advies. Wij hebben dit advies overgenomen;
8. Voor zover de gevraagde informatie bekend is zal dit worden aangevuld in de toelichting. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat het bestemmingsplan niet zozeer gaat over duurzaamheidsaspecten, maar uitsluitend over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan;
9. Ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de bouwfase wettelijk vrijgesteld. Door de genoemde uitspraak van de Raad van State is echter alsnog een stikstofberekening voor de bouwfase nodig. Deze is alsnog toegevoegd. Hieruit blijkt dat stikstof geen belemmering is voor het bouwplan;
10. Het plan is getoetst aan het Bouwbesluit. Uit deze toetsing is gebleken dat het aannemelijk is dat het plan hieraan voldoet. Voor enkele aspecten dient de aanvrager nog zaken nader aan te tonen. Dit is randvoorwaardelijk voor de omgevingsvergunning;
11. Een bestemmingsplan is altijd bedoeld om kaders te geven waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Een bestemmingsplan is dus per definitie een kaderstellend document waarbinnen de detailuitwerking in de vorm van een specifiek bouwplan nog nader plaats kan vinden. Op die manier is er binnen het bestemmingsplan vaak nog enige flexibiliteit mogelijk. Het bestemmingsplan is in dit geval zo vormgegeven dat het bouwplan mogelijk wordt gemaakt;
12. Vanwege tijdelijke coronamaatregelen die van toepassing waren in de periode van totstandkoming van het plan en rondom de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, was het destijds helaas niet mogelijk om bijvoorbeeld een fysieke bijeenkomst te organiseren. De initiatiefnemer van het plan heeft alsnog op een alternatieve manier een inspanning geleverd om het plan toe te lichten en eventuele gewenste aanpassingen, voor zover redelijkerwijs mogelijk, mee te nemen.

Ook is alsnog een inloopavond georganiseerd waarbij de initiatiefnemer het plan heeft toegelicht en er ruimte is geweest om ieders mening te ventileren. Ondanks de inspanning die de initiatiefnemer heeft gedaan om het plan toe te lichten en af te stemmen met omwonenden, kan het zijn dat reclamant ontevreden is met de uitkomsten van dit traject. Echter, dit betekent niet automatisch dat het traject zelf niet op de juiste wijze gevoerd is;

13. Dit staat reclamant vanzelfsprekend vrij. Dit is echter een afzonderlijke procedure en is pas mogelijk na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met:

- Een stikstofberekening voor de realisatiefase;
- Een aanvullende bezonningsstudie waarbij de huidige maximale planologische mogelijkheden zijn beschouwd.

3. Ambtshalve aanpassingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de voorgaande hoofdstukken, is gebleken dat er nog enkele ambtshalve aanpassingen nodig zijn. Deze staan hieronder opgesomd. De wijzigingen hebben betrekking op zowel de toelichting als de regels.

a. Wijzigingen in de toelichting

Vanwege de uitspraak van de Raad van State m.b.t. de bouwvrijstelling in het kader van stikstof, is een stikstofberekening uitgevoerd voor de bouwfase. Ook is een herberekening uitgevoerd voor de realisatiefase. Beide berekeningen zijn toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Overigens blijken hier geen belemmeringen uit.

b. Wijzigingen in de regels

De sociale woningen zijn geborgd in de regels, dit ontbrak nog in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee is juridisch vastgelegd dat deze sociale woningen gerealiseerd en in stand gehouden worden.

c. Wijzigingen in de verbeelding

Geen.