



**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan
'Nieuw Geesterhage'**

Geen inhoudsopgavegegevens gevonden.	3.... Ingekomen reactie van overleginstantie
	13
Reactie Hoogheemraadschap.....	13
4 Ambtelijke wijzigingen	14

1. Inleiding

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Geesterhage heeft vanaf 23 juli 2013 tot en met 20 augustus 2013 ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor het overleg met de overlegpartners. In totaal zijn binnen de gestelde termijn zes overlegreacties van instanties ontvangen. De reacties zijn samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien in de Nota van overleg die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Hierna heeft het college van burgemeester en wethouders op 27 augustus 2013 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en het Nieuwsblad voor Castricum. De kennisgeving is gelijktijdig toegezonden aan het Rijk, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het ontwerpbestemmingsplan was analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locatie aan het Raadhuisplein 1 in Castricum. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.castricum.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen naar voren gebracht en 1 reactie van een overleginstantie.

Leeswijzer

In de voorliggende nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De (ambtshalve) wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn aangebracht, zijn samengevat in hoofdstuk 4.

2. Ingekomen zienswijzen

1. Stichting Nieuw Geesterhage

De zienswijze is gedateerd op 25 september 2013 en ontvangen op 1 oktober 2013 en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Reclamant heeft geen bezwaren tegen ontwerp behalve op één onderdeel van het bepaalde in artikel 4.3 van het ontwerp (bladzijde 50) onder het hoofd "ondergeschikte horeca". Hierin staat dat de horeca-activiteit alcoholvrij dient te zijn. Reclamant gaat er vooralsnog van uit dat hier sprake is van een tekstfout. Zij verzoeken deze tekstfout te corrigeren aangezien een alcoholvrije activiteit de exploitatie van Nieuw Geesterhage in gevaar brengt, zo niet onmogelijk maakt. Daarnaast beschikt reclamant over een horecaverunning.

Reactie gemeente:

De zinsnede dat de horeca-activiteit alcoholvrij dient te zijn is inderdaad een tekstfout. De toelichting wordt ten aanzien van dat punt aangepast door het schrappen van de bewuste zinsnede.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast met dien verstande dat de zinsnede 'De horeca-activiteit is alcoholvrij' op bladzijde 50 van de toelichting wordt verwijderd.

2. De Bibliotheek Kennemerwaard

De zienswijze is gedateerd op 9 oktober 2013 en ontvangen op 10 oktober 2013 en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Reclamant is een warm voorstander van de verbetering van het Geesterduingebied door herontwikkeling. Vanaf 2005 heeft reclamant via de stuurgroep en werkgroepen actief meegedacht en meegewerkt aan de totstandkoming van een "Kulturhus" voor Castricum. In 2006 is door reclamant een intentieverklaring getekend met de gemeente en de andere partijen.

Helaas bleek door diverse omstandigheden het oorspronkelijke plan voor Nieuw Geesterhage niet haalbaar en zijn er vanaf 2011 alternatieve bouwplannen ontwikkeld. Reclamant is vanuit de projectontwikkelaar en/of gemeente niet actief geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom het plan.

Reclamant heeft tweemaal overleg gevoerd met projectontwikkelaar BPO over een vlekkenplan van de nieuw voorgestelde situatie. Tevens heeft reclamant met BPO overleg gevoerd over de mogelijkheid om het pand van reclamant aan BPO te verkopen met een zogenaamde 'lease-back' constructie. Dit heeft uiteindelijk niet geresulteerd in een overeenkomst tussen BPO en reclamant omdat reclamant zonder garantie van de gemeente geen huurcontract wil aangaan voor 20 jaar.

Voor reclamant is niet duidelijk wat het besluit van de gemeenteraad van 16 februari 2012 precies behelst. Wordt met de opdracht aan BPO om huurcontracten van minimaal 20 jaar aan maatschappelijke huurders bedoeld dat de gemeente de financiële consequenties daarvan op zich neemt? En zo ja, zou dat dan ook voor reclamant kunnen gelden op het moment dat reclamant haar pand verkoopt aan BPO? Overigens heeft BPO aangegeven dat zij bereid zouden zijn tot het aangaan van een huurcontract met reclamant voor de periode

van 10 jaar mits de bestemming op het huidige pand van reclamant veranderd wordt van maatschappelijke bestemming naar ook mogelijk commerciële dan wel woonbestemming.

Voor reclamant betekent het voorliggende bestemmingsplan het volgende:

1. Omdat het pand nu niet wordt gesloopt moet in extra groot onderhoud worden geïnvesteerd. Hiervoor zijn onvoldoende middelen beschikbaar.
2. Het pand blijft in de nieuwe situatie eigendom van reclamant waardoor de huisvestingslasten onevenredig zwaar blijven drukken op de exploitatie van reclamant die door bezuiniging op de subsidie al onder druk staat.
3. De zichtbaarheid en de eigen uitstraling van de bibliotheek vermindert drastisch als gevolg van de nieuwbouw.
4. Door o.a. de entree te verplaatsen wordt reclamant gedwongen ingrijpend intern te verbouwen en her in te richten wat tot hogere huisvestingslasten leidt.
5. Het pand wordt als gevolg van de nieuwbouwplannen en de maatschappelijke bestemming als zelfstandig pand onverkoopbaar.
6. Omdat niet alle benodigde meters voor Nieuw Geesterhage in het alternatieve bouwplan kunnen worden gevonden moet een stuk van de bibliotheek verhuurd worden. De huurinkomsten wegen echter niet op tegen de exploitatielasten. Bovendien zou verhuur aan derden tegen € 30,00 / per m² betekenen dat reclamant via haar subsidie een andere partij begunstigd als zij tegen een lager tarief verhuurt dan de kostprijs voor reclamant. Dit maakt verhuur onder de voorgestelde constructie niet acceptabel voor reclamant.
7. Als gevolg van de quick-scan ecologie zijn in 2008 alle potentiële invliegopeningen door BPO afgedekt om te voorkomen dat vleermuizen een kolonieplek zoeken in het gebouw. Dit moet ongedaan worden gemaakt.
8. De nieuwe entree is inpandig. Er is geen doorstroom van frisse lucht mogelijk. De bibliotheek wordt nu geventileerd door middel van roosters in de ramen gecombineerd met de schuifdeuren naar buiten.

Voor reclamant is een aantal oplossingen denkbaar waardoor de bibliotheek als volwaardig partner kan bijdragen aan het succes van Nieuw Geesterhage;

1. De gemeente is bereid tot het afgeven van een garantie voor de huur van de bibliotheek voor de komende 20 jaar binnen Nieuw Geesterhage. Dit zou aansluiten bij het besluit van de gemeenteraad d.d. 16 februari 2012. Dan verkoopt reclamant haar pand aan BPO en huurt zij een beperkter aantal m² terug.
2. De gemeente is bereid om de bestemming op het huidige pand van de bibliotheek te verruimen waarmee de koop van het pand voor BPO aantrekkelijk genoeg wordt om akkoord te gaan met een huurtermijn van 10 jaar door reclamant. Reclamant verkoopt haar pand en huurt een beperkter aantal m² terug.

Reactie gemeente:

Punten 1 t/m 8

Op 14 november 2013 heeft BPO het faseringsvoorstel Nieuw 'Nieuw Geesterhage' ingediend omdat het voorliggende plan als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen financieel niet meer haalbaar bleek te zijn en daarom bijgesteld moest worden.

Het nieuwe plan (hierna genoemd Plan 3.0) gaat uit van een gefaseerde aanpak in 2 fases. Fase 1 omvat de (ver)nieuwbouw van het huidige Geesterhage en woningbouw. In fase 2 is nieuwbouw voor Toonbeeld gedacht. Onderdeel van Plan 3.0 is dat BPO de bibliotheek koopt en integreert in het vernieuwde gebouw.

Het gebouw Nieuw 'Nieuw Geesterhage' past binnen Plan 3.0 voor een groot deel binnen in het vigerende bestemmingsplan Castricum Centrum. Dit geldt met name voor de bibliotheek. Alleen de uitbreiding van het gebouw Nieuw Geesterhage en de woningbouw die bij dit plan

behoort, maakt onderdeel uit van het nog vast te stellen bestemmingsplan Nieuw Geesterhage.

Gelet op de strekking van de opmerkingen van 1 tot en met 8 dient te worden opgemerkt dat de opmerkingen voor de planvorming van Nieuw Geesterhage relevant zijn, maar dat de opmerkingen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Nieuw Geesterhage ruimtelijk gezien niet relevant zijn. De opmerkingen zullen daarom separaat worden beantwoord in een brief aan het bestuur.

Oplossingen onder punt 1 en 2

Punt 1

De opmerking over de garantie van de huurtermijn is evenmin ruimtelijk relevant in het kader van het bestemmingsplan Nieuw Geesterhage. Ook op dit punt volgt een separate reactie.

Punt 2

Het verzoek van reclamant om verruiming van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen en Commercieel kan niet in het bestemmingsplan Nieuw Geesterhage geregeld worden omdat het pand van de bibliotheek zich buiten de plangrenzen bevindt van onderhavig bestemmingsplan.

Een verruiming van de bestemming is derhalve in principe mogelijk, maar dit zal, gelet op voorgaande, een aparte procedure vergen. De noodzaak voor het verruimen van de bestemming kan eventueel bij de reguliere herziening van het bestemmingsplan Castricum Centrum worden betrokken.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. Buurtcomité Regio Geesterhage

De zienswijze is gedateerd op 10 oktober 2013 en ontvangen op 11 oktober 2013 en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

Laden en lossen Albert Heijn

Er is sprake van overlast voor omwonenden bij het laden en lossen, immers het laden en lossen gaat gepaard met het insteken en keren van vrachtauto's over de virtuele lijnen (Nieuw Geesterhage – Winkelgebied) waarbij verkeershinder, verkeersveiligheid en geluidsoverlast in het geding zijn. Een passende oplossing bij de realisatie van het plan Nieuw Geesterhage is gewenst.

Geluidsisolatie Kulturhuis

De gemeente dient geluidsnormen op te stellen waardoor bij het plaatsvinden van manifestaties in het Kulturhuis de buurt gevrijwaard wordt van geluidsoverlast. De normen dienen vooraf te worden opgesteld.

Groenvoorziening

Er dient een bomenplan gemaakt te worden waarin duidelijk wordt aangegeven welke bomen gerooid worden, welke blijven staan en welke worden vervangen.

Externe veiligheid

Er dient een calamiteitenplan te komen voor risico's die kunnen voortvloeien uit de LPG tankstation en vulpunt. Het plan dient openbaar gemaakt te worden met de mogelijke risico's

en wat te doen bij calamiteiten. Het verdient aanbeveling om jaarlijks een oefening te laten plaatsvinden.

Bezonnning

De gemeente refereert naar het oude plan die niet meer van toepassing is. Dit is niet terecht aangezien de bezonningsstudie op basis van de huidige plannen zal moeten plaatsvinden. In onze laatste informatie avond van 29 mei jl. heeft de heer T. Biesterbos aan verontruste bewoners toegezegd dat een dergelijke studie vanzelfsprekend zou plaats vinden.

Reactie gemeente:

Laden en lossen Albert Heijn

Ten behoeve van de realisatie van de nieuw te bouwen woningen in dit bestemmingsplan is, naast de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer, de geluidbelasting ten gevolge van de Albert Heijn in kaart gebracht. Uit de berekeningen volgt dat het langtijdgemiddeld geluidniveau ten gevolge van de laad- en losactiviteiten op de huidige woning voldoet aan de toetswaarde voor de dag-, avond- en nachtperiode. Het langtijdgemiddelde geluidniveau op de nieuwe woningen overschrijdt deze toetswaarde ook niet.

Bij de berekening van de hoogste maximale geluidbelasting vind een overschrijding van 3 dB(A) plaats bij appartement 3 in de dagperiode. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door de manoeuvrerende vrachtwagens inclusief achteruitrijdsignalering. Manoeuvrerende vrachtwagens behoren echter tot het laden en lossen en mogen in de dagperiode buiten beschouwing worden gelaten. De overige activiteiten overschrijden de normen niet. Dit betekent dat er voor dit bestemmingsplan geen beperkingen gelden of dat bepaalde maatregelen moeten worden voorgeschreven.

Bij de toekomstige plannen voor de uitbreiding van het winkelgebied (Winkelcentrum Geesterduin) zal in het hiervoor nog op te stellen bestemmingsplan zorgvuldig gekeken worden naar de verkeersveiligheid van het laden en lossen van de Albert Heijn in relatie tot de omgeving.

Geluidsisolatie Kultuurhuis

In de planregels van een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten worden geregeld. Het moet vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn. Bij de keuze voor een locatie als evenemententerrein kan geluidsoverlast een ruimtelijk relevant aspect zijn als de overlast een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat oplevert. Dit onderdeel moet dan worden geregeld in het bestemmingsplan zoals het aantal evenementen(dagen), het maximale aantal bezoekers en het soort en de omvang van evenementen. Ook het verbieden van bepaalde evenementen (bijvoorbeeld een rockfestival) kan hierbij een optie zijn.

Het Kultuurhuis is echter niet aan te merken als een evenemententerrein. Dit betekent niet dat er geen aandacht wordt geschonken aan het aspect geluidsoverlast in relatie tot een goed woon- en leefklimaat. De maatregelen om geluidsoverlast te voorkomen (zoals bijvoorbeeld geluidsisolatie van het pand) komen zeker aan de orde. Dit vormt echter onderdeel van de af te geven omgevingsvergunning. Daarnaast is in de Algemene Plaatselijke Verordening regels opgenomen die betrekking hebben op de handhaving van de openbare orde en het voorkomen of beperken van overlast.

Groenvoorziening

Voor de ontwikkeling zullen bomen en struiken gekapt moeten worden om plaats te maken voor de nieuwbouw van de woningen en de renovatie van gebouwen. Hierbij zal zoveel mogelijk gestreefd worden naar bomenbehoud. Dit houdt in dat daar waar mogelijk de bomen en/of struiken zullen blijven staan. Het kappen van bomen is niet toegestaan tijdens het broedseizoen.

In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' groenvoorzieningen zijn toegestaan. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het planten van bomen tussen de langspaarkeerplaatsen aan de Albert Schweitzerlaan. Een bomenplan is echter geen onderdeel dat in een bestemmingsplan geregeld wordt. Dit is pas aan de orde bij de uitwerking van het plan.

Externe veiligheid

Uit de berekening van de groepsrisico is gebleken dat het risico beperkt toeneemt en onder de oriënterende (grens)waarde blijft. Het plaatsgevonden risico vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Om het gebouw na de renovatie operationeel te maken is het opstellen van een calamiteitenplan verplicht. In dit calamiteitenplan legt men vast hoe men zich voorbereidt op calamiteiten en hoe met calamiteiten om te gaan. De inhoud zal in grote mate beïnvloed worden door de aard van risico's en de grootte van het gebouw. Onderdelen van de inhoud zijn instructies, instructieplan, alarmering, verzamelplaats en tekeningen waarop vluchtinrichtingen, vluchtwegen, blusmiddelen en brandmelders staan vermeld. Een calamiteitenplan is openbaar en in het kader van de uitvoerbaarheid zullen oefeningen een terugkerend taak zijn.

Bezonnig

Voor het gewijzigde plan is een nieuwe zonnestudie uitgevoerd. In deze studie is zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie in beeld gebracht. De nieuwe situatie strekt zich uit tot de nieuw te bouwen gebouwen zoals de grondgebonden woningen, de appartementen (toren met vier woonlagen en het appartementengebouw met drie lagen bovenop de plint commercieel) en de uitbreiding Nieuw Geesterhage / Toonbeeld. De nu aanwezige bibliotheek en Geesterhage maken onderdeel uit van de bestaande situatie.

In de bestaande situatie hebben de woningen aan de Albert Schweitzerlaan en de haakse blok rijwoningen op de hoek Albert Schweitzerlaan / Dag Hammarskjöldlaan in juni schaduw in de voor-, zij- en achtertuin die veroorzaakt wordt door de eigen woningen. In de nieuwe situatie ondervinden een aantal woningen aan de Albert Schweitzerlaan en aan de Dag Hammarskjöldlaan in juni om 18:00 uur schaduw van het nieuwe plan (de rijwoningen aan de Albert Schweitzerlaan in de voortuin, de rijwoningen aan de Dag Hammarskjöldlaan in de achtertuin en de haakse woning aan de Albert Schweitzerlaan in de zij- / achtertuin).

De zonnestudie toont voorts dat de appartementen (de toren + drie lagen op de plint commercieel) de meeste schaduw creëren voor de uitbreiding van Nieuw Geesterhage / Toonbeeld en de nieuw te bouwen grondgebonden woningen aan de noordzijde van het plangebied. De effecten van het plan op de bestaande woningen is derhalve beperkt.

Conclusie: De schaduwwerking van de nieuw te bouwen woningen en appartementen leidt niet tot een onevenredige vermindering van zonlicht voor de bestaande woningen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Mw. A.J.C. Hendriks, Gobatstraat 35

De zienswijze is gedateerd op 15 oktober 2013 en ontvangen op 16 oktober 2013 en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

Er mist een visie op het mogelijk gevolg van de parkeermogelijkheden in de nabije omgeving van het plangebied. Bij onvoldoende parkeergelegenheid in het plangebied kan extra parkeerdruk ontstaan in de straten in de directe omgeving met de nodige overlast voor de bewoners van deze straten.

Reeds in 2008 heeft een aantal bewoners van de Gobatstraat aandacht gevraagd voor de parkeerproblematiek in en rondom de Gobatstraat en Dag Hammarskjöldlaan. In een tweetal brieven hebben zij gevraagd om genoemde straten te betrekken bij de planvorming voor de parkeervoorzieningen in het Geesterduingebied. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt niets vermeld over verkeers- of parkeermaatregelen in het aangrenzende gebied. Er wordt opnieuw aandacht hiervoor gevraagd.

In de afgelopen jaren is de parkeerproblematiek niet verbeterd. Geconstateerd wordt dat bewoners van de Dag Hammarskjöldlaan hun auto in de Gobatstraat parkeren. Daarnaast is het autobezit van de bewoners van de Gobatstraat toegenomen waardoor de parkeerdruk ook is toegenomen.

Reactie gemeente:

Voor een bestemmingsplan is onder meer van belang dat in voldoende mate voorzien wordt in parkeerruimte voor de verwachte parkeerbehoefte. Juiste parkeernormen moeten er voor zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen bij de nieuwbouw of nieuwe functie komen. Het toepassen van de parkeernormen staat los van de bestaande parkeerdruk in de wijken rondom de nieuwbouw of nieuwe functie.

Op 20 juni 2013 hebben wij de "Visie parkeren en verkeer omgeving Geesterduin" d.d. 26 april 2013 vastgesteld. Hierin is onder andere een parkeerbalans opgenomen voor het gehele gebied. In de parkeerbalans is naast nieuwe ontwikkelingen ook rekening gehouden met bestaande woningen en functies. Na april 2013 zijn de plannen voor Nieuw Geesterhage verder ontwikkeld. Als gevolg hiervan is een nieuwe parkeerbalans opgesteld waarin zowel Nieuw Geesterhage als de beoogde plannen voor het winkelcentrum zijn opgenomen. De vernieuwde parkeerbalans ten opzichte van de parkeerbalans uit de 'Visie parkeren en verkeer omgeving Geesterduin' is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er op gebiedsniveau sprake is van een sluitende parkeerbalans. Deze sluitende parkeerbalans, dat ook geldt voor het nieuwe aangepaste plan voor Nieuw Geesterhage, betekent dat er géén sprake is van het afwentelen van de verkeersdruk op de omgeving.

Daarnaast zijn in de visie varianten onderzocht om de verkeerssituatie rondom Nieuw Geesterhage en het winkelcentrum Geesterduin te optimaliseren. Doel hiervan is een goede bereikbaarheid van de voorzieningen te verenigen met de doelen voor een veilige en leefbare verkeersomgeving. De gemeenteraad heeft besloten voor de variant waarin het grote parkeerterrein ten oosten van het winkelcentrum wordt ontsloten via de Geesterduinweg en aan de zuidzijde via de Nansenlaan. Er is voor autoverkeer geen doorsteek meer naar de Dag Hammarskjöldlaan waarmee sluipverkeer over het parkeerterrein naar het achterliggende gebied wordt geblokkeerd. Er blijft tweerichtingsverkeer op de Geesterduinweg voor Nieuw Geesterhage zodat het parkeerterrein op dezelfde plaats bereikt als verlaten kan worden.

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat uit de parkeerbalans volgt dat in het totale Geesterduingebied voldoende parkeerruimte is voor de voorziene ontwikkelingen.

Wij gaan er dan ook vanuit dat de plannen voor Nieuw Geesterhage (en Winkelcentrum Geesterduin) geen extra parkeerproblemen zullen opleveren voor de omliggende straten.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4. A. van der Veen, Albert Schweitzerlaan 21
A. Hoep en I. Hoep, Albert Schweitzerlaan 23
D. Klene en M.T. Duin, Albert Schweitzerlaan 25
R. Scheerman en A. Tromp, Albert Schweitzerlaan 27

De zienswijze is gedateerd op 14 oktober 2013 en ontvangen op 15 oktober 2013 en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

Ligging van het plangebied

De huidige gesitueerde parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Albert Schweitzerlaan (ter hoogte van de oude Molenweide school) zijn opgenomen in de opgestelde parkeerbalans van het project Nieuw Geesterhage. Hierdoor ontstaat een niet sluitende parkeerbalans omdat deze parkeerplaatsen gebruikt worden door de huidige bewoners van de Albert Schweitzerlaan en dus niet gebruikt kunnen worden binnen het project Nieuw Geesterhage. Reclamanten verzoeken om de parkeerbalans te herzien met in ogenschouw nemende het feit dat de opgenomen parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Albert Schweitzerlaan buiten de plangrens dienen te vallen.

Beschrijving van het plan Nieuw Geesterhage

Op pagina 13 van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de parkeerbehoefte van het Kulturhuis wordt geclusterd. Het is onduidelijk hoe deze clustering plaatsvindt en welke van de geprojecteerde parkeerplaatsen in de verbeelding hiervoor gebruikt worden. Reclamanten verzoeken om dit te verduidelijken en aan te geven op de verbeelding.

Geluid

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op o.a. de Albert Schweitzerlaan. Op de bijbehorende documenten kan alleen worden afgelezen wat de geluidsbelasting is op de nieuw te realiseren woningen langs de Albert Schweitzerlaan. De indieners pleiten, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, voor het onderzoeken van de geluidsbelasting op de reeds aanwezige woningen aan de Albert Schweitzerlaan.

Daarnaast trekken reclamanten de compleetheid en juistheid van het verrichte onderzoek door Goudappel Coffeng in twijfel met betrekking tot de verkeersintensiteit en stellen een second opinion voor door een onafhankelijk bureau.

Lucht

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de relevante ontsluitingswegen zijn beschouwd met betrekking tot de luchtkwaliteit. De Albert Schweitzerlaan is hierin niet meegenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen de effecten van de luchtkwaliteit van de Albert Schweitzerlaan onderzocht te worden.

Verkeer

In het ontwerpbestemmingsplan is nergens terug te vinden welke maatregelen er genomen worden om de Albert Schweitzerlaan in te richten als 'woonstraat'. En welke effecten dit met zich meebrengt voor de huidige bewoners zoals de veiligheid met betrekking tot het oversteken van de weg en het wel of niet invoeren van een parkeerverbod aan de oostzijde van de Albert Schweitzerlaan. Reclamanten verzoeken om het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen en te verduidelijken.

Reactie gemeente:

Ligging van het plangebied

De parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Albert Schweitzerlaan maken geen onderdeel uit van de parkeercapaciteit voor Nieuw Geesterhage en de voorziene woningen.

Beschrijving van het plan Nieuw Geesterhage

De parkeercapaciteit voor Nieuw Geesterhage wordt met name gesitueerd bij het nieuwe appartementengebouw.

Geluid

Voorop staat dat de Albert Schweitzerlaan een 30 km/uur weg is waarvoor op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht geldt. Ondanks dat de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht stelt en daarmee ook geen beperkingen kan opleggen aan het project is volledigheidshalve vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening toch onderzocht wat de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen is ten gevolge van die 30 km/uur wegen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Henri Dunantsingel en de Albert Schweitzerlaan hoger is dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidbelasting wordt vergeleken met de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor gezoneerde wegen, wordt deze grenswaarde niet overschreden.

Door de hogere geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur is vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk om aan te tonen dat de geluidwering voldoende is om in de woning een leefbaar geluidniveau te kunnen garanderen. De standaard eis vanuit het Bouwbesluit voor gevelwering van nieuwbouwwoningen is 20 dB. Wanneer de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform artikel 110g wordt gehanteerd dan zal de geluidbelasting in een woning maximaal 38 dB zijn. Dit is gelijk aan de eis van 38 dB voor bestaande woningen. Hiermee kan gesteld worden dat er met een standaard gevelwering sprake is van een leefbaar binnenniveau.

Voort hebben wij geen enkele twijfel over de compleetheid en juistheid van het verrichte onderzoek door Goudappel Coffeng. Het bureau is deskundig en heeft een goede staat van dienst. Een second opinion is niet noodzakelijk en ook niet door reclamanten aangetoond.

Lucht

In het kader van het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de relevante ontsluitingswegen van het plan beschouwd. In het onderzoek is alleen de Geesterduinweg en de Soomerwegh beschouwd omdat hier de grootste toename en de hoogste concentratie te verwachten is. Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de wettelijke bepalingen voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Het alsnog onderzoeken van de effecten op de luchtkwaliteit van de Albert Schweitzerlaan is om deze redenen naar onze mening dan ook niet noodzakelijk.

Verkeer

In een bestemmingsplan wordt vastgelegd wat de functie van gronden en gebouwen is. De inrichting van de woonomgeving zoals wegen met de daarbij behorende borden, drempels etc. en groenvoorzieningen komt pas aan de orde bij de uitwerking van het plan.

De Albert Schweitzerlaan ligt echter buiten het plangebied en is nu een woonstraat en het blijft een woonstraat. Er zijn geen maatregelen voorzien.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. Ingekomen reactie van overleginstantie.

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Samenvatting:

Het Hoogheemraadschap ziet geen reden een zienswijze in te dienen omdat de eerder gemaakte opmerkingen op juiste wijze in het plan is verwerkt.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

1. Inhoudsopgave, *Bijlagen* het 'Verslag beoordeling Kwaliteitsteam d.d. 29 april 2013' vervalt.
2. Inhoudsopgave, *Bijlage 13* 'Parkeerbalans toegevoegd.
3. Inhoudsopgave, *Bijlage 14* 'Berekening Fietsparkeren toegevoegd.
4. Inhoudsopgave, *Bijlage 16* 'Nota van zienswijzen' toegevoegd.
5. In paragraaf 2.2.7 wordt het nieuwe faseringsvoorstel Nieuw Geesterhage d.d. 14 november 2013 toegelicht, welk voorstel in de plaats komt van het Ontwikkelvoorstel "Nieuw" nieuw Geesterhage van 19 oktober 2011.
Het faseringsvoorstel gaat uit van handhaving van de bestaande bebouwing van bibliotheek, stichting Nieuw Geesterhage en Viva zorggroep. Een aantal zalen worden ondergebracht in een stuk nieuwbouw met een oppervlakte van circa 300m. De aanverwante horecaruimte van Nieuw Geesterhage wordt hieraan gekoppeld gerealiseerd binnen het huidige opstal van de bibliotheek. In een tweede fase kan Toonbeeld worden gehuisvest in nieuwbouw gesitueerd aan de bestaande opstallen van Nieuw Geesterhage.
Het programma voorziet in 29 i.p.v. 30 appartementen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 43 i.p.v. 44 woningen.
De commerciële ruimten, bedoeld voor een maatschappelijke functie en met een oppervlakte van 300 m², zijn nu gesitueerd op de begane grond van het appartementengebouw aan de Geesterduinweg dat in totaal drie bouwlagen telt.
Het project voorziet nu in een woonprogramma van:
 - 15 appartementen in 3 lagen aan voorzijde;
 - 14 appartementen in 4 lagen in het appartementengebouw op de hoek Albert Schweitzerlaan en Dag Hammerskjöldlaan;
 - 14 grondgebonden woningen aan de Albert Schweitzerlaan H. Dunantsingel.
6. Paragraaf 2.3, Planomschrijving plan in hoofdlijnen; de tekst is aangepast naar aanleiding van het nieuwe faseringsvoorstel.
7. Paragraaf 2.3, De impressie is gewijzigd op basis van het nieuwe faseringsvoorstel.
8. Paragraaf 2.3, Programma (Oppervlakten/aantallen): Nieuw: 300 m² i.p.v. 3.177 m².
9. Paragraaf 2.3, Wijzigingsbevoegdheid in combinatie met afwijkingsbevoegdheid 6 woningen in plaats van 5 woningen.
10. Paragraaf 2.3, Detailhandel en dienstverlening 300 m² i.p.v. 400 m² bvo.
11. Paragraaf 2.3, Wonen maximaal 43 woningen in plaats van 44 woningen.
12. Paragraaf 2.3, Aantal parkeerplaatsen in plangebied 138 i.p.v. 130 waarvan 118 nieuw i.p.v. 110 nieuw.
13. Blz. 18, Provinciale verordening: Op maart 8 maart 2014 is een nieuw versie in werking getreden.
14. Blz. 26, Welstandsnota: Op 19 september 2013 heeft de gemeenteraad de nieuwe Welstandsnota 2013 vastgesteld.
15. Blz. 27, De 'paragraaf beoordeling plangebied / conclusie' is vervallen als gevolg van het gewijzigde plan.
16. Blz. 45, verkeer, de visie parkeren en verkeer is op 3 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.
17. Blz. 47, Parkeren – auto, toevoegen fase 1 en 2.
18. Blz. 47, Parkeren – auto, gewijzigde aantallen:
 - Maatschappelijke voorzieningen 125 i.p.v. 146 parkeerplaatsen
 - 43 i.p.v. 44 woningen met 45 parkeerplaatsen i.p.v. 40 parkeerplaatsen, de toevoeging exclusief 26 privé parkeerplaatsen vervalt;
 - Woningen Winkelcentrum Geesterduin 81 i.p.v. 70 parkeerplaatsen;
 - Totaal parkeervraag (privé en openbaar): 1.059 i.p.v. 1.091 parkeerplaatsen.
19. Blz. 47, Dubbel gebruik parkeren:
 - In het gebied van Nieuw Geesterhage zijn 118 i.p.v. 110 parkeerplaatsen;

- In het totale gebied zijn 848 i.p.v. 840 parkeerplaatsen voorzien;
 - Het positieve saldo wordt 44 i.p.v. 36 parkeerplaatsen.
20. Blz. 47/48, tekst 'in het gebied...voorzien in' verwijderd.
21. Blz. 48, Situatie bij ongewijzigd winkelcentrum Geesterduin:
- In het totale gebied zijn 623 parkeerplaatsen i.p.v. 629 parkeerplaatsen;
 - De totale parkeervraag is 646 parkeerplaatsen i.p.v. 651;
 - Het tekort op de parkeerbalans is 23 parkeerplaatsen i.p.v. 22 parkeerplaatsen.
22. Blz. 48, Fietsparkeren – aantal fietsparkeerplekken nieuwe situaties; 163 i.p.v. 260 fietsparkeerplaatsen.
23. Blz. 49 Paragraaf kostenverhaal is gewijzigd als volgt:
Het kostenverhaal zal geregeld worden middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Met de ondertekening van deze zogenaamde anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd (anders dan via een exploitatieplan). Het opstellen van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan is, door ondertekening van de anterieure overeenkomst, niet noodzakelijk.
24. De zinsnede in paragraaf 4.3 Bestemmingen, *Ondergeschikte horeca binnen de bestemming Maatschappelijk*; 'De horeca-activiteit is alcoholvrij' is verwijderd.
25. Blz. 52, Vanwege de beoogde fasering en flexibiliteit wordt opgenomen dat ondergeschikte horeca ook in de huidige bebouwing van de bibliotheek kan worden geprojecteerd. Het gevolg is dat ook een deel van bestaande bibliotheek in het plangebied is opgenomen, zie ook de opmerkingen bij de verbeelding.
26. Blz. 52, tekst commerciële ruimten op gronden met de bestemming Maatschappelijk toegevoegd.
27. Blz. 53, tekst 'Voor het appartementenblok...of zorgwinkel' verwijderd.
28. Blz. 53, Afwijkingsbevoegdheid, tekst gewijzigd naar 6 i.p.v. 5 extra woningen of appartementen.
29. Paragraaf 5.3 gewijzigd met dien verstande dat de nota zienswijzen is opgenomen bij het bestemmingsplan.

Regels

30. Artikel 3.1, toegevoegd lid c: Maatschappelijk gerelateerde detailhandel en dienstverlening, met dien verstande dat dit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – maatschappelijk gerelateerde detailhandel en dienstverlening' is toegestaan en uitsluitend op de begane grond.
31. Artikel 5.1, sub b verwijderd.
32. Artikel 8.1.1. Aantallen:
Het totale aantal woningen en appartementen op de voor Wonen en Maatschappelijk aangewezen gronden, is gewijzigd en mag niet meer dan 43 bedragen.

Verbeelding

33. Uitbreiding van de plangrens ter hoogte van de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' voor de gronden ter plaatse van de hoek Dag Hammerskjöldlaan/Albert Schweitzerlaan, ten zuiden van het appartementengebouw;
34. Uitbreiding van de plangrens ter hoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' in zuidwestelijke richting, inclusief de aanduiding '(sh-oh);
35. De aanduiding 'sm-mgdd' bij de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het appartementengebouw is vervallen en opgenomen ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Geesterduinweg;
36. De aanduidingsgrens ter plaatse van de aanduidingen '(w)' '(sh-oh)' en '(sm-mgdd)' in de bestemming Maatschappelijk is gedeeltelijk met ca. 1 m. verschoven in noordelijke richting. Aanvullend is de aanduidingsgrens ter plaatse van de aanduiding '(sh-oh)' in noordwestelijke richting verruimd door ook een deel van de bestaande bebouwing hierin op te nemen.

37. Uitbreiding van de plangrens en verplaatsing van bouwhoogtevlak van 8,5 m ter hoogte van de huidige zaal van Geesterhage voor realisatie van de zaal in combinatie met technische ruimten.