



gemeente
UITGEEST

Nota beantwoording zienswijzen
behorende bij het
‘Ontwerpbestemmingsplan Locatie Vrijburgschool’

Planidentificatie: NL.IMRO.0450.BPVrijburgschool-ON01

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
 - 1.1 Leeswijzer**
- 2. Verslag zienswijzen**
 - 2.1 Aanleiding**
 - 2.2 Beantwoording zienswijze 1**
 - 2.3 Beantwoording zienswijze 2**
 - 2.4 Beantwoording zienswijze 3**
 - 2.5 Beantwoording zienswijze 4**
 - 2.6 Beantwoording zienswijze 5**
 - 2.7 Conclusie**
- 3. Ambtshalve wijzigingen**
- 4. Eindconclusie**

1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de beantwoording van de zienswijzen die zijn binnengekomen naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Locatie Vrijburgschool', gemeente Uitgeest.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Locatie Vrijburgschool' biedt een juridisch-planologisch kader voor herontwikkeling van de locatie waar nu nog de 'Vrijburgschool' staat. Het voornemen is om de school te slopen. Voor de vrijkomende locatie is door de raad op 22 juni 2023 een voorlopig ruimtelijke kader vastgesteld voor een herontwikkeling van 44 woningen binnen drie bouwblokken. Later is een verkoopleidraad opgesteld en is de openbare verkoopprocedure gestart en doorlopen. Het definitieve is inmiddels bekend en wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. In deze nota vallen de wijzigingen in het vast te stellen plan als gevolg van de verwerking van uit te werken plan onder ambtshalve wijzigingen. Op onderdelen komt het definitieve plan tegemoet in de zienswijzen die naar voren zijn gebracht in reactie op het ontwerpbestemmingsplan, mede omdat er in het kader van de verkoopprocedure een vorm van participatie is gevolgd.

1.1 Leeswijzer

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Belanghebbenden hadden gedurende deze 6 weken de mogelijkheid op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Over de ter inzagelegging van het bestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging bekendheid gegeven via een publicatie in de plaatselijke 'Uitgeest', de website van de gemeente Uitgeest en de website www.officielebekendmakingen.nl. Tijdens deze termijn zijn 5 zienswijzen ontvangen. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen geanonimiseerd samengevat en van een antwoord voorzien. In hoofdstuk 3 is aangegeven of er (en zo ja welke) ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd. Hoofdstuk 4 bevat een conclusie met daarin aangegeven de eventuele benodigde aanvullingen c.q. voorgestelde (bestemmingsplan)wijzigingen.

1. Verslag ingediende zienswijzen

2.1 Aanleiding

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Binnen de periode van de ter inzage legging zijn 5 zienswijzen ontvangen. De samenvattingen en reacties op de zienswijze zijn in het kader van privacywetgeving geanonimiseerd.

2.2 Samenvatting en beantwoording van zienswijze 1

Samenvatting

Indiener van de zienswijze, woonachtig aan de Kooglaan 169 te Uitgeest, vraagt het college van Uitgeest het bestemmingsplan niet vast te stellen of in ieder geval rekening te houden met de zienswijze en het plan aan te passen. Zienswijze bevat een aantal punten van bezwaar.

Bezwaarpunt 2.2.1, Schaduwhinder

Indiener stelt dat bebouwing van 12 meter hoog aanzienlijke schaduweffecten met zich mee kan brengen. Volgens indiener is het van belang dat de gemeente een grondig onderzoek uitvoert naar de te verwachten schaduwhinder bij de uitvoering van het voorgestelde plan. Indiener merkt op dat een dergelijk onderzoek nog niet heeft plaatsgevonden. Om de belangen van de betrokkenen te waarborgen en tot een weloverwogen besluitvorming te komen, vindt de indiener het noodzakelijk dat het plan op dit punt wordt herzien.

Reactie gemeente

De gemeente is parallel aan de ruimtelijke procedure een verkoopprocedure gestart. In het kader van deze verkoopprocedure heeft er een vorm van participatie plaatsgevonden. Het definitieve plan wordt in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. Het plan komt tegemoet in de ingediende zienswijze. De bouwhoogte is beperkt tot drie lagen. Een bouwhoogte van drie lagen staat gelijk aan een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter. In opdracht van de gemeente Uitgeest heeft advies- en ontwerpbureau Buro SRO een bezonningsstudie opgesteld om de effecten van eventuele schaduwhinder voor de directe omgeving te bepalen. De resultaten treft u in bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

De resultaten van de bezonningsstudie tonen aan dat het appartementencomplex aan de overzijde van de Kooglaan, waar indiener van de zienswijze woonachtig is, geen schaduwhinder zal ervaren.

Bezwaarpunt 2.2.2, Uitzicht

In de huidige situatie heeft de indiener uitzicht op slechts één bouwlaag. Wanneer het voorgestelde plan wordt uitgevoerd, zal dit uitzicht veranderen naar een muur van bebouwing van 12 meter hoog. Dit leidt volgens indiener onvermijdelijk tot een vermindering van het woongenot. Indiener stelt dat een aanpassing van het plan op dit punt dan ook noodzakelijk is om een zo vrij mogelijk uitzicht te behouden.

Reactie gemeente

In Nederland heeft niemand het recht op uitzicht. De Raad van State heeft in verschillende rechtszaken gesteld dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De meeste mensen in Nederland wonen in straten waar de woningen tegenover elkaar gebouwd zijn. Direct uitzicht op tegenoverliggende woningen is, zeker in de bebouwde omgeving van Uitgeest, onvermijdelijk.

De gemeenteraad heeft het beoogde woningbouwprogramma voor de Vrijburglocatie met maximaal 44 woningen en het voorlopig ruimtelijk kader vastgesteld. Het ruimtelijk kader is ontwikkelaars meegegeven in het kader van de openbare verkoopprocedure. Het plan bevat 44 woningen; 22 sociale koop appartementen, 12 middenhuur appartementen en 10 rijwoningen.

Het plan komt deels tegemoet in de ingediende zienswijze. De bouwhoogte is beperkt tot drie bouwlagen. In plaats van één wand worden er twee blokken gerealiseerd met doorkijk naar een groene binnentuin. De frontbreedte van bebouwing is aan de zijde van de Kooglaan zo smal als mogelijk gehouden zonder het woonprogramma geweld aan te doen.

Nieuwbouw van woningen is hoognodig om positief bij te dragen aan het oplossen van de woningnood Nederland. Ook in Uitgeest staan bepaalde doelgroepen te springen om een woning. Er is veel behoefte aan appartementen. Niet alle wensen van omwonenden kunnen worden ingewilligd. Er zijn ook belangstellende inwoners die op deze locatie graag een woning willen kopen of huren.

2.3 Samenvatting en beantwoording zienswijze 2

Samenvatting

Indiener van zienswijze 2, woonachtig aan de Kooglaan 159 te Uitgeest, vraagt de Gemeenteraad het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bezwaarpunten van indiener worden weggenomen.

Bezwaarpunt 2.3.1. Uitzicht

Indiener merkt op dat op de kop van de Kooglaan een gebouw wordt gepland van 12 meter hoog. Volgens indiener zal een dergelijk gebouw een aanzienlijke impact hebben op de woning van de indiener en zal er sprake zijn van een aanzienlijke beperking van het uitzicht.

Reactie gemeente

In Nederland heeft niemand het recht op uitzicht. De Raad van State heeft in verschillende rechtszaken gesteld dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De meeste mensen in Nederland wonen in straten waar de woningen tegenover elkaar gebouwd zijn. Direct uitzicht op tegenoverliggende woningen is, zeker in de bebouwde omgeving van Uitgeest, onvermijdelijk.

De gemeenteraad heeft het beoogde woningbouwprogramma voor de Vrijburglocatie met maximaal 44 woningen en het voorlopig ruimtelijk kader vastgesteld. Het ruimtelijk kader is ontwikkelaars meegegeven in het kader van de openbare verkoopprocedure. Het plan bevat 44 woningen; 22 sociale koop appartementen, 12 middenhuur appartementen en 10 rijwoningen.

Het plan komt deels tegemoet in de ingediende zienswijze. De bouwhoogte is beperkt tot drie bouwlagen. In plaats van één wand worden er twee blokken gerealiseerd met doorkijk naar een groene binnentuin. De frontbreedte van bebouwing is aan de zijde van de Kooglaan zo smal als mogelijk gehouden zonder het woonprogramma geweld aan te doen.

Nieuwbouw van woningen is hoognodig om positief bij te dragen aan het oplossen van de woningnood Nederland. Ook in Uitgeest staan bepaalde doelgroepen te springen om een woning. Er is veel behoefte aan appartementen. Niet alle wensen van omwonenden kunnen worden ingewilligd. Er zijn ook belangstellende inwoners die op deze locatie graag een woning willen kopen of huren.

Bezwaarpunt 2.3.2, Schaduw

Indiener stelt dat dergelijke bebouwing aanzienlijke schaduweffecten met zich mee kan brengen.

Reactie gemeente

De gemeente is parallel aan de ruimtelijke procedure een verkoopprocedure gestart. In het kader van deze verkoopprocedure heeft er een vorm van participatie plaatsgevonden. Het definitieve plan wordt in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. Het plan komt tegemoet in de ingediende zienswijze. De bouwhoogte is beperkt tot drie lagen. Een bouwhoogte van drie lagen staat gelijk aan een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter. In opdracht van de gemeente Uitgeest heeft advies- en ontwerpbureau Buro SRO een bezonningsstudie opgesteld om de effecten van eventuele schaduwhinder voor de directe omgeving te bepalen. De resultaten treft u in bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

De resultaten van de bezonningsstudie tonen aan dat het appartementencomplex aan de overzijde van de Kooglaan, waar indiener van de zienswijze woonachtig is, geen schaduwhinder zal ervaren.

Bezwaarpunt 2.3.3, Bouwhoogte

Volgens indiener is het zo dat woningen in Uitgeest slechts tot drie verdiepingen hoog gebouwd mogen worden.

Reactie gemeente

In deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. De gemeente is parallel aan de ruimtelijke procedure een verkoopprocedure gestart. In het kader van deze verkoopprocedure heeft er een vorm van participatie plaatsgevonden. Het definitieve plan wordt in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. De bouwhoogte is beperkt tot drie lagen. Een bouwhoogte van drie lagen staat gelijk aan een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter.

Bezwaarpunt 2.3.4, Verkeershinder

Indiener veronderstelt dat de voorgenomen realisatie van een groot aantal parkeerplaatsen met bijbehorende voertuigen zal leiden tot aanzienlijke verkeershinder in en rond de Kooglaan.

Reactie gemeente

Uit door de gemeente gehouden verkeerstellingen in de omgeving van het plangebied blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat de straten in de omgeving van het plan niet voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer a.g.v. het bouwplan te verwerken. Het bouwplan genereert, volgens de kencijfers van het CROW, afgerond maximaal 500 motorvoertuigenbewegingen per etmaal.

De Prinses Beatrixlaan, waar momenteel volgens gemeentelijke tellingen met een intensiteit van 2500 mvt / etmaal / doorsnede, wordt gereden, heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer van het bouwplan te kunnen verwerken. De intensiteit op andere straten rond het bouwplan ligt tussen de 650 mvt / etmaal / doorsnede en 1200 mvt / etmaal / doorsnede zodat op de andere straten rondom het bouwplan ook geen problemen zijn te verwachten. Afhankelijk van de manier van beoordelen en het gekozen acceptatieniveau kunnen de wegen rondom het plangebied tussen de 4000 mvt. / etmaal en 6000 mvt. / etmaal verwerken.

Bezwaarpunt 2.3.5, Parkeeroverlast

Volgens indiener zullen 44 woningen op een kleine woonkavel zondermeer leiden tot parkeeroverlast in de naaste omgeving.

Reactie gemeente

Naast woningen worden er ook, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwe woningen. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de in 2024 vastgestelde nota Parkeernormen, die onder meer te vinden is op de website van de gemeente Uitgeest en op www.officielebekendmakingen.nl.

Door de aanleg van extra parkeerplaatsen wordt voorkomen dat de parkeerdruk door de extra woningen wordt vergroot en is er geen sprake van parkeeroverlast door de nieuwe woningen.

Bezwaarpunt 2.3.6, Afvoer afval

Indiener stelt dat er problemen zijn te voorzien met betrekking tot de afvoer van afval met de komst van 44 woningen.

Reactie gemeente

Naast de komst van de 44 woningen op de locatie van de voormalige Vrijburgschool worden de Kooglaan en Niesvenstraat heringericht. Dit maakt onderdeel uit van de herinrichting De Koog. Het doel van de herinrichting is een verkeersveilige en klimaatadaptieve wijk. In het kader van beide ontwikkelingen is de behoefte van afvalinzameling in beeld gebracht op basis van de eisen en types die beschreven zijn in het nieuwe gemeentelijke Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Op de Kooglaan komt een verzamelplaats voor 6 containers:

- 1 ondergronds restafval (nieuw)
- 1 bovengronds GFT afval (nieuw)
- 2 ondergronds papier (1 nieuw en 1 verplaatst vanaf de Niesvenstraat)
- 1 ondergrondse glas (verplaatst vanaf de Niesvenstraat)
- 1 bovengronds kleding (verplaatst vanaf de Niesvenstraat)



Figuur 1 Weergave van de afvalcontainers langs de Kooglaan

In het plan worden voor de locatie Vrijburgschool worden 2 ondergrondse containers extra gerealiseerd voor de 44 woningen naast de nieuwe ondergrondse containers voor appartementen die worden geplaatst in het kader van de reconstructie Kooglaan. Voor de grondgebonden woningen worden rolcontainers gebruikt. Kortom, er is voldoende afvalcapaciteit.

2.4 Samenvatting en beantwoording zienswijze 3

Samenvatting

Indiener van zienswijze 3, wonende aan de Kooglaan 155-B te Uitgeest, stelt vast dat het ontwerpbestemmingsplan niet in een definitieve vaststelling kan worden omgezet. Het plan zal een onnodige inbreuk vormen op een geordend woon- en leefklimaat, omdat de verdichting en de indeling binnen het plangebied een onevenredige druk op de bestaande leefomgeving zal veroorzaken. Tevens is er volgens indiener geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en behoort goedkeuring te worden onthouden dan wel dat op basis van de aangevoerde zienswijze een herziening dringend gewenst is.

Bezwaarpunt 2.4.1, Bouwblokken

Indiener merkt op dat bouwblokken B en A (toelichting) een voorziene maximum bouwhoogte van tien en respectievelijk twaalf meter hebben. Indiener stelt dat met inachtneming van het bestaande bebouwingsbeeld in de omgeving, dat hoofdzakelijk bestaat uit woningen in de vorm van twee- of drie aaneengeschakeld en voorzien van een dak in kapvorm tot hooguit negen meter hoog, dat de voorziene invulling van de woonbestemming zeer omvangrijk en onnodig verdichtend karakter heeft. Een bouwplan van vier bouwlagen is volgens indiener in deze omgeving niet passend.

Tevens voorziet indiener een verregaande inkijk in de woning van de indiener, die verder strekt dan normaliter in een bebouwde omgeving aanvaardbaar is. Daarnaast stelt indiener dat de opstelling van de woonblokken niet goed is gekozen. De hoogste gebouwen worden gericht naar de Kooglaan toe en geven daar dan ook de meeste inbreuk op het woon- en leefklimaat, juist omdat zij dan recht op de bestaande woningen aan deze laan zijn gericht. Daarbij moet vooral gedacht worden aan het wegnemen van daglicht, inval van zon in combinatie met deze bouwhoogte.

Indiener acht het een ruimtelijk betere ontwikkeling wanneer de woonblokken A en B verder naar achteren worden geplaatst, al dan niet in verkleinde vorm, en de te bouwen eengezinswoningen – namelijk blok C – daarvoor in de plaats aan de Kooglaan worden gesitueerd. In die situatie wordt het bebouwingsbeeld beter in stand gelaten. Alle bestaande woningen aan de Niesvenstraat en de Kuil worden dan niet direct door deze woonblokken gehinderd.

Gebeurt dit niet dan acht de indiener het dat het maximum bebouwingspercentage, zoals thans aangegeven op de verbeelding die bij de plank kaart hoort, beduidend lager wordt vastgesteld dan de huidige 85% in het ontwerp omwille van het behoud van een geordend woon- en leefklimaat. Desnoods zou het bouwvlak voor de bouwblokken A en B moeten worden ‘opgeknijpt’ met een lagere bouwhoogte en een expliciete groenbestemming ertussen.

Reactie gemeente

De gemeente is op zoek naar een invulling die maximaal bijdraagt in het oplossen van de woningnood. Verdichtingsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied zijn beperkt beschikbaar, dus als die er zijn moeten die optimaal worden benut.

Door de positie in de wijk, aan het einde van de Kooglaan en op een plek die al bijzonder was door zijn afwijkende functie, is de locatie geschikt voor verbijzondering in woningtypologie en bouwhoogte. Met de bouw van appartementen kunnen aantallen worden gemaakt en in de behoefte van specifieke doelgroepen voorzien (starters en senioren). De positie van de appartementenblokken is zo gekozen dat zij de stedenbouwkundige structuur versterken. Zij zijn om die reden aan de Kooglaan geplaatst. Plaatsing van appartementenblokken op de plek van blok C is vanuit de stedenbouwkundige structuur geredeneerd niet gewenst.

Dat de situatie voor omwonenden verandert, kan niet worden ontkend. Aantasting van privacy is subjectief. Stedenbouwkundig gezien is er sprake van een voldoende breed wegprofiel die appartementen aan weerszijden verdraagt. Het profiel is circa 35 meter

breed. Dit is een royaal profiel. Vergelijkbare situaties zijn in heel Nederland, ook in Uitgeest, aanwezig.

In het kader van de participatie en de totstandkoming van het definitieve plan is gekeken naar mogelijkheden van tegemoetkoming in de zienswijze. Het plan komt deels tegemoet in de zienswijze. De openheid wordt behouden door van twee blokken uit te gaan die in hoogte visueel zijn gedrukt en qua uitstraling minder massaal overkomen. Het plan gaat uit van de realisatie van zowel rijwoningen als appartementen in twee lagen met een kap. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Bouwvlakken worden gelegd op de plek waar deze volgens het winnende plan zijn bedoeld. Hoogtes worden beperkt tot 10,5 meter.

Bezwaarpunt 2.4.2, Bezonningsstudie

Indiener merkt op dat met het nieuw vast te stellen bestemmingsplan er sprake is van een aanmerkelijke toename van de bouwmassa ten opzichte van de huidige situatie. Indiener vindt het dan ook opmerkelijk dat niet uit de stukken blijkt of een bezonningsstudie is uitgevoerd om de wellicht negatieve effecten nader te onderzoeken. Dit is juist relevant te noemen omdat het huidige vigerende bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum' onder artikel 9 minder verregaande bouwmogelijkheden kent, zoals een lagere bouwhoogte met een dak die boven vier meter hoogte in alleen in kapvorm kan worden gerealiseerd met een kleiner bebouwingspercentage dan onder het nieuwe bestemmingsplan. Indiener stelt dat het initiatief voor het uitvoeren van een dergelijk onderzoek bij de planontwikkelaar ligt die wordt verondersteld de effecten van de planologische ontwikkelingen op de omgeving in kaart te brengen.

Reactie gemeente

De gemeente is parallel aan de ruimtelijke procedure een verkoopprocedure gestart. In het kader van deze verkoopprocedure heeft er een vorm van participatie plaatsgevonden. Het definitieve plan wordt in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. Het plan komt tegemoet in de ingediende zienswijze. De bouwhoogte is beperkt tot drie lagen. Een bouwhoogte van drie lagen staat gelijk aan een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter. In opdracht van de gemeente Uitgeest heeft advies- en ontwerpbureau Buro SRO een bezonningsstudie opgesteld om de effecten van eventuele schaduw hinder voor de directe omgeving te bepalen bij toekomstige bebouwing die het bestemmingsplan 'Locatie Vrijburgschool' mogelijk maakt. De resultaten treft u in bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

De resultaten van de bezonningsstudie tonen aan dat de toekomstige planologische situatie leidt tot een kleine verslechtering van de bezonnings situatie. De vrijstaande woningen ondervinden schaduw hinder in de late middag. Gedurende de maand februari ondervinden de vrijstaande woningen schaduw hinder vanaf 16.45 uur tot zonsondergang, in oktober vanaf 17:15 uur tot zonsondergang en in december vanaf 16:05 uur tot zonsondergang. Ondanks de toename aan schaduw hinder wordt er voldaan aan 2 uur bezonning per dag op de beschouwde gevels. Daarmee wordt er voldaan aan de lichte TNO-norm.

Bezwaarpunt 2.4.3, Uitzicht en lichtinval

Indiener stelt dat het zicht dat de indiener heeft vanaf zijn perceel door de geplande bouwmaten definitief verloren gaat indien de voorziene invulling van het plangebied met de bouwblokken A, B en C definitief worden vastgesteld door de Raad.

Reactie gemeente

In Nederland heeft niemand het recht op uitzicht. De Raad van State heeft in verschillende rechtszaken gesteld dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De meeste mensen in Nederland wonen in straten waar de woningen tegenover elkaar gebouwd zijn. Direct uitzicht op tegenoverliggende woningen is, zeker in de bebouwde omgeving van Uitgeest, onvermijdelijk.

De gemeenteraad heeft het beoogde woningbouwprogramma voor de Vrijburglocatie met maximaal 44 woningen en het voorlopig ruimtelijk kader vastgesteld. Het ruimtelijk kader is ontwikkelaars meegegeven in het kader van de openbare verkoopprocedure. Het definitieve plan bevat 44 woningen; 22 sociale koop appartementen, 12 middenhuur appartementen en 10 rijwoningen.

Het plan komt deels tegemoet in de ingediende zienswijze. De bouwhoogte is beperkt tot drie bouwlagen. In plaats van één wand worden er twee blokken gerealiseerd met doorkijk naar een groene binnentuin. De frontbreedte van bebouwing is aan de zijde van de Kooglaan zo smal als mogelijk gehouden zonder het woonprogramma geweld aan te doen.

Nieuwbouw van woningen is hoognodig om positief bij te dragen aan het oplossen van de woningnood Nederland. Ook in Uitgeest staan bepaalde doelgroepen te springen om een woning. Er is veel behoefte aan appartementen. Niet alle wensen van omwonenden kunnen worden ingewilligd. Er zijn ook belangstellende inwoners die op deze locatie graag een woning willen kopen of huren.

Bezwaarpunt 2.4.4, Bouwhoogte

Indiener merkt op dat het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte toelaat van elf meter voor blok B en ruim dertien meter voor blok A. Bij deze bouwmaten is de algemene afwijkingsbevoegdheid ex artikel 9, sub a. en b. meegerekend namelijk dat nog maximaal tien procent hoger mag worden gebouwd wat betreft de bouwhoogten en overschrijding van de bouwvlakken. Daarmee kunnen, zoals hiervoor aangegeven, in principe woongebouwen worden gerealiseerd tot vier bouwlagen hoog. De huidige ontwikkeling is direct voor het perceel van de indiener niet wenselijk te achten ter behoud van een geordend woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente

De gemeente is op zoek naar een invulling die maximaal bijdraagt in het oplossen van de woningnood. Verdichtingsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied zijn beperkt beschikbaar, dus als die er zijn moeten die optimaal benut.

Door de positie in de wijk, aan het einde van de Kooglaan en op de een plek die al bijzonder was door zijn afwijkende functie, is de locatie geschikt voor verbijzondering in woningtypologie en bouwhoogte. Met de bouw van appartementen kunnen aantallen worden gemaakt en in de behoefte van specifieke doelgroepen voorzien (starters en senioren). De positie van de appartementenblokken is zo gekozen dat zij de stedenbouwkundige structuur versterken. Zij zijn om die reden aan de Kooglaan geplaatst. Plaatsing van appartementenblokken op de plek van blok C is vanuit de stedenbouwkundige structuur geredeneerd niet gewenst.

Dat de situatie voor omwonenden verandert, kan niet worden ontkend. Aantasting van privacy is subjectief. Stedenbouwkundig gezien is er sprake van een voldoende breed wegprofiel die appartementen aan weerszijden verdraagt. Het profiel is circa 35 meter breed. Dit is een royaal profiel. Vergelijkbare situaties zijn in heel Nederland, ook in Uitgeest, aanwezig.

In het kader van de participatie en de totstandkoming van het definitieve plan is gekeken naar mogelijkheden van tegemoetkoming in de zienswijze. Het plan komt deels tegemoet in de zienswijze. De openheid wordt behouden door van twee blokken uit te gaan die in hoogte visueel zijn gedrukt en qua uitstraling minder massaal overkomen. Het plan gaat uit van de realisatie van zowel rijwoningen als appartementen in twee lagen met een kap. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10,5 meter. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Bouwvlakken worden gelegd op de plek waar deze volgens het winnende plan zijn bedoeld. Hoogtes worden beperkt tot 10 meter.

Bezwaarpunt 2.4.5, Verkeersbestemming- artikel 4

Inzake de ontsluiting van het plangebied naar het voorzien parkeerterrein achter de Kooglaan en de Niesvenstraat, merkt indiener op dat het autoverkeer via deze wegen moeten rijden. Indiener stelt dat op dit moment al sprake is van een bijzonder drukke route. Met de extra woningen en versmallingen van de rijbanen voorziet dit in een toename van verkeershinder. Dit is voor de indiener een reden om voor te stellen dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde moeten worden voorzien met een verplaatsing van de woonblokken A en B naar achter op het bestemmingsvlak.

Voor zover wordt voorzien in 26 parkeerplaatsen langs de Niesvenstraat en 49 aan de achterzijde van het plangebied, dan moet worden gesteld dat de eerstgenoemde parkeervoorzieningen eerder aan het openbaar gebied lijken toe te komen dan aan de voorziene woningen.

Reactie gemeente

De Niesvenstraat, Kooglaan en Beatrixlaan worden ingericht als 30 km – gebieden. De verwachte toename van het autoverkeer a.g.v. de nieuwe ontwikkelingen kan binnen de heringerichte straten worden verwerkt zonder toenemende verkeershinder (verkeershinder is niet evenredig met de hoeveelheid verkeer maar heeft ook te maken met soort voertuig en de snelheid van het voertuig). Om een zo aantrekkelijk en zo groen mogelijke inrichting te realiseren wordt parkeren juist zoveel mogelijk uit het zicht opgelost. De parkeerplaatsen aan de voorzijde van de bouwblokken aan de Kooglaan zou betekenen dat het straatbeeld wordt gedomineerd door geparkeerde voertuigen en dat het groene karakter van de Kooglaan wordt aangetast.

De parkeerplaatsen voor de Vrijburglocatie zijn deel bedoeld voor de bewoners en deels voor bezoekers. Omdat bewoners met de situatie ter plekke bekend zijn, is er geen reden om aan te nemen dat deze vakken niet worden gebruikt.

Bezwaarpunt 2.4.6, Algemene afwijkingsregel- artikel 9

Indiener merkt op dat onder artikel 9, sub c. van het ontwerpbestemmingsplan als afwijkingsbevoegdheid de bouwmogelijkheid van een centrale antenne-inrichting is opgenomen. Hoewel niet blijkt wat de maximale bouwhoogte voor een dergelijk bouwwerk is, moet worden vastgesteld dat naar aard en omvang een dergelijk object aanmerkelijk hoger uitvalt. Volgens indiener is een dergelijke ontwikkeling in een woonbuurt niet wenselijk, omdat een dergelijk bouwwerk een zeer dominante invloed heeft op de omgeving. Indiener neemt aan dat deze ruimtelijke ontwikkeling niet ten dienste zal zijn van de te ontwikkelen woningen en de bewoners. Indiener verzoekt dan ook om de bouwmogelijkheid voor een centrale antenne-inrichting uit het bestemmingsplan te schrappen.

Reactie gemeente

N.a.v. dit bezwaarpunt is besloten deze regeling te wijzigen. De goothoogte wordt gewijzigd naar bouwhoogte. Daarnaast wordt 'oppervlakte per gebouw' gewijzigd naar 'oppervlakte per bouwwerk'. Dit sluit beter aan bij het eerste deel van artikel 9 sub c. Die luidt dan als volgt:

c. *de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations, telecommunicatievoorzieningen en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande dat de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 25 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;*

De maximale bouwhoogte wordt dus vastgelegd op 3,5 meter. Met een centrale antenne-inrichting wordt voor de duidelijkheid een (lage) kast bedoeld en geen antennemast.

Bezwaarpunt 2.4.7, Bestemming groen- artikel 3

Indiener stelt dat het onderhavige bestemmingsplan het uitgangspunt vergroening in principe niet kent. Volgens indiener wordt in onderhavig bestemmingsplan praktisch al het bestaande groen ingeleverd voor de komst van woningen en parkeervoorzieningen waarmee groen als

bestemming een ondergeschikte rol speelt, zeker in vergelijking met het thans vigerende bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum'. Volgens indiener vormt groen geen buffer of duidelijke scheiding tussen bestaande bebouwing en de voorziene nieuwbouw. Daarbij speelt mede een rol dat de gebruiksmogelijkheden van deze bestemming een overlap kennen met de verkeersbestemming ex artikel 4 van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener stelt dat het onderscheidend vermogen tussen de in omvang toch al beperkte groenbestemming en de bestemming 'Verkeer' te beperkt is, omdat een bestemming groen zich concreet behoort toe te spitsen op de invulling naar groenvoorzieningen, mede om te voorkomen dat in hetzelfde gebied de verkeersbestemming uiteindelijk de overhand gaat krijgen ten nadele van de belangen van omwonenden.

Reactie gemeente

De gemeente Uitgeest zet zich in om zoveel mogelijk groen en bomen te behouden. Als bomen niet kunnen worden behouden op de huidige plek, dan wordt de boom of verplaatst, of er wordt een nieuwe boom in de omgeving geplant. De gemeente Uitgeest vindt het heel belangrijk dat de openbare ruimte in woongebieden klimaatadaptief wordt aangelegd, denk daarbij aan bijvoorbeeld wadi's, waterdoorlatende stenen, en zoveel mogelijk groen en bomen om hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk tegen te gaan. In de wijk De Koog worden deze maatregelen momenteel al uitgevoerd. Ook wordt er 'natuurinclusief' gebouwd en krijgen bijvoorbeeld vleermuizen en vogels mogelijkheden op de nieuwe woningen nestjes te bouwen. Ook komt er ca. 25% aan oppervlakte groen bij, met name in de Kooglaan. Tevens komen langs de woningen van de Niesvenstraat groenvakken terug. In deze vakken worden de eerder gekapte bomen gecompenseerd met nieuwe bomen.

De gemeente Uitgeest heeft een beleidsplan en uitvoeringsprogramma klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Alle nieuwe plannen moeten voldoen en worden getoetst aan dit beleid. Beplanting, aanbrengen van nestkasten, gevelbeplanting en sedumdaken leveren bijvoorbeeld punten op. Er zal een minimum aantal punten gescoord moeten worden om de bouw mogelijk te maken. Hiermee wordt het onderdeel 'groen' in het planvoornemen nog verder geborgd. Het plan voldoet aan het beleidsplan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en geeft invulling aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en aanplant van groen en bomen.

2.5 Samenvatting en beantwoording zienswijze 4

Samenvatting

Indiener van zienswijze 4, wonende aan De Kuil 21 te Uitgeest, verzoekt de Gemeenteraad in overweging te nemen het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat bezwaren genoemd in de zienswijze worden weggenomen en bebouwing zal plaatsvinden in overeenstemming met de door de gemeente Uitgeest in het recente verleden vastgestelde visie(s) met betrekking tot wonen en leefbaarheid. De zienswijze bevat een aantal bezwaarpunten.

Bezwaarpunt 2.5.1, Bebouwing van 12 meter hoog

Indiener merkt op dat voor realisatie van 44 woningen wordt voorzien in één gebouw van 12 meter hoog op de kop van de Kooglaan. Volgens indiener zal een dergelijk gebouw een aanzienlijke impact hebben op de woningen in de directe omgeving van het gebouw. Er zal sprake zijn van een aanzienlijke beperking van licht en uitzicht.

Indiener stelt dat in het "ruimtelijk kader" behorende bij het bestemmingsplan de gemeente als argument voor dit gebouw geeft dat een "duidelijke markering van de kop van de Kooglaan noodzakelijk is". Volgens indiener is er van enige verbetering echter geen sprake nu elke logische aansluiting ontbreekt in een wijk met bijna alleen maar laagbouw. Een dergelijk gebouw zal volgens indiener enkel afbreuk doen aan de stedenbouwkundige structuur van de wijk, waarbij de gemeente notabene zelf al aangeeft dat deze bebouwing slechts een geringe afstand kan aanhouden tot de lagere bebouwing in de directe omgeving.

Reactie gemeente

Stedenbouw

De gemeente is op zoek naar een invulling die maximaal bijdraagt in het oplossen van de woningnood. Verdichtingsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied zijn beperkt beschikbaar, dus als die er zijn moeten die optimaal benut.

Door de positie in de wijk, aan het einde van de Kooglaan en op de een plek die al bijzonder was door zijn afwijkende functie, is de locatie geschikt voor verbijzondering in woningtypologie en bouwhoogte. Met de bouw van appartementen kunnen aantallen worden gemaakt en in de behoefte van specifieke doelgroepen voorzien (starters en senioren). De positie van de appartementenblokken is zo gekozen dat zij de stedenbouwkundige structuur versterken. Zij zijn om die reden aan de Kooglaan geplaatst. Plaatsing van appartementenblokken op de plek van blok C is vanuit de stedenbouwkundige structuur geredeneerd niet gewenst.

Dat de situatie voor omwonenden verandert, kan niet worden ontkend. Aantasting van privacy is subjectief. Stedenbouwkundig gezien is er sprake van een voldoende breed wegprofiel die appartementen aan weerszijden verdraagt. Het profiel is circa 35 meter breed. Dit is een royaal profiel. Vergelijkbare situaties zijn in heel Nederland, ook in Uitgeest, aanwezig.

In het kader van de participatie en de totstandkoming van het definitieve plan is gekeken naar mogelijkheden van tegemoetkoming in de zienswijze. Het plan komt deels tegemoet in de zienswijze. De openheid wordt behouden door van twee blokken uit te gaan die in hoogte visueel zijn gedrukt en qua uitstraling minder massaal overkomen. Het plan gaat uit van de realisatie van zowel rijwoningen als appartementen in twee lagen met een kap. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10,5 meter. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Bouwvlakken worden gelegd op de plek waar deze volgens het winnende plan zijn bedoeld. Hoogtes worden beperkt tot 10 meter.

Recht van uitzicht

In Nederland heeft niemand het recht op uitzicht. De Raad van State heeft in verschillende rechtszaken gesteld dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De meeste mensen in Nederland wonen in straten waar de woningen tegenover elkaar gebouwd zijn. Direct uitzicht op tegenoverliggende woningen is, zeker in de bebouwde omgeving van Uitgeest, onvermijdelijk.

De gemeenteraad heeft het beoogde woningbouwprogramma voor de Vrijburglocatie met maximaal 44 woningen en het voorlopig ruimtelijk kader vastgesteld. Het ruimtelijk kader is ontwikkelaars meegegeven in het kader van de openbare verkoopprocedure. Het plan bevat 44 woningen; 22 sociale koop appartementen, 12 middenhuur appartementen en 10 rijwoningen.

Het plan komt deels tegemoet in de ingediende zienswijze. De bouwhoogte is beperkt tot drie bouwlagen. In plaats van één wand worden er twee blokken gerealiseerd met doorkijk naar een groene binnentuin. De frontbreedte van bebouwing is aan de zijde van de Kooglaan zo smal als mogelijk gehouden zonder het woonprogramma geweld aan te doen.

Nieuwbouw van woningen is hoognodig om positief bij te dragen aan het oplossen van de woningnood Nederland. Ook in Uitgeest staan bepaalde doelgroepen te springen om een woning. Er is veel behoefte aan appartementen. Niet alle wensen van omwonenden kunnen worden ingewilligd. Er zijn ook belangstellende inwoners die op deze locatie graag een woning willen kopen of huren.

Bezonnig/lichtinval

De gemeente is parallel aan de ruimtelijke procedure een verkoopprocedure gestart. In het kader van deze verkoopprocedure heeft er een vorm van participatie plaatsgevonden. Het

definitieve plan wordt in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. Het plan komt tegemoet in de ingediende zienswijze. De bouwhoogte is beperkt tot drie lagen. Een bouwhoogte van drie lagen staat gelijk aan een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter. In opdracht van de gemeente Uitgeest heeft advies- en ontwerpbureau Buro SRO een bezonningsstudie opgesteld om de effecten van eventuele schaduwhinder voor de directe omgeving te bepalen. De resultaten treft u in bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

De resultaten van de bezonningsstudie tonen aan dat de toekomstige planologische situatie leidt tot een kleine verslechtering van de bezonnings situatie. Gedurende de maand maart treedt er van zonsopgang tot 09:00 uur schaduwhinder op de zijgevel van de woning De Kuil 21. In de overige maanden komt geen extra schaduwhinder voor.

Ondanks de toename aan schaduwhinder wordt er voldaan aan 2 uur bezonning per dag op de beschouwde gevels. Daarmee wordt er voldaan aan de lichte TNO-norm.

Bezwaarpunt 2.5.2, Verkeer en parkeren

Indiener merkt op dat voor de te bouwen woningen 76 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Volgens indiener geeft een dergelijk aantal voertuigen een aanzienlijke verhoging van de verkeersstromen aan de zuidkant van de Kooglaan. Daarnaast leiden verkeersproblemen op de A9 onmiddellijk tot stremmingen op de Geesterweg, zodat verkeer de wijk in en uit nagenoeg onmogelijk wordt. Met de te verwachten toename van het verkeer zal dit volgens indiener verder verergeren. Ook stelt indiener dat te verwachten valt dat de meeste verkeersbewegingen tijdens de spitsperioden zullen plaatsvinden, terwijl op dit moment substantiële investering aan de aanpassing van de Kooglaan worden gedaan "teneinde de leefbaarheid van De Koog te verbeteren". In de aanmeldnotitie wordt weliswaar aangegeven dat "diverse maatregelen worden voorzien die zorg dragen voor een verantwoorde verkeerskundige situatie", maar dit wordt volgens indiener niet concreet gemaakt.

Reactie gemeente

Bij bezwaarpunt 2.4.5. is al aangegeven dat het extra verkeer door de omliggende straten kan worden verwerkt. Dat de meeste verkeersbewegingen tijdens de spitsuren plaatsvinden is juist maar ook deze kunnen worden verwerkt ook door een heringerichte Kooglaan. Bij stremmingen op de A9 is de Geesterweg, afhankelijk van waar de stremming op de A9 zich voordoet, een van de wegen die gebruikt worden als alternatieve route. De hoeveelheid extra verkeer vanuit het bouwplan is t.o.v. het al aanwezige verkeer op de Geesterweg erg gering waardoor dit vrijwel geen invloed heeft op de verkeersafwikkeling op de Geesterweg zelf.

Bezwaarpunt 2.5.3, Leefbaarheid

Indiener merkt op dat met 75 parkeerplaatsen op een klein bouw perceel er bijzonder weinig ruimte zal overblijven voor groen. Dit terwijl er op dit moment substantieel wordt geïnvesteerd om de Koog groener te maken.

Daarnaast zullen volgens indiener de meeste woningen geen eigen afvalcontainers hebben zodat er additionele ondergrondse afvalcontainers moeten worden aangelegd. Dit vergt ruimte en zal een tekort aan capaciteit zonder meer leiden tot afvalproblematiek in de ruimte achter de woningen, aldus indiener.

Reactie gemeente

De gemeente Uitgeest zet zich in om zoveel mogelijk groen en bomen te behouden. Als bomen niet kunnen worden behouden op de huidige plek, dan wordt de boom of verplaatst, of er wordt een nieuwe boom in de omgeving geplant. De gemeente Uitgeest vindt het heel belangrijk dat de openbare ruimte in woongebieden klimaatadaptief wordt aangelegd, denk daarbij aan bijvoorbeeld wadi's, waterdoorlatende stenen, en zoveel mogelijk groen en bomen om hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk tegen te gaan. In de wijk De Koog

worden deze maatregelen momenteel al uitgevoerd. Ook wordt er 'natuurinclusief' gebouwd en krijgen bijvoorbeeld vleermuizen en vogels mogelijkheden op de nieuwe woningen nestjes te bouwen. Ook komt er ca. 25% aan oppervlakte groen bij, met name in de Kooglaan. Tevens komen langs de woningen van de Niesvenstraat groenvakken terug. In deze vakken worden de eerder gekapte bomen gecompenseerd met nieuwe bomen.

De gemeente Uitgeest heeft een beleidsplan en uitvoeringsprogramma klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Alle nieuwe plannen moeten voldoen en worden getoetst aan dit beleid. Beplanting, aanbrengen van nestkasten, gevelbeplanting en sedumdaken leveren bijvoorbeeld punten op. Er zal een minimum aantal punten gescoord moeten worden om de bouw mogelijk te maken. Hiermee wordt het onderdeel 'groen' in het planvoornemen nog verder geborgd. Het winnende plan voldoet aan is aan het beleidsplan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en geeft invulling aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en aanplant van groen en bomen.

Naast woningen worden er ook, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwe woningen.. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de in 2024 vastgestelde nota Parkeernormen die onder meer te vinden is op de website van de gemeente en op www.officielebekendmakingen.nl.

Door de aanleg van extra parkeerplaatsen wordt voorkomen dat de parkeerdruk door de extra woningen wordt vergroot en is er geen sprake van parkeeroverlast door de nieuwe woningen.

Naast de komst van de 44 woningen op de locatie van de voormalige Vrijburgschool worden de Kooglaan en Niesvenstraat heringericht. Dit maakt onderdeel uit van de herinrichting De Koog. Het doel van de herinrichting is een verkeersveilige en klimaatadaptieve wijk. In het kader van beide ontwikkelingen is de behoefte van afvalinzameling in beeld gebracht op basis van de eisen en types die beschreven zijn in het nieuwe gemeentelijke Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Op de Kooglaan komt een verzamelplaats voor 6 containers:

- 1 ondergronds restafval (nieuw)
- 1 bovengronds GFT afval (nieuw)
- 2 ondergronds papier (1 nieuw en 1 verplaatst vanaf de Niesvenstraat)
- 1 ondergrondse glas (verplaatst vanaf de Niesvenstraat)
- 1 bovengronds kleding (verplaatst vanaf de Niesvenstraat)



Figuur 2 Weergave van de afvalcontainers langs de Kooglaan

In het plan worden voor de locatie Vrijburgschool worden 2 ondergrondse containers extra gerealiseerd voor de 44 woningen naast de nieuwe ondergrondse containers voor appartementen die worden geplaatst in het kader van de reconstructie Kooglaan. Voor de grondgebonden woningen worden rolcontainers gebruikt. Kortom, er is voldoende afvalcapaciteit.

Bezwaarpunt 2.5.4, Wateroverlast

Indiener geeft aan dat beide groenstroken aan de kruising Kooglaan/ Beatrixlaan voortdurend onder water staan. Bewoners van de Kuil hebben regelmatig maatregelen moeten treffen om wateroverlast te voorkomen. Volgens indiener zal met het verdwijnen van het bestaande grasveld naast de school de opnamecapaciteit van de bodem verder afnemen en valt additionele water overlast te verwachten voor de woningen in de onmiddellijke nabijheid van de te bouwen woningen. Het is volgens indiener dan ook niet duidelijk of de bestaande riolering voldoet om in de toekomst regenwater efficiënt af te voeren.

Reactie gemeente

Tijdens hevige regen blijft water staan op de bestaande grasvelden. Om de wateroverlast nu, en in de toekomst op te lossen worden de volgende maatregelen getroffen.

- Het vernieuwen en vergroten van de capaciteit van de riolering: het rioolstelsel wordt gescheiden aangelegd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, het regenwater naar de sloten en vijvers.
- Het riool voor het regenwater wordt een zogenaamd Drainage Transport riool (DT-riool). Via deze buis worden tijdens natte periodes het grond- en regenwater afgevoerd.
- Door het opnemen van wadi's in het ontwerp kan bij hevige regen water tijdelijk worden opgevangen.

Op deze wijze ontstaat een duurzaam en klimaatadaptief plan. De bedoeling is dat de nieuwbouwlocatie het regenwater tot een 40 mm/uur bui het regenwater op eigen terrein weet te verwerken. In het plan wordt hierin voldoende voorzien, dus dat leidt bij behoorlijk harde buien niet tot een verslechtering van de situatie in het openbare terrein zoals Kooglaan/Beatrixlaan/De Kuil.

Zowel groenvoorzieningen als voldoende parkeergelegenheid zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit voldoende geborgd.

Bezwaarpunt 2.5.5, Overlast

Met 76 parkeerplaatsen en vuilcontainers direct naast de woning van indiener, valt aanzienlijke overlast te verwachten (stank, geluid) en een aanzienlijke vermindering in het woongenot van de indiener.

Reactie gemeente

Naast de komst van de 44 woningen op de locatie van de voormalige Vrijburgschool worden de Kooglaan en Niesvenstraat heringericht. Dit maakt onderdeel uit van de herinrichting De Koog. Het doel van de herinrichting is een verkeersveilige en klimaatadaptieve wijk. In het kader van beide ontwikkelingen is de behoefte van afvalinzameling in beeld gebracht op basis van de eisen en types die beschreven zijn in het nieuwe gemeentelijke Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Op de Kooglaan komt een verzamelplaats voor 6 containers:

- 1 ondergronds restafval (nieuw)
- 1 bovengronds GFT afval (nieuw)
- 2 ondergronds papier (1 nieuw en 1 verplaatst vanaf de Niesvenstraat)
- 1 ondergrondse glas (verplaatst vanaf de Niesvenstraat)
- 1 bovengronds kleding (verplaatst vanaf de Niesvenstraat)



Figuur 3 Weergave van de afvalcontainers langs de Kooglaan

In het plan worden voor de locatie Vrijburgschool worden 2 ondergrondse containers extra gerealiseerd voor de 44 woningen naast de nieuwe ondergrondse containers voor appartementen die worden geplaatst in het kader van de reconstructie Kooglaan. Voor de grondgebonden woningen worden rolcontainers gebruikt. De afvalcontainers worden zoals weergegeven in figuur 1 geplaatst langs de Kooglaan en komen niet direct naast de woning van indiener. Overlast vanwege de afvalcontainers wordt dan ook niet verwacht. Daarnaast worden de parkeerplaatsen De parkeerplekken worden ingepast met zorg voor de beleavings- en gebruikswaarde. De parkeerplekken zullen groen worden ingericht en zullen doormiddel van groene ingrepen landschappelijk wegvallen. De vaste parkeerplaatsen zullen rondom met schanskorf inclusief beplanting worden voorzien. Dit heeft ecologische voordelen en draagt bij aan groene beleving van het binnenterrein. De maaiveldafwerking bestaat uit onder andere grasbetonsteen voor hemelwaterinfiltratie. Deze parkeerplekken worden niet direct naast de woning van indiener gesitueerd. Gezien de locatie van de parkeerplekken en de groene inpassing kan de overlast voor de indiener als gering worden gezien.

Bezwaarpunt 2.5.6, Strijd verschillende visies

Volgens indiener is het voorgestelde plan in strijd met de eerdere woonvisie van de gemeente Uitgeest, namelijk het bewaren van het “dorpse karakter” van de gemeente Uitgeest.

Daarnaast is het plan volgens indiener in strijd met de Omgevingsvisie 2030 van de gemeente Uitgeest, waarin in het hoofdstuk “Woongebieden” het volgende streefbeeld wordt gepresenteerd:

- Binnen het gebied is transformatie van woningen mogelijk, zolang de samenhang in woningbouw per buurt/straat blijft bestaan;
- Kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke en duurzame inrichting met een stevige groenstructuur;
- Aanwezige groenstructuur, waterstructuren en omvang van het openbaar gebied vormen de kwaliteitsdragers van het gebied en dienen behouden, samenhangend en waar mogelijk versterkt te worden.

Tot slot betwijfelt indiener of het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie NH2050 van de provincie Noord-Holland, waarin leefbaarheid één van de belangrijkste pijlers is.

Reactie gemeente

De Omgevingsvisie 2030 kent een hoog abstractieniveau. Gepresenteerde streefbeelden bieden daarbij ruimte voor interpretatie. Je kunt er veel kanten mee op.

In de Omgevingsvisie 2030 wordt als één van de kernopgaven genoemd; een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag, goed bereikbaar, met goede voorzieningen rond het centrum en station. De Omgevingsvisie geeft aan dat de ruimte voor grootschalige woningbouw in Uitgeest beperkt is. Er zijn in Uitgeest wel locaties in beeld, deze zijn nog niet tot ontwikkeling gekomen. De plancapaciteit voor deze locaties is nog niet bekend. Zorgvuldig ruimtegebruik vraagt om de juiste afwegingen.

GOED EN PLEZIERIG WONEN

potentiele woningbouwlocaties:

1. Scholenlocaties
2. Sporthal, Castricummerweg
3. Transformatie De Koog
4. Galvanoterrein
5. Achtererven De Kleis
6. Achtererven Westergeest
7. Herstr. loc. dorp
8. Gemeentehaven, Meldijk
9. De Terp
10. Limmerkoog
11. Volkstuinen
12. Tolweg



OV-knooppunt

ONTWIKKELING DORPSCENTRUM



kern winkelgebied

ONTWIKKELING STATIONSLOCATIE



grens visiegebied



Figuur 4 Potentiële woningbouwlocaties

Figuur 3 geeft de afbeelding uit de Omgevingsvisie 2030 weer waarin potentiële woningbouwlocaties in Uitgeest zijn aangegeven. De Vrijburglocatie is als scholenlocatie aangemerkt en wordt dus al potentiële bouwlocatie weergegeven. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan een gevarieerd woningbestand die aansluit bij de vraag. Dit sluit weer aan bij de eerder genoemde kernwaarde. Daarnaast heeft onderhavige ontwikkeling betrekking op meerdere streep punten uit de omgevingsvisie. In de ontwikkeling wordt de samenhang met de wijk behouden en het plangebied wordt ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en groen ingericht.

In het kader van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik is onderhavig planvoornemen getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de beoogde woningen in een kwantitatieve en idealiter ook in een kwalitatieve behoefte voorzien. In de regionale woonvisie staat vermeld dat bij nieuwbouw in ieder geval minimaal 30% sociale woningbouw gerealiseerd moet worden. In het plangebied worden 44 woningen gerealiseerd. Er wordt binnen het voorliggende bestemmingsplan ruimschoots voldaan aan de doelstelling van 30% sociale woningbouw, namelijk 50%. Hieruit blijkt dat er zowel regionaal als lokaal behoefte is aan nieuwe woningen in Uitgeest. De Regio Alkmaar heeft samen met de provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021- 2025 opgesteld. Samenvattend worden in het woonakkoord de volgende opgaven onderscheiden:

- Tot 2030 worden jaarlijks minimaal 2.000 woningen toegevoegd.
- Tot 2040 worden circa 25.000 - 33.000 woningen toegevoegd.
- Aan alle segmenten is behoefte.
- Versnelling van woningbouwrealisatie is essentieel.

•Er wordt gezocht naar nieuwe locaties om versneld tot ontwikkeling te brengen. In de Woonvisie Uitgeest is aangegeven dat de opgave voor Uitgeest voor de komende jaren bestaat uit het oplossen van het verwachte tekort van 800 woningen. Hierbij zijn woningen in met name het sociale segment en voor starters nodig. Hierbij wordt rekening gehouden met demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en de effecten daarvan. De gemeente streeft er dan ook naar om in 2025 voor alle inwoners een plek te hebben in Uitgeest. Gestreefd wordt naar voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Door de stappen van de ladder te volgen blijkt dat er zowel regionaal als lokaal behoefte is aan nieuwe woningen in Uitgeest. Door 44 woningen toe te voegen ter plaatse van de voormalige schoollocatie, binnen bestaand stedelijk gebied, wordt er een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave die bestaat binnen Uitgeest. Het plan voorziet in 22 woningen in het sociale segment (sociale huur en/of sociale koop). Het initiatief in hiermee in lijn met de Woonvisie Uitgeest 2025.

De Omgevingsvisie NH2050 van de provincie Noord-Holland wil inderdaad balans tussen economische groei en leefbaarheid. Er wordt met de beoogde ontwikkeling tegemoet gekomen aan de vraag naar (goedkope) woningen, onder andere sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. Daarmee worden de vraag en het aanbod van woningen zowel kwantitatief als kwalitatief beter met elkaar in overeenstemming gebracht. Met deze ontwikkeling wordt daarnaast beoogd handvatten te geven aan werkgelegenheid, het voorzieningenniveau op peil houden en de bereikbaarheid op een duurzame manier op pijl te houden. Het initiatief draagt dan ook bij aan het in stand houden of zelfs verbeteren van de leefbaarheid van Uitgeest.

2.6 Samenvatting en beantwoording zienswijze 5

Samenvatting

Indiener van zienswijze 5, wonende aan De Kuil 23 en 24 te Uitgeest, heeft haar zienswijze gericht op 2 aspecten van het ontwerpbestemmingsplan:

- De voorlopige ruimtelijke indeling in 3 bouwblokken en met name de bouwhoogte van blok A;
- De algehele parkeer- en verkeerssituatie rond locatie Vrijburg.

Indiener wil nadrukkelijk melden geen bezwaren te hebben tegen de bouw van wooneenheden op de locatie. De noodzaak om in Uitgeest te bouwen voor woningzoekenden staat volgens indiener op zichzelf niet ter discussie.

Bezwaarpunt 2.6.1, Bouwhoogte

Indiener stelt dat bouwblok A van het ontwerpbestemmingsplan, indien het tot zijn maximale omvang wordt gerealiseerd, detoneren ten opzichte van de omliggende bebouwing. Indiener vindt de stedenbouwkundige argumentatie voor deze uiterst afwijkende bebouwing op pagina 3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan onder kopje “bouwhoogte” een gelegenheidsargument. Volgens indiener heeft men gekeken wat het maximale bouwvolume op die plek zou kunnen zijn en er vervolgens een onderbouwing bij verzonnen. Op die manier kan je alle kanten op redeneren. Volgens indiener vraagt niemand in de buurt er om en is het ook niet nodig om te voldoen aan de gewenste bouwvolume van 44 wooneenheden op die locatie. Wat er stedenbouwkundig gezien ook valt te lezen, en wat naar mening van indiener veel belangrijker is. Is het feit dat de omliggende bebouwing beduidend lager is en dat een nog hogere bebouwing ongewenst is omdat de afstand tot de bestaande bebouwing gering is.

Reactie gemeente

De gemeente is op zoek naar een invulling die maximaal bijdraagt in het oplossen van de woningnood. Verdichtingsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied zijn beperkt beschikbaar, dus als die er zijn moeten die optimaal benut.

Door de positie in de wijk, aan het einde van de Kooglaan en op de een plek die al bijzonder was door zijn afwijkende functie, is de locatie geschikt voor verbijzondering in woningtypologie en bouwhoogte. Met de bouw van appartementen kunnen aantallen worden gemaakt en in de behoefte van specifieke doelgroepen voorzien (starters en senioren). De positie van de appartementenblokken is zo gekozen dat zij de stedenbouwkundige structuur versterken. Zij zijn om die reden aan de Kooglaan geplaatst. Plaatsing van appartementenblokken op de plek van blok C is vanuit de stedenbouwkundige structuur geredeneerd niet gewenst.

Dat de situatie voor omwonenden verandert, kan niet worden ontkend. Aantasting van privacy is subjectief. Stedenbouwkundig gezien is er sprake van een voldoende breed wegprofiel die appartementen aan weerszijden verdraagt. Het profiel is circa 35 meter breed. Dit is een royaal profiel. Vergelijkbare situaties zijn in heel Nederland, ook in Uitgeest, aanwezig.

In het kader van de participatie en de totstandkoming van het definitieve plan is gekeken naar mogelijkheden van tegemoetkoming in de zienswijze. Het plan komt deels tegemoet in de zienswijze. De openheid wordt behouden door van twee blokken uit te gaan die in hoogte visueel zijn gedrukt en qua uitstraling minder massaal overkomen. Het plan gaat uit van de realisatie van zowel rijwoningen als appartementen in twee lagen met een kap. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10,5 meter. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Bouwvlakken worden gelegd op de plek waar deze volgens het winnende plan zijn bedoeld. Hoogtes worden beperkt tot 10 meter.

Bezwaarpunt 2.6.2, Participatie

Indiener geeft aan dat ten aanzien van de locatie Vrijburg een vorm van inspraak/participatie van omwonenden heeft plaatsgevonden. Op 11 oktober 2023 werd daartoe een bijeenkomst in het gemeentehuis georganiseerd. Bij die gelegenheid is door de omwonenden in alle duidelijkheid uitgesproken dat een bouwhoogte hoger dan 3 bouwlagen niet zou worden geaccepteerd. Ook is duidelijk gemaakt dat een bouwhoogte met 4 bouwlagen niet nodig is om tot het gewenste aantal wooneenheden te komen.

Volgens indiener is bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan echter niets met de inspraak van de omwonenden gedaan. Het ontwerp gaat nog steeds uit van een bouwhoogte tot maximaal 12 meter en zonder aandacht te schenken aan de inpasbaarheid ten aanzien van reeds bestaande bebouwing waar de omwonenden op 12 oktober 2023 zo op hebben aangedrongen.

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft een woonprogramma van circa 44 woningen vastgesteld die gerealiseerd moeten worden op deze locatie. In het definitieve ruimtelijk kader wordt uitgegaan van een bouwhoogte van twee lagen met kap en een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Hiermee wordt tegemoet gezien aan de wensen van de indiener.

Bezwaarpunt 2.6.3, Klankbordgroep

Indiener geeft aan dat in de vervolgprocedure is voorzien dat een klankbordgroep, bestaande uit omwonenden, betrokken wordt bij de uiteindelijke keuze van de projectontwikkelaar aan wie het bouwproject wordt opgedragen. Mede bepalend dient te zijn de mate waarin de projectontwikkelaar in zijn bouwplan rekening houdt met de opmerkingen, suggesties en overwegingen van de omwonenden van de Vrijburglocatie.

Volgens indiener lijkt dit een redelijke garantie voor omwonenden ten aanzien van het voorkomen van ongewenste bebouwing, maar dat is het niet. Het is de gemeente die het bouwrecht definieert, aldus indiener.

Anders gezegd: "Als in het bestemmingsplan een bouwhoogte tot 12 meter wordt toegestaan en als een projectontwikkelaar een bouwplan indient dat bebouwing tot 12 meter hoogte impliceert, dan kan dat plan om die reden niet door de gemeente worden afgewezen."

Reactie gemeente

Klankborggroep heeft een grote invloed gehad op de planvorming. In verschillende rondes zijn de wensen en belangen vanuit de buurt verwerkt in de ingediende bouwplannen. Daarbij stelt de gemeenteraad niet enkel het bestemmingsplan vast. Gelijktijdig met het bestemmingsplan stelt de gemeenteraad tevens het bouwplan van de winnende ontwikkelaar vast als ruimtelijk kader. Dus niet alleen de maximale bouwhoogtes ten opzichte van het omliggend maaiveld en bouwvlakken waarbinnen bebouwing is toegestaan worden door de gemeenteraad bepaald, ook de ruimtelijke uitstraling en overige intenties van de ontwikkelaar worden door de gemeenteraad vastgesteld.

Bezwaarpunt 2.6.4, Verkeer en parkeren

Indiener stelt dat als op de locatie Vrijburg 44 wooneenheden worden gerealiseerd er op die locatie ook de parkeerplaatsen moeten komen voor 75 auto's. Indiener betwijfelt de haalbaarheid hiervan. Indiener merkt op dat een deel van die auto's in de wijk rondom de locatie Vrijburg terecht komen. Gezien de nabijheid van sportvelden, aula, zwembad en sporthal is dat een gevoelig punt. Volgens indiener is de druk op dit moment al aanzienlijk en op topdagen wordt er volop geparkeerd op plekken en langs straten waar dat niet mag. Hierop wordt niet gehandhaafd. Volgens indiener zal de overlast van verkeer en parkeren groter worden als in de nabije toekomst bij het zwembad ook nog eens 20 tijdelijke woningen voor starters worden neergezet. Tot slot wil de indiener aangeven dat bedacht moet worden dat het zwembad, de sporthal en de voetbalvelden voor het autoverkeer uitsluitend bereikbaar zijn via De Kuil en in aansluiting daarop de Zienlaan. Hetzelfde geldt voor de sportvelden en de aula aan de Niesvenstraat en Benesserlaan.

Reactie gemeente

Uit door de gemeente gehouden verkeerstellingen in de omgeving van het plangebied blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat de straten in de omgeving van het plan niet voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer a.g.v. het bouwplan te verwerken. Het bouwplan genereert, volgens de kencijfers van het CROW, afgerond maximaal 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal

De Prinses Beatrixlaan, waar momenteel volgens gemeentelijke tellingen met een intensiteit van 2500 mvt / etmaal / doorsnede wordt gereden, heeft voldoende reservercapaciteit om het extra verkeer van het bouwplan te kunnen verwerken. De intensiteit op andere straten rond het bouwplan ligt tussen de 650 mvt / etmaal / doorsnede en 1200 mvt / etmaal / doorsnede zodat op de andere straten rondom het bouwplan ook geen problemen zijn te verwachten.

Afhankelijk van de manier van beoordelen en het gekozen acceptatieniveau kunnen de wegen rondom het plangebied tussen de 4000 mvt. / etmaal en 6000 mvt. / etmaal verwerken.

Naast woningen worden er ook, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwe woningen. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de in 2024 vastgestelde nota Parkeernormen die onder meer te vinden is op de website van de gemeente en op www.officielebekendmakingen.nl.

Door de aanleg van extra parkeerplaatsen wordt voorkomen dat de parkeerdruk door de extra woningen wordt vergroot en is er geen sprake van parkeeroverlast door de nieuwe woningen.

Indien de tijdelijke woningen worden gerealiseerd, zal ook daarvoor een parkeereis worden gesteld waardoor de parkeerdruk door deze woningen ook niet groter wordt.

De gemeente beperkt de parkeeroverlast op dagen waarop er veel wordt gesport, zoveel mogelijk. De handhaving capaciteit van de gemeente is echter beperkt en veel parkeerplaatsen aanleggen die maar heel beperkt worden gebruikt is niet effectief.

2.7 Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 t/m 24 januari 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben direct dan wel indirect geleid tot aanpassingen in het plan, maar geven geen aanleiding tot intrekking van het bestemmingsplan Locatie Vrijburgschool.

3. Ambtshalve wijzigingen

De doorgevoerde ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen die niet op een eerder moment waren voorzien. De wijzigingen in de toelichting en verbeelding betreffen wijzigingen n.a.v. een nieuw definitief ruimtelijk kader.

- Toelichting:
 - o Paragraaf 1.1. Verwijzing naar voorlopig ruimtelijk kader gewijzigd naar plan SBB.
 - o Paragraaf 2.2. Nieuw plan SBB en bezonningsstudie verwerkt.
 - o Paragraaf 4.7. Nieuwe AERIUS-berekening verwerkt.
 - o Paragraaf 4.8. Proefsleuvenonderzoek verwerkt.
 - o Paragraaf 4.10.2. Berekening parkeerbehoefte aangepast a.d.h.v. het nieuwe parkeerbeleid en beschrijving parkeeraanbod aangepast naar het plan van SBB.
 - o Paragraaf 5.2. Aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de regels.
 - o Bijlage 1. Voorlopig ruimtelijk kader vervangen door plan SBB.
 - o Bijlage 7. Stikstofberekening vervangen door actuele versie.
 - o Bijlage 9. Nieuwe bijlage rapportage proefsleuvenonderzoek.
- Regels
 - o Artikel 5.2.1 sub f verwijderd.
 - o Artikel 5.2.1. Regeling voor dakopbouwen toegevoegd.
 - o Artikel 5.2.2 sub a. Toegevoegd dat bijbehorende bouwwerken ook ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd mogen worden.
 - o Artikel 5.2.3. Regeling voor pergola's toegevoegd.
 - o Artikel 6 'Waarde - Archeologie' verwijderd en de opvolgende artikelen vernummerd.
 - o Artikel 9 sub d (oude nummering) verwijderd.
- Verbeelding:
 - o Wijzigingen in bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen naar aanleiding van plan SBB.
 - o Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' verwijderd.
 - o Aanduiding maximum bebouwingspercentage verwijderd.
 - o Aanduiding maximum goot- en bouwhoogten aangepast.
 - o Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd.
 - o Aanduiding pergola's bij blok A toegevoegd.

4. Eindconclusie

De ingediende zienswijzen hebben direct dan wel indirect en tezamen met gewenste ambtshalve wijzigingen geleid tot aanpassingen in het plan, maar geven geen aanleiding tot intrekking van het bestemmingsplan Locatie Vrijburgschool met planidentificatie NL. IMRO.0450.BPVrijburgschool-ON01.