



Zienswijzennota

Moleneind 2a'

Inleiding

Deze nota bevat de reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Moleneind 2a' in Well met het identificatienummer NL.IMRO.0893.BP23010MO2AWEL-ON01.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van een voormalige seksinrichting aan de Moleneind 2a in Well. De huidige bestemming Cultuur en Ontspanning-seksinrichting zal middels dit nieuwe bestemmingsplan worden herzien naar Wonen en Natuur. Het nieuwe plan maakt de realisatie mogelijk van maximaal 12 appartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Moleneind 2a' heeft ter visie gelegen vanaf 11 november 2023 t/m 22 december 2023. Tijdens de inzage termijn zijn er twee zienswijzen ingediend.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn hierin beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van de zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld. De reacties zijn samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan 'Moleneind 2a' zijn 2 zienswijzen binnengekomen. De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport. De adressen zijn wel genoemd omdat die van belang zijn voor een goede beoordeling.

1. Moleneind 4, gedateerd op 3 december, ingekomen op 4 december 2023.
Afkomstig van de eigenaar van het naastgelegen perceel Moleneind 4.
2. Diverse omwonenden (7), gedateerd en ingekomen op 19 december 2023.
Dit is een gezamenlijke zienswijze van diverse omwonenden aan de Klokkemakerstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12 en Sterrenbos 8a.



Luchtfoto met plangebied en omliggende adressen.

Ontvankelijkheid

Beide zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen met de gemeentelijke reactie.

Moleneind 4

Indieners verzoeken om in gesprek te gaan over de inrit naar het perceel Moleneind 2a. Het zal gaan om circa 70 auto's per dag en die zullen dan over hun grond rijden. Ze geven aan dat de inrit bij hen in bezit is.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van deze reactie heeft er overleg plaatsgevonden met de eigenaar van het naastliggende perceel. Dit situatie van de inrit is bij enkele bezoeken ter plaatse precies in beeld gebracht. Daarbij is gekeken of de situatie op de luchtfoto ook klopt met de kadastrale situatie. Hierbij is geconstateerd dat er sprake is van een gezamenlijke oprit vanaf de Rijksweg/Moleneind. De toegang naar het plangebied Moleneind 2a is echter voldoende breed. Per brief van 23 september 2025 is er richting indiener aangegeven welke stappen er zijn genomen naar aanleiding van deze zienswijze (zie bijlage) en is een gezamenlijke oplossing gevonden. Op 6 oktober 2025 heeft indiener telefonisch bevestigd dat zijn zienswijze hiermee is afgehandeld.

Op de onderstaande luchtfoto en streetview foto is de inrit te zien.



Omwonenden Moleneind 2a

Alle aanliggende bewoners van de Klokkemakerstraat en één van de Sterrenbos geven gezamenlijk aan dat zij niet akkoord gaan met een appartementengebouw in 3 woonlagen met een maximale hoogte van 11 meter. Dit zal volgens hen ten koste gaan van hun ruimte, rust en privacy. De privacy zal hierdoor ernstig worden aangetast doordat toekomstige bewoners rechtstreeks in hun woonkamers kijken.

Ze geven de suggestie om slechts in 1 bouwlaag of maximaal 2 bouwlagen met een beperkte hoogte te bouwen waardoor inkijk niet mogelijk is.

Gemeentelijke reactie

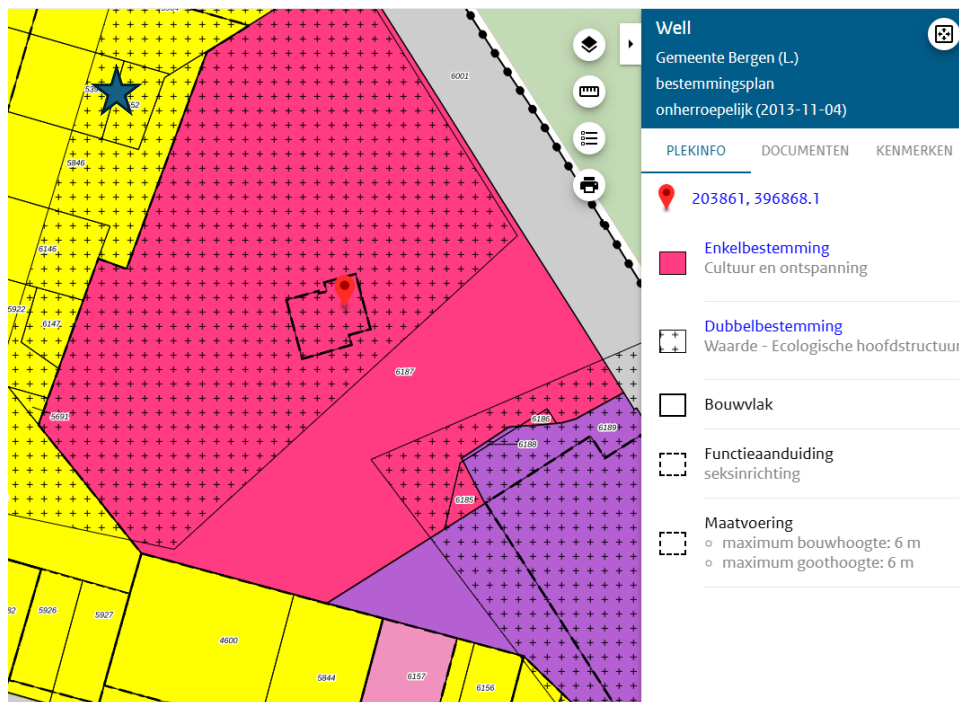
Deze bestaat uit de volgende onderdelen gevolgd door een algemene conclusie:

- A. *Huidig bestemmingsplan in vergelijking met het nieuwe bestemmingsplan.*
- B. *Analyse van de omgeving*
 - *Afstand omliggende woningen tot nieuwe bouwvlak*
 - *Bouwhoogtes in de omgeving*
- C. *Analyse van het perceel Moleneind 2a in relatie tot de omliggende woningen*
- D. *Maatschappelijk belang van de herontwikkeling van Moleneind 2a*

A. Huidig plan in vergelijking met het nieuwe plan

Zoals op de onderstaande afbeelding te zien is grenzen bijna alle percelen van de woningen die betrokken zijn bij deze zienswijze direct aan het plangebied. Uitzondering is Klokkemakerstraat 10 (bij de ster), daar zit nog een strook tuin tussen die hoort bij nummer 8.

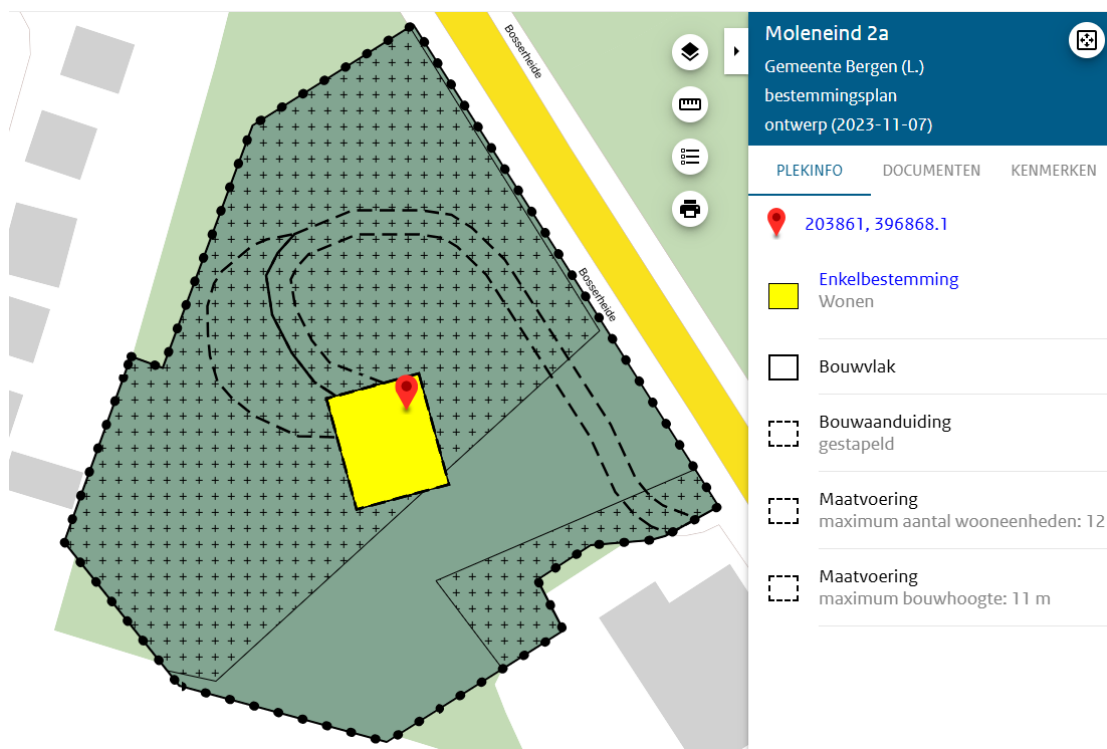
In de situatie voor de inzage van het nieuwe bestemmingsplan Moleneind 2a maakte het plangebied onderdeel uit van het bestemmingsplan Well. Daarin had deze locatie de bestemming Cultuur en Ontspanning-seksinrichting. Binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak was bebouwing mogelijk met een maximale bouwhoogte en goothoogte van 6 meter. Dit was afgestemd op de bungalow die hier oorspronkelijk aanwezig was en die werd gebruikt als seksinrichting.



In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak beperkt vergroot en heeft het een woonbestemming gekregen. De rest van het perceel heeft de bestemming Natuur gekregen. De maximale bouwhoogte

is aangepast naar 11 meter met een aanduiding dat er maximaal 12 wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte is verhoogd met 5 meter.

Voor het omringende terrein is de bestemming omgeschakeld naar Natuur. De regels bij de bestemming Natuur zijn strenger, geven minder mogelijkheden, dan de regels bij de bestemming Cultuur en Ontspanning-seksinrichting. Daarmee is gegarandeerd dat het aanwezige volwassen groen behouden blijft.



B. Analyse van de omgeving

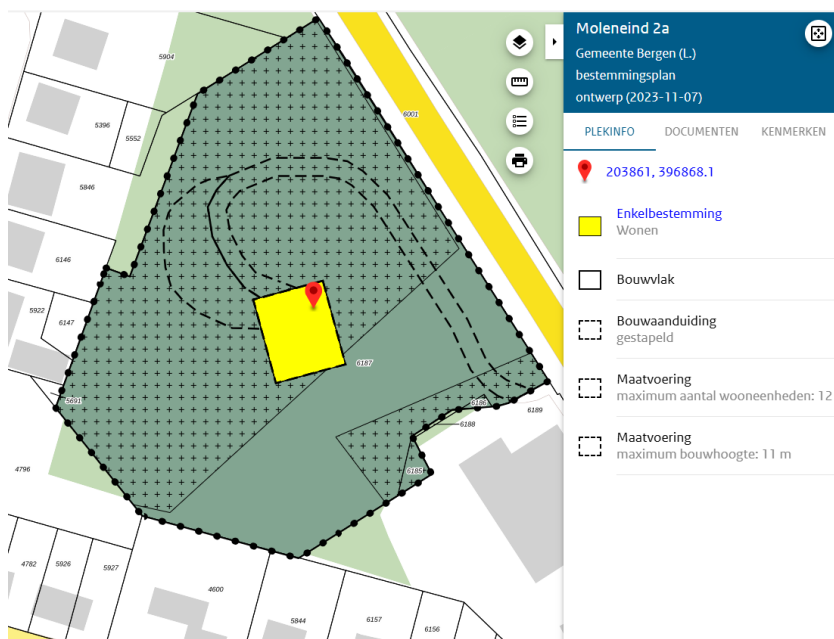
Er is gekeken naar de afstanden van het nieuwe bouwvlak met de hogere bouwhoogte tot de omliggende woonpercelen en naar de bouwhoogtes die rond het plangebied al gelden.

Afstanden omliggende woningen tot het nieuwe bouwvlak

Het bouwvlak ligt midden in het perceel Moleneind 2a met een ruime afstand tot de omliggende woningen.

In de onderstaande tabel zijn die afstanden aangegeven:

Adres	Afstand rand bouwvlak tot perceelgrens in meters	Afstand rand bouwvlak tot woning in meters
Klokkemakerstraat 2	59	74
Klokkemakerstraat 4	44	63
Klokkemakerstraat 6	42	61
Klokkemakerstraat 8	34	62
Klokkemakerstraat 10	44	63
Klokkemakerstraat 12	57	80
Sterrenbos 8a	47	68



Bouwhoogtes in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn binnen het bestemmingsplan Well bouwhoogtes toegelaten van maximaal 5, 7 en 10 meter. In de onderstaande afbeelding is te zien welke bouwhoogtes waar gelden.



Uit deze afbeelding blijkt dat de bouwhoogte rond het plangebied verschillen. Die lopen uiteen van maximaal 5 meter bij het bedrijfsperceel Moleneind 4 tot 7 en 10 meter bij diverse omliggende

woningen. Het is in de directe omgeving van het plangebied al mogelijk om woningen met twee bouwlagen met een kap te realiseren.

Een maximale bouwhoogte van 11 meter wijkt niet ver af van de maximale bouwhoogte die in de omgeving is toegestaan. Bovendien staan de woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter op kortere afstand van elkaar dan de appartementen die in het nieuwe bouwvlak kan worden gerealiseerd. De afstand van de bestaande woningen tot aan de te bouwen appartementen is minimaal 60 meter.

C. Analyse van het perceel Moleneind 2a

Het perceel Moleneind 2a heeft een oppervlakte van 11.590 m². Het perceel bestaat bijna geheel uit bosgebied met afwisselend beuken, dennen en eiken. Min of meer in het midden van het bos is op de luchtfoto hieronder van het afgebrande pand Moleneind 2a te zien.



De aanwezige bomen zijn fors en staan tot dicht op de perceelgrens van de omliggende woningen. In de fotobijlage zijn diverse foto's opgenomen van de omliggende panden en de bomen er achter. Hierin is duidelijk te zien dat er forse bomen dicht achter de bestaande woningen aanwezig zijn. Met name in de zomer zijn de bomen volop in het blad en kun je er niet goed doorheen kijken. Juist de zomerperiode is ook de periode dat bewoners intensiever gebruik maken van hun achtertuin en bij appartementen van hun balkon. In de winter is het wel beter mogelijk om door de loofbomen heen te kijken. De aanwezige dennen blijven wel groen.

De ontsluiting van het plangebied ligt nu richting de N271. Dit is nu zo en zal in de toekomst ook zo blijven. Herontwikkeling van deze locatie zorgt dus niet voor extra verkeer in de Klokkemakerstraat en de Sterrenbos.

Met het voormalig gebruik als seksinrichting lag het zwaartepunt van de activiteiten voornamelijk in de avond- en nachturen. Met het gebruik voor wonen zal de nadruk liggen op de dagperiode en (vroeg) avondperiode.

D. Maatschappelijk belang Moleneind 2a

Herontwikkeling van de locatie Moleneind 2a is van maatschappelijk belang:

- Het huidige pand is afgebrand en dient te worden gesloopt. De locatie is nu (sociaal) onveilig.

- De bestemming Cultuur en Ontspanning-seksinrichting krijgt al jaren niet meer een passende invulling. Het is al langere tijd zichtbaar dat er geen behoefte meer is aan locaties met deze bestemming.
- Het perceel ligt aan de N271 en maakt hiermee deel uit van de 'etalage' van onze gemeente. Herontwikkeling is van belang om verdere verloedering te voorkomen en ervoor te zorgen dat de locatie weer een kwalitatief goede uitstraling krijgt richting de N271.
- De gemeente is eigenaar. Een gezonde financiële herontwikkeling is belangrijk. Met woningbouw is dit mogelijk en wordt een positieve bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Uit de zienswijze van de omwonenden blijkt dat de omwonenden zich vooral zorgen maken over aantasting van hun ruimte, rust en privacy.

Daarbij maken zij specifiek twee opmerkingen:

- Ze geven aan dat de bouwhoogte van 11 meter te hoog is. Door de bouwhoogte ontstaat inkijk en dit tast hun privacy aan.
- Ze doen een suggestie voor de bouw van het appartementencomplex: maximaal 2-laags met een beperkte bouwhoogte waardoor inkijk niet mogelijk is.

De analyse van het gebied leidt tot de volgende conclusies over deze locatie.

Allereerst vinden we, zoals hierboven is weergegeven, de herontwikkeling van deze locatie om meerdere redenen maatschappelijk belangrijk. Omdat we als gemeente eigenaar zijn is een financieel gezonde herontwikkeling ook van belang. De bouwmogelijkheden op het perceel zijn zeer beperkt. Het bouwvlak is vergroot, maar blijft in verhouding tot de oppervlakte van het totale perceel zeer beperkt. Verder uitbreiden van het bouwvlak is in verband met de natuurwaarde van het perceel niet mogelijk. De enige manier om tot een aantal appartementen van 12 te komen is om de hoogte in te gaan. Het is economisch noodzakelijk om hier in 3 bouwlagen te bouwen. Voor een gebouw met een plat dak zou 10 meter dan voldoende kunnen zijn. Echter voor een gebouw met een kap geeft een maximale hoogte van 11 meter ruimere mogelijkheden. Hier is de balans gezocht tussen de woningbouwopgave en haalbaarheid van het plan.

Binnen de bebouwde kom van Well vinden we deze bouwhoogte voor een appartementencomplex aanvaardbaar. In de directe omgeving van het plangebied is bij meerdere woningen al een maximale bouwhoogte toegestaan van maximaal 10 meter. Het betreft dan wel voornamelijk woningen aan de voorzijde van de bestaande woningen en niet aan de achterzijde. Een nieuw bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 11 meter wijkt hier echter niet veel van af.

De locatie Moleneind 2a is een inbreidingslocatie en binnen de bebouwde kom. Een herontwikkeling met woningen en in dit geval appartementen is hier zeker voorstelbaar en een passende invulling binnen de bestaande woonomgeving. Enige vermindering van privacy is hierbij helaas niet altijd te vermijden. Gezien de relatief grote afstand van de omliggende woningen tot het nieuwe bouwvlak van het plangebied en de robuuste groene beplanting met bomen en struiken die er rond het toekomstige pand aanwezig zijn en blijven zal de inkijk op de omliggende tuinen en in de woningen beperkt zijn. Dit geldt ook voor zicht vanuit appartementen op omliggende woningen. Met name in de zomer staan de bomen volledig in het blad, maar ook in de winter zal het zicht beperkt zijn omdat de aanwezige dennen groen blijven. Dit in combinatie met een afstand van 60 meter tot de bestaande woningen leidt tot de conclusie dat hier geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Ook niet bij de realisatie van een gebouw met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom van Well. We vinden het hier aanvaardbaar dat er in drie lagen gebouwd wordt.

Tenslotte zien we bij deze ontwikkeling geen aanleiding om te veronderstellen dat dit plan leidt tot een aantasting van de rust van de omwonenden. De ontsluiting blijft zoals die is en er zal dus geen extra verkeer door de Klokkemakerstraat of de Sterrenbos rijden. Parkeren zal bij het nieuwe pand

plaatsvinden binnen de functieaanduiding parkeerterrein. De gebruiksmogelijkheden van het perceel rond de appartementen zijn verder beperkt door de bestemming Natuur. Hier is dan ook geen extra overlast te verwachten.

Bijlagen:

- Fotobijlage Moleneind 2a
- Zienswijze Moleneind 4 (anoniem)
- Zienswijze 7 omwonenden (Klokkemakerstraat 2 t/m 12 en Sterrenbos 8a, anoniem)
- Brief aan indiener zienswijze Moleneind 4, 23 september 2025 (anoniem)

Fotobijlage

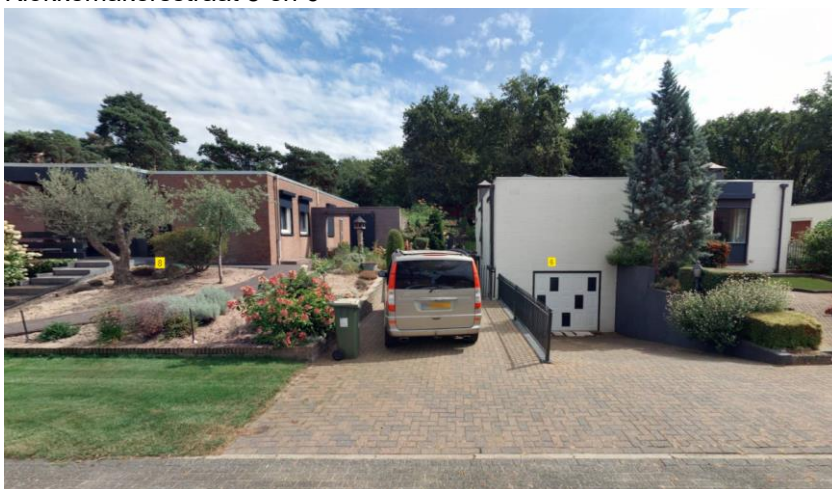
Sterrenbos 8a



Klokkemakersstraat 12 en 10



Klokkemakersstraat 8 en 6



Klokkemakerstraat 4 en 2



Bij alle woningen is het bos er direct achter zichtbaar. Dit zijn allemaal foto's die zijn gemaakt in een periode waarin alle bomen volledig in het blad staan (augustus).

In 2011 zijn er foto's gemaakt in maart. Dan is te zien dat de loofbomen nog geen blad dragen. Ook dan zijn de bomen nog goed zichtbaar, maar kijk je er natuurlijk wel meer doorheen.

Klokkemakerstraat 4 en 2



Klokkemakerstraat 8 en 6



Klokkemakerstraat 12 en 10



Sterrenbos 8a



Betreft: Zienswijze Moleneind 2a

Well: ~~18-12-2023~~
Gemeente Bergen

dd. 19 DEC. 2023

Afd. Nr.

Geachte Heer [REDACTED]

Naar aanleiding van ons gesprek van dd 18-12-2023
Over het omgevingsdialoog van de ontwikkeling van Moleneind 2a te Well.

Wij willen graag met jullie in gesprek om tot een oplossing te komen over de in / uitrit
Waarvan jullie zeggen dat hier +/- 70 auto's per dag gebruik van zullen maken.
Deze auto's zullen dan bij ons over het grondstuk gaan, daar de oprit in ons bezit is.
Wij zijn de eigenaren van Pand Moleneind 4-6 te Well.

Hopende snel iets van jullie te horen,
Teken ik met vriendelijke groet,

En wensen we jullie fijne feestdagen toe.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeente Bergen,
Postbus 140,
5854 ZJ BERGEN.



ONTVANGEN
04 DEC. 2023
Gemeente Bergen (L)

Well: 04 December 2023.

Betreft : bezwaarschrift ontwerpbestemmingsplan
"Moleneind 2a" in Well.

Gemeenteraad Bergen en Projectteam Moleneind 2a Well.

Na de presentatie van het bestemmingsplan hebben wij, onderstaande buurtbewoners van Moleneind 2a, unaniem besloten gezamenlijk bezwaar te maken tegen dit bestemmingsplan.

Wij gaan niet akkoord met een 3-woonlagen appartement met een maximale hoogte van 11 meter. Wij allen zijn hier namelijk komen wonen voor de ruimte, rust en privacy. Door deze hoogbouw wordt onze privacy ernstig aangetast. De bewoners van deze appartementen kijken rechtstreeks in onze woonkamers.

Wij gaan er van uit dat het projectteam gaat werken aan een herziening van het ontwerpbestemmingsplan "Moleneind 2a" in Well.

De door ons gedane suggesties -1 laags of maximaal 2-woonlagen appartementen- met een beperkte hoogte waardoor inkijk niet mogelijk is, zien wij graag in het nieuwe plan terug.

Gaarne ontvangen wij van u commentaar.

Namens onderstaande buurtbewoners,



[REDACTED]

Datum 23 september 2025
Ons kenmerk 62356
Onderwerp Zienswijze bestemmingsplan Moleneind 2a te Well.

Beste [REDACTED],

Wij hebben op 19 december 2023 van u een brief ontvangen naar aanleiding van de inzage van het ontwerp bestemmingsplan Moleneind 2a en de ontwikkelingen die daar spelen.

In die brief, die wij beschouwen als een zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Moleneind 2a, geeft u aan dat u graag in gesprek wil met de gemeente over de in/uitrit. Deze inrit is volgens de inhoud van die brief namelijk in uw bezit. U geeft daarbij aan dat u eigenaar bent van het pand Moleneind 4-6 in Well.

In vervolg op deze brief is er contact met u opgenomen en heeft er op 16 april 2024 ook een overleg plaats gevonden in het gemeentehuis.

Daarna hebben er nog meerdere overleggen over deze kwestie plaats gevonden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot afspraken over de perceelgrens en er is een grondruil tot stand gekomen waarbij de grens van het perceel Moleneind 2a en Moleneind 4 is aangepast.

Inmiddels zijn afspraken hierover ook op bij de notaris vastgelegd, heeft de grondruil plaats gevonden en liggen de grenzen ook kadastraal vast. De akte is op 20 juni 2025 gepasseerd.

Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat wij volledig gehoor hebben gegeven aan uw zienswijze en dat deze ook is afgehandeld. Wij verzoeken u dit schriftelijk per brief of per mail [REDACTED] te bevestigen.

Vragen?

Bij vragen over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED]
Telefoonnummer [REDACTED], email [REDACTED] Zij is bereikbaar op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdagochtend.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bergen (L),
Namens dezen,

[REDACTED]