

**Beantwoording technische vervolgvragen CDA BP en BKP Duinweg 21 Schoorl
ARC 16 maart 2023**

➤ **Vervolgvragen n.a.v. beantwoording**

1. Kan er aangegeven worden waarom het voormalige bollengebouw niet geschikt is voor de realisatie van 8 appartementen zoals in het BP onder 2.2 staat? Eerder heeft de gemeente dit aantal zelf opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en daarmee ook geaccepteerd dat er een bepaalde verkeersdruk kan geven op de huidige uitrit.

Antwoord: Er is gekozen van 8 woningen naar 2 te gaan, omdat meer woningen niet goed passen in de bouwstructuur van het pand. Ook doen 8 woningen ook meer afbreuk aan de monumentale waarde van het pand. Bovendien gaat dan meer groen verloren voor de benodigde parkeerplaatsen.

- **Waar is in de voorliggende stukken te vinden dat de bouwstructuur van het pand slechts 2 wooneenheden geschikt is en waarom doet 8 woningen meer afbreuk aan het monument dan 2 woningen? En waarom heeft de gemeente dan eerder 8 wooneenheden bestemd?**
- **Graag aangeven hoeveel m2 woonoppervlakte en inhoud in m3 de twee wooneenheden in de bollenschuur worden.**

Antwoord:

In de bijgevoegde toelichting is beschreven waarom is gekozen voor 2 woningen gelet op de bouwstructuur van het pand. Hierbij merken wij nog op dat het voor de RCE van belang is dat grote gevelopeningen worden beperkt (zie bijlage), waardoor het aantal woningen ook wordt beperkt.

Het perceel heeft een woonbestemming voor 8 woningen gekregen naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Schoorl – Kernen en buurtschappen'. De Raad van State had de conserverende bedrijfsbestemming op perceel vernietigd, omdat het niet waarschijnlijk was dat het pand nog gebruikt zou worden door een agrarisch bedrijf en door een herbestemming verval van het pand zou worden voorkomen.

Na de brand is in 2019 onderzocht hoe het pand gerenoveerd kon worden. Hierbij is onderzocht of een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd kon worden als kostendrager. Vervolgens is een nieuw integraal plan gemaakt, waarbij behoud van de monumentale waarden centraal stond.

De oppervlakte van beide woningen bedraagt ca. 300 m2. De inhoud van de woningen bedraagt ca. 900 m3.

2. Is het preadvies en haar akkoord op hoofdlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beschikbaar, zoals wordt vermeld op pagina 8 van de toelichting van het BP?

Antwoord: Ja, zie bijlage.

- **Vervolgvraag: het pre-advies is van 28 april 2021. Hierin staat dat "Een definitief oordeel over het plan kan pas gegeven worden nadat een definitieve omgevingsvergunningaanvraag is ingediend. Ik verzoek u om dit advies bij de verdere planontwikkeling te betrekken." Is dit ook gebeurd net als het verzoek meer gedetailleerde uitwerking? En is er daarmee een oordeel van de Rijksdienst over dit voorliggende plan?**

Antwoord:

Ja, de Rijksdienst heeft ingestemd met het definitieve plan (zie bijlage).

3. Op pagina 9 van de toelichting van BP staat “Ter compensatie van het wegbestemmen van 6 woningen in het bollengebouw, wordt één vrijstaande woning toegestaan op het perceel.” Klopt dit aangezien er al een woonbestemming toegestaan in het vigerende BP, dus is er geen sprake van compensatie. Los van het feit dat 1 vrijstaande woning feitelijk geen compensatie is voor 6 woningen... Is er onderzocht naar andere mogelijkheden om meer dan 2 woningen in de bollenschuur te realiseren? Er wordt gesteld dat 8 woningen niet realiseerbaar is in de bollenschuur maar op basis van welke afwegingen is dat gedaan?
Antwoord: Inderdaad neemt het aantal woningen af van 8 naar 2. Voor de vrijstaande woning is een zeer kleine woonbestemming aanwezig, maar hier is geen bouwvlak aanwezig. Voor de overwegingen voor het verlagen van het aantal woningen verwijzen wij naar antwoord 1.

➤ **De vraag was of er onderzocht is of er onderzocht naar andere mogelijkheden om meer dan 2 woningen in de bollenschuur te realiseren, die beantwoording lees ik niet terug.**

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 1 en de bijlagen.

4. Is er een overeenkomst voor planschade gesloten door de gemeente met initiatiefnemer zoals in hoofdstuk 6 staat beschreven?
Antwoord: Ja, er is er planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

5. In BKP wordt gemeld dat er voor Duinweg 19 inmiddels een vergunning is. Dus dan heeft dit vast te stellen BKP eigenlijk geen betrekking op nieuwbouw Duinweg 19, klopt dat? Hoe sluit Duinweg 19 aan op de nieuwe inrit en wat is hiervoor noodzakelijk? Op de verbeelding van de plankaart is dit lastig af te leiden. Moet hiervoor ook het nodige groen en bomen worden gekapt op het perceel Duinweg 19 en is dit toegestaan op basis van de huidige bestemming “Bos”?

Antwoord: Het beeldkwaliteitsplan heeft alleen betrekking op Duinweg 21. De nieuwe woning op Duinweg 19 maakt inderdaad gebruik van de nieuwe inrit. Voor de volledigheid is de situatietekening voor Duinweg 19 bijgevoegd. Voor de woning Duinweg 19 worden 10 bomen gekapt. De te kappen bomen hebben een verminderde waarde voor recreatie en leefbaarheid. Er blijven nog veel bomen staan op het terrein, waardoor de aantasting van natuurwaarden zeer gering is. Hiervoor is de benodigde kapvergunning verleend. Dit staat overigens los van de bosbestemming.

- **Op de meegestuurde situatietekening van Duinweg 19 is geen pad te zien die aansluit om de gezamenlijke inrit.**
➤ **Kunnen en worden de gekapte bomen binnen de bestemming Bos gecompenseerd op eigen grond?**

Antwoord:

Het pad staat inderdaad niet op tekening. In een omgevingsvergunning worden dergelijke tuinpaden ook niet expliciet vastgelegd. Ook niet ondenkbaar is dat Duinweg 19 het pad naar Duinweg 21 gaat gebruiken. Overigens is op de situatietekening van Duinweg 19 wel expliciet aangegeven dat het een gedeelde inrit betreft.

De bomen worden niet gecompenseerd. Dit is ook niet wenselijk, omdat de overgebleven bomen meer groeirimte moeten krijgen. Dit blijkt uit de uitgevoerde bomeninventarisatie (bijlage bestemmingsplan).

6. In BKP wordt gesteld dat de nieuwe uitrit veiliger uit te voeren is dan de bestaande. Is er vanuit verkeersveiligheid gekeken en een advies beschikbaar naar de nieuwe gezamenlijke uitrit? De nieuwe uitrit komt namelijk dichtbij de flauwe bocht te liggen, komende vanuit Aagtdorp en in 1e indruk zou dat niet veiliger zijn voor de gebruikers van de Duinweg.

Antwoord: In het kader van de omgevingsvergunning voor de uitrit is de verkeersveiligheid beoordeeld. Er is geen sprake van een onveilige verkeerssituatie. De Duinweg volgt het slingerende verloop van de duinvoet. De snelheid is dan ook relatief laag. Er zijn bovendien talloze soortgelijke aansluitingen.

7. De gezamenlijke uitrit van de adressen Duinweg 19 en 21 wordt verplaatst, hoe is geborgd dat de bestaande uitrit niet meer wordt gebruikt en welke bestemming en invulling krijgt? Is compensatie van groen hier mogelijk?

Antwoord: In de omgevingsvergunning wordt gesproken van het verplaatsen van de uitrit. Hiermee is geborgd dat bestaande uitrit komt dan ook te vervallen. De bestaande uitrit wordt onderdeel van de tuin van de nieuwe woning Duinweg 19.

8. Klopt het dat de parkeerplekken voor de 2 woningen in de bollenschuur, gesitueerd zijn.

Antwoord: Nee, de parkeerplekken komen in de specifieke aanduiding voor parkeren, zoals aangegeven op de verbeelding.

9. Waarom zijn er in het BKP foto's gebruikt van Google Earth/Street uit 2007/2009 en niet meer recente foto's? Momenteel is de haag/groen langs de Duinweg vanaf Duinweg 19 richting Schoorl namelijk een stuk hoger waardoor het zicht op de planlocatie anders over komt, denk aan zichtlijnen en ruimtelijke beleving.

Antwoord: In het Beeldkwaliteitsplan zijn foto's van verschillende jaren opgenomen. Een recentere foto geeft wellicht een actueel beeld, maar het BKP geeft niettemin voldoende inzicht bij de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Op basis van het BKP kan worden beoordeeld of aanvragen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

10. Is overwogen om een fors kleinere nieuwe woning te bestemmen, passend bij het voormalige "schrijvershuisje"? Bij een eco-woning zoals de nieuwe woning wordt beschreven in BKP, zou ook een minder hoog en groot gebouw passen in de natuurlijke setting.

Antwoord: Het streven is geweest om een woning te ontwerpen die past in de omgeving en die geen afbreuk doet aan het monument. Voor een kleinere woning is er geen noodzaak. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

- **Gaat dit over de woning van Duinweg 21 of Duinweg 19? Duinweg 21 staat namelijk een stuk verder af van de bollenschuur, Duinweg 19 staat veel dichtbij het rijksmonument.**

De beantwoording ging over de nieuwe vrijstaande woning op het perceel Duinweg 21.

11. Hoe is financieel geborgd dat het rijksmonument op een goede wijze wordt gerestaureerd? In BKP wordt gesteld dat "de toegevoegde woning maakt financieel een goede restauratie van de monumentale bollenschuur mede mogelijk". Maar deze woning wordt enig moment kadastraal gesplitst. Wordt dit door initiatiefnemer pas gedaan na realisatie van de woning en de volledige restauratie?

Antwoord: De procedure voor de omgevingsvergunning voor de bollenschuur is in coördinatie doorlopen met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt dat ook direct na vaststelling verleend. Dan wordt ook meteen gestart met de verbouwing, om te voorkomen dat de bouwkundige staat van het pand verder verslechtert. Er is nog geen aanvraag voor de vrijstaande woning ingediend.

Bijlagen: • Preadvies RCE • Situatietekening Duinweg 19

Bijlagen

- Toelichting woningaantal
- RCE advies