

## Zienswijze tegen ontwerp (of herziening) bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente Bergen NH  
Postbus 175, 1860 AD Bergen

Schoorl, 17-11-2022

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Laanweg 55-57 Schoorl

Geachte raad,

In het Bergens Nieuwsblad van 7-10-2022 is het ontwerp bestemmingsplan Laanweg 55-57 Schoorl bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

– Allereerst willen wij [REDACTED] aangeven dat onze grootste punten van zorg de grootte en hoogte van het gebouw, de verkeersveiligheid, geluidsoverlast en inbreuk op privacy zijn. Hieronder zullen wij puntsgewijs onze zienswijze met onderbouwing geven om e.e.a. te verduidelijken.

### 1. BOUWREGELS

De goothoogte van 6m wordt door de uitbouwen overschreden tot 9m. Om dit mogelijk te maken wordt er gebruik gemaakt van BOR bijlage 2 art. 4, lid 4. Met als onderbouwing dat er woningen nodig zijn. Het wegnemen van deze uitbouwen tot aan de toegestane goothoogte leidt er niet toe dat de woningen kleiner dan 50m<sup>2</sup> GBO zullen zijn. De gegeven onderbouwing weegt daarom niet zwaarder dan het belang van de naastgelegen percelen, die door deze uitbouwen ineens nog meer privacy in moeten leveren ten opzichte van de planologische mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. De buitenruimten en belangrijkste vensters van appartementen 8 en 12 zijn primair georiënteerd op het achtererf van Laanweg 59. De buitenruimten en belangrijkste vensters van appartementen aan de achterzijde, komen door de veel diepere bouw, dicht op de achtererf van de bewoners van de Meidoornweg, Hierdoor zullen zij in hun privacy worden geschaad. De balustraden van de buitenruimtes op de 2e verdieping worden op de uitbouwen geplaatst (Zie dwarsdoorsnede A-A en de plattegrond 2e verdieping) De balustraden betreffen een ‘bouwwerk geen bouwwerk zijnde’ en aangezien deze op de uitbouwen worden geplaatst, hebben de balustraden een hoogte vanaf grondniveau van 7,9m, waar volgens art. 3.2.4 sub b slechts 2 meter is toegestaan.

### 2. STEDENBOUWKUNDIG

In de onderbouwing wordt aansluiting gezocht bij de verderop gelegen bedrijfsgebouwen aan de Damweg, waar meer bebouwingmogelijkheden in oppervlakte zijn, maar slechts in beperkte mate de hoogte kan worden gezocht. Naarmate de bedrijfsgebouwen in de huidige stedenbouwkundige context dichter op woningen komen neemt de maximale bebouwingshoogte af. Er wordt aansluiting gezocht bij de grotere bedrijfsbebouwing ten noorden van de Damweg, terwijl deze bedrijfsbebouwing door een groene barrière wordt gescheiden van de omliggende woonpercelen ten noorden, westen en zuiden van deze bedrijfsbestemmingen. Het gaat aan de Laanweg om een bouwwerk (met uitbouwen) van 3 bouwlagen met plat dak tot 9,5m en enkele doorschietende dakvlakken tot 10,5m. Het bouwwerk betreft feitelijk 2 hoofdmassa's die door middel van een gemeenschappelijke zone aan elkaar verbonden zijn (zoals ook omschreven in de ruimtelijke inpassing en zoals door de eigen stedenbouwkundige is geconstateerd). Hoewel het om een hoofdgebouw gaat, wordt er met dit bouwplan eigenlijk bebouwing in de tweede lijn mogelijk gemaakt. Door het relatief smalle perceel en de wens om tot een bepaald aantal wooneenheden te kunnen komen worden er twee woonblokken achter elkaar geplaatst (wonen achter wonen). 3 Appartementen in het achterhuis zijn niet georiënteerd aan de straatzijde. De overige 3 appartementen met alleen een smal raam in de gevel met zicht op de weg, betreffen in onze ogen geen substantieel deel. Hoewel er bij de realisatie van dit pand geen sprake is van splitsing, wordt er in het

splitsingsbeleid nader ingegaan op een situatie waar een woning met een achter elkaar geplaatste massa wordt gekenmerkt als wonen achter wonen. Binnen de bebouwde kom is dit volgens dit beleid niet toegestaan en zelfs om privacy-technische redenen zeer onwenselijk.

De vaststelling van dit bestemmingsplan schept een precedent voor eerder afgewezen splitsingsverzoeken alsmede nieuwe bouwvoornemens waarbij medewerking wordt gevraagd bij wonen achter wonen.

In vergelijking met andere woningblokken langs de Voorweg en Heereweg heeft dit project er alle schijn van dat, omwille van meer woningen, aan de belangen van [REDACTED] omwonenden voorbij wordt gegaan. Het geprojecteerde bouwvlak is inclusief uitkragende balkons ruim 30 meter diep. Ten opzichte van de bestaande planologische bouwvlak is dit ca. 10m meer. In deze 10 meter worden nu precies 6 appartementen gerealiseerd. Van deze 6 appartementen hebben 3 geen en de andere 3, op één enkel smal raam na, geen oriëntatie op de straat. Bij andere woongebouwen in Groet (Heereweg) en Schoorl (Hoek Idenslaan Voorweg) is er aangesloten op de bouwvlak diepten van de omliggende percelen. In dit plan wordt dat compleet losgelaten. U gaat daarmee tegen uw eigen beleid in. In de genoemde plannen zijn eveneens een flink aantal appartementen gerealiseerd en is er tevens een goot en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter opgenomen. Waarom wordt er dan nu de ruimtelijke mogelijkheid geboden naar 11 meter te gaan? Tevens ligt er ook een plan om in centrum Schoorl een groot aantal appartementen te gaan bouwen waarbij de druk om hier te gaan bouwen op deze wijze eigenlijk niet nodig is. Er wordt, zoals eerder aangegeven, ruimte geboden om dit op meer bouwvlakken te gaan uitvoeren waardoor het dorpse karakter van Schoorl als lintdorp, met laagbouw, verloren gaat.

### 3. SCHADUWMODELLEN en BOUWMOGELIJKHEDEN

In de toelichting wordt aangegeven dat er een vergelijking is gemaakt voor de schaduwwerking van de nieuwe en de bestaande planologische mogelijkheden. Er is echter geen vergelijking met de bestaande planologische mogelijkheden gemaakt. Er wordt ca. 10m meer gebouwdiepte mogelijk gemaakt en de gebouwhoogte is 1 meter meer dan de huidige planologische mogelijkheden en met toepassing van de 'algemene afwijkingsregels' uit artikel 8 van de Regels mag er zelfs nog met 10% van de genoemde maten worden afgeweken tot een planologische hoogte van maximaal 12,1m. Terwijl in het huidige bestemmingsplan enkel om constructieve redenen met maximaal 10% mag worden afgeweken. Het achtererf van [REDACTED] zal een substantieel deel van het jaar in de schaduw komen te liggen, met in de winter totaal geen zon.

Tevens zijn er zonnepanelen gepland op het dak van [REDACTED]. Door de schaduwwerking gaat hier een fors deel van de opbrengst verloren.

Ook is onduidelijk wat aan de achterzijde geplaatst wordt aan erfafscheiding. De erfafscheiding van 2,71m hoog (bergruimtes) op de erfafscheiding is niet besproken [REDACTED] en derhalve niet akkoord.

### 4. PARKEREN EN VERKEER

Aanleg plaatsen voorzijde conflicteert met de boomvoet van de monumentale witte kastanje. De ingetekende positie van de monumentale boom is niet juist, hij staat meer naar binnen en naar voren. De voet van de boom ligt 10-tallen centimeters hoger dan het straatniveau. Bij het aanleggen van de parkeerplaatsen aan de voorzijde zal afgegraven moeten worden waardoor het wortelcomplex van deze monumentale witte kastanje zal worden aangetast. Het verschuiven van de parkeerplaatsen verder van de uitrit af is daarmee niet mogelijk. Naar de uitrit toe schuiven ook niet, want dan wordt het overzicht op de drukke Laanweg belemmerd.

De parkeerinrichting is erg optimistisch ingedeeld. Het gebruik van de parkeerplaats valt samen met een goede inrichting van het parkeerterrein. De NEN2443 geeft richtlijnen voor openbare en niet openbare parkeerplaatsen. Voor het langsparkeren wordt uitgegaan van 2m x 5,50m vakken. In de NEN wordt een vaklengte van 5,75m geadviseerd.

Van de 20 parkeerplaatsen zijn er 3,6 parkeerplaatsen benodigd voor bezoek en 15,4 voor de bewoners. Op een enkele bezoeker na is het gehele terrein bestemd voor de bewoners. En dat terwijl we hier bovenstaand hebben aangegeven dat er ook nog een parkeerplaats verloren gaat. [REDACTED]

Om gebruik te kunnen maken van de langsparkerplaatsen, moeten de bewoners praktisch gezien dus eerst achterop het erf keren om rechtszijdig te kunnen parkeren. Bij linkszijdig parkeren is de bestuurderszijde aan de perceelgrens gelegen en kan men met deze vakbreedte niet uitstappen. Voor linkszijdige langsparkeren met zijwanden (i.v.m. bestaande bebouwing en erfafscheiding) wordt in de NEN een vakbreedte van 2,5m geadviseerd. De auto's zullen dus verder van de kant worden geplaatst. Hierdoor wordt de doorgang nog smaller. Auto's kunnen op de geprojecteerde 3,44m wegbreedte elkaar al niet passeren. Met een volle haag en geparkeerde auto's is elkaar passeren onmogelijk. Als er meerdere auto's van het terrein komen en er zou iemand het terrein op willen rijden, dan moet deze wachten op de Laanweg. Op werkdagen zal dit leiden tot opstoppingen op het parkeerterrein en waarschijnlijk zelfs leiden tot opstoppingen en verkeersonveilige situaties op een onoverzichtelijk punt met gemixte verkeersstromen op de doorgaande drukke Laanweg. Om een goede afwikkeling van afslaand verkeer op de Laanweg mogelijk te maken zal er op het terrein ruimte moeten zijn om twee auto's elkaar te kunnen laten passeren.

Met de huidige inrichting zullen er veel draai, steek en keerbewegingen zijn op het terrein wat in vergelijking tot de huidige planologische mogelijkheden zal leiden tot geluidsoverlast en afname van de woonbeleving en plezier in de omliggende tuinen. Gezien het feit dat parkeren al jaren niet heeft plaats gevonden zal dit ook een grote verandering teweeg brengen. In het verleden was de belasting ook veel minder en al helemaal niet zoveel aan het achtererf van de omliggende woningen.

## 5. WELSTANDSNOTA

Waarom is er bij de beoordeling door de welstand niet gespiegeld aan de Welstandsnota en het betreffende welstandsgebied I2? Er lijkt compleet te zijn voorbij gegaan aan de Welstandsnota.

Deze zegt m.b.t. bebouwing:

- De bebouwing bestaat uit een bouwlaag+kap (plan: 2+kap, eigenlijk 3 door alle uitbouwen en de complete middenzone aangevuld met enkele hellende vlakken)
- Hoofdgebouw mag niet plat zijn afgedekt (plan: middenzone compleet plat afgedekt)
- Gevelopbouwen mogen niet op het dak of de dakrand worden geplaatst

Het voorliggende plan voldoet op de genoemde punten totaal niet aan wat in de door uw raad vastgestelde Welstandsnota is vastgelegd. Wij begrijpen dan ook niet dat dit plan in procedure is gebracht.

## 6. DUURZAAMHEID

In de toelichting staat een niet project specifiek verhaal over duurzaamheid. Zijn deze controles gedaan en zo ja, waarom worden er geen uitkomsten in de toelichting meegenomen? De inhoud is eveneens gedateerd.

Tevens is met de recente stikstofuitspraak de bouwvrijstelling komen te vervallen voor stikstofdepositie. Er zal dus een berekening moeten komen dat de bouw geen gevolgen heeft voor de Natura2000 gebieden.

## 7. BOUWBESLUIT

De buitenunits van de warmtepompen( Daikin ERGA06) hebben per stuk een geluidsvermogen niveau van 60dB bij verwarmen en 62 dB bij koelen. Op 1 meter wordt dit gereduceerd tot respectievelijk 47 en 49 dB; in dit geval gaat het om 12 units, gelegen op het hoge dak. Bij een verdubbeling van het geluid neemt deze met 3dB toe. Voor 12 units gelden hier 4 stappen(1>2,2>4,4>8,8>12)  $49+3+3+3+2$ , maakt 60 dB. Wat vergelijkbaar is met een telefoongesprek (de hele dag en nacht door). Het geluid zal door de hellende dakvlakken worden weerkaatst en over de omgeving verspreid worden tot dat deze volledig is opgenomen. Wij eisen daarom dat wordt aangetoond dat ten minste wordt voldaan aan art. 3.8 2 e lid, waarbij de maximale geluidsbelasting van 40 dB op de perceelgrens wordt bepaald

Onduidelijk is of de terreininrichting voorziet in de bepalingen van art. 5.15 van het Bouwbesluit. Dit artikel voorziet in leidingdoorvoer voor oplaadpunten naar iedere parkeerplaats in het geval van de nieuwbouw van een woongebouw met een parkeergelegenheid buiten het gebouw op hetzelfde perceel met meer dan 10 parkeerplaatsen.

De voorliggende BENG-berekeningen mogen niet gebruikt worden voor de aanvraag omgevingsvergunning omdat deze niet geregistreerd zijn. Het behalen van de BENG prestatie-eis valt of staat in dit geval met de luchtdoorlatendheid van 0,3. Dit is geen extreme eis, maar vergt wel grote zorgvuldigheid. Uit de detaillering blijkt niet dat hier rekening mee wordt gehouden of dat er in de principe details een verwijzing wordt gemaakt naar de luchtdichtheid zoals opgenomen in de BENG berekeningen.

## 8. PLANKAART

Positie van de bergingen uit de terreininrichting sluit niet aan bij de plankaart. De bergingen zijn 70cm diep weergegeven en steken door de voorgevel lijn heen. Volgens de plankaart worden er aan de neerwaartse projectie van de balkons dezelfde planologische mogelijkheden toegekend als aan de hoofdmassa. Dit zou het in theorie mogelijk maken om meer te bouwen als nu wordt beoogd. Een functieaanduiding of omschrijving in de regels voor balkons op de tweede bouwlaag lijkt ons hier dan ook meer op zijn plaats.

## 9. PARTICIPATIE

De omwonenden hebben d.m.v. een folder informatie verkregen omtrent de voorgenomen plannen om te gaan bouwen. De vragen die hierop ingediend zijn, zijn niet, onvolledig of onvoldoende beantwoord. Er moest binnen een zeer korte termijn gereageerd worden en de folder gaf niet alle informatie weer waar vragen over gesteld zijn. Hier is het dan ook bij gebleven. Ook de opmerking om hierover in overleg te komen met de omwonenden is niet beantwoord. Dit heeft dus niet bijgedragen om het draagvlak te vergroten en gezien de onbeantwoorde emails lijkt het erop dat de mening van de omwonenden er gewoon niet toe doen en de aanvrager van het wijzigen van het bestemmingsplan gewoon zijn eigen plan trekt zonder participatie. Het feit dat er geen inspraakbijeenkomst voor de omwonenden is geweest, is zeer teleurstellend en alleen al op grond hiervan zou dit ontwerpbestemmingsplan moeten worden ingetrokken, zodat eerst een fatsoenlijk en gangbaar inspraaktraject kan worden gestart.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Laanweg 55-57.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen. Wij opteren voor kleinschalige bouw van woningen en/of behoudt van horeca binnen het huidige bestemmingsplan. Grootschalige bebouwing past totaal niet in dit deel van ons mooie dorp Schoorl.

Tot slot willen wij benadrukken dat naar onze mening de waarde van de betrokken woningen rondom het plangebied door deze grootschalige bouw in waarde zullen dalen. [REDACTED]

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure tijdig op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]