

Nota van zienswijzen

Datum : 11 december 2017, versie 1.5

Inleiding

Het Watertoreng gebied is een gebied geworden voor bestemmingsverkeer. De sporthal en het aanwezige parkeerterrein domineren het landschap en het terrein waar het voormalige zwembad stond ligt braak. Met de herontwikkeling van het Watertoreng gebied heeft de gemeente Bergen voor ogen om dorp en duin tot een eenheid te smeden. Om het Watertoreng gebied te herontwikkelen met een nieuwe sporthal en omliggende woningen, is een planologische procedure nodig. In dit geval wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept bestemmingsplan toegestuurd aan diverse bestuurlijke partners. Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, PWN en Natuurmonumenten hebben in dit kader een reactie gegeven die in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Termijn en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan "Watertoreng gebied" heeft van 15 juni 2017 tot en met 27 juli 2017 ter inzage gelegen. Eenieder heeft binnen deze termijn de gelegenheid gehad een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In totaal zijn er 8 (zie tabel hieronder) zienswijzen ingediend.

Leeswijzer

In het hierna volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen per indiener samengevat. Per zienswijze zijn tevens de (deel)onderwerpen samengevat (de 2^e kolom met de aanduiding: dow). De (deel)onderwerpen zijn vervolgens voorzien van een commentaar in de 3^e kolom. Per (deel)onderwerp wordt geconcludeerd of de zienswijzen al dan niet leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (4^e kolom).

In onderstaande tabel wordt het overzicht van de binnengekomen zienswijzen weergegeven.

#	Indiener zienswijze	Adres	Kenmerk	Datum indiening
---	---------------------	-------	---------	-----------------

1	Reclamant 1	X	17ip.03169	20 juli 2017
2	Reclamant 2	X	17ip.03323	25 juli 2017
3	Reclamant 3	X	17ip.03058	13 juli 2017
			17ip.03349 (aanvullend)	25 juli 2017
4	Vereniging CPO Watertorenterrein	Vereniging CPO Watertorenterrein Eisenhowerstraat 122 1931 WP Egmond aan Zee	17ip.03357	25 juli 2017
5	Advocatenkantoor Gideonse namens reclamant 5	Postbus 10087 7301 GB Apeldoorn	17ip.03358	25 juli 2017
6	CKH advocaten namens omwonenden van het Watertoreng gebied (Watertorenweg en de Bomschuit) te Egmond aan Zee	Toermalijnstraat 9A 1812 RL Alkmaar	17ip.02795	22 juni 2017
			17ip.03445 (aanvullend)	25 juli 2017
7	Fietzersbond Bergen, dhr. Reijnoud de Haan		17ip.03534	26 juli 2017
			17.B003546	26 juli 2017
8	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard	per mail	19 juli 2017

ZW	DOW	Samenvatting	Reactie/aandachtspunten	Aanpassing in het BP
1	1	<p>De indiener pleit ervoor van de Bomschuit een eenrichtingsweg te maken (inrijden vanaf de Watertorenweg, uitrijden rechtstreeks via de Watertoren). Dit ten behoeve van de verkeersveiligheid immers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aantal auto's dat van deze weg gebruik gaat maken zal fors toenemen (ook al gaat het alleen om de CPO- en geschakelde woningen) - De geparkeerde auto's kunnen (lees: moeten) vanwege de parkeernorm daar (zuidkant tegen de stoep aan) kunnen blijven parkeren - De bocht is al jaren onoverzichtelijk doordat er veel begroeiing op de hoek naast de garages staat. <p>De indiener pleit er ernstig voor de huidige verkeersdrempels aan de Watertorenweg te vervangen. De drempels geven geen reden om vaart te minderen, waardoor de functie komt te vervallen. Hier is in een eerder stadium al melding van gemaakt.</p>	<p>Dit soort verkeersmaatregelen worden in beginsel niet geregeld in het bestemmingsplan. De mogelijkheid bestaat dat in de Bomschuit éénrichtingsverkeer kan worden gerealiseerd. Indien hiertoe wordt besloten dient hiervoor op een later moment een apart verkeersbesluit genomen te worden.</p>	
2	1	<ul style="list-style-type: none"> - Kruising vanaf de Sportlaan van de Watertorenweg voorzien van een verkeersdrempel en haaks aan laten sluiten op de Watertorenweg. - Eenrichtingsstraat maken van de Bomschuit. De ervaring leert dat het verkeer vanuit de Bomschuit nooit voorrang krijgt van het verkeer op de Watertorenweg. - Door het eenrichtingsverkeer wordt een goede het verkeersstroom naar de 5 rijtjes woningen en de 15 CPO woningen bewerkstelligd. 	<p>Dit soort verkeersmaatregelen worden in beginsel niet geregeld in het bestemmingsplan. De mogelijkheid bestaat dat in de Bomschuit éénrichtingsverkeer kan worden gerealiseerd. Indien hiertoe wordt besloten dient hiervoor op een later moment een apart verkeersbesluit genomen te worden.</p>	

2	<p>In de situering van de woningen mist de gemeentelijke visie om vanaf 2025 uitsluitend energie neutrale bouwplannen te realiseren. De dakvlakken van de 5 rijtjes woningen en 15 CPO woningen liggen op het oosten en westen, wat voor de toepassing van bijvoorbeeld zonnepanelen of zonneboilers de slechtst mogelijke zonsituering betekent. Door de 14 twee onder één kap woningen plat af te dekken, is bovendien de mogelijkheid om optimaal van alternatieve energiebronnen gebruik te maken, niet volledig benut.</p>	<p>De koopwoningen worden minimaal gebouwd volgens de aldan (op moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd) geldende wet- en regelgeving vanuit het Bouwbesluit. Op dit moment geldt een epc=0,4 als uitgangspunt. Hierop zal door de gemeente publiekrechtelijk worden getoetst. Privaatrechtelijk zijn er geen aanvullende eisen gesteld door gemeente. Desalniettemin wordt momenteel onderzocht of er extra duurzaamheidsmaatregelen in technisch en financiële zin mogelijk zijn. Een oost-west ligging van de kappen betekent overigens niet dat er geen PV-panelen of dergelijke zaken mogelijk zijn. Om dezelfde prestatie te halen zullen er in dat geval alleen meer panelen benodigd zijn. Het voordeel van een plat dak voor PV-panelen is dat ze juist weer in elke gewenste helling en richting plaatst kunnen worden.</p>	
3	<p>De architect(en) zijn er nauwelijks in geslaagd de woningen harmonieus in het bestaande duinlandschap te passen. De rechthoekige platte blokken bij de 14 twee onder één kap woningen en donkere bakstenen bij alle woningen, getuigen naar mening van de indieners niet van een vloeiende overgang van m.n. de woningbouwplannen naar de bestaande omgeving. Een voorbeeld van hoe het veel beter zou kunnen vormt de woningbouw in het Jan Dirk z'n Dal waar de woningen zowel qua vorm als materiaalgebruik en kleur veel meer harmoniëren met de bestaande omgeving.</p>	<p>Een bestemmingsplan regelt de functie en bouwmogelijkheden, maar niet de kleurstelling. Plannen worden begeleid en getoetst door een speciaal door het college ingestelde kwaliteitscommissie bestaande uit onafhankelijke deskundigen op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur. De kwaliteitscommissie heeft het college positief geadviseerd over het verkavelingsplan, de architectuur en de inpassing in het landschap. Deze kwaliteitscommissie is het voorportaal van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) De planuitwerkingen dienen op een later moment formeel te worden getoetst door de ARK. Bovendien is deze mening deels gebaseerd op een onjuist feit: de woningen zijn niet van donkere baksteen maar van hout, wat juist heel natuurlijk</p>	

			<p>past in het duinlandschap. Wel wordt mede naar aanleiding van de zienswijze kritisch naar de kleurstelling gekeken waarbij het uitgangspunt is dat het ontwerp goed in het omliggende landschap moet passen. Uiteindelijk adviseert de ARK hierover bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het bouwplan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.</p>	
3	1	<p>Uitwerking van de tuinen van de huizen (zoals op de site van de gemeente Bergen) is voor indieners voorwaardelijk. Het moet vastgelegd worden dat hierop – nu en in de toekomst – geen wijzigingen mogen plaatsvinden. Overgang naar de natuur moet natuurlijk blijven en er mogen geen achterkanten aanwezig zijn, conform de ambitienota.</p>	<p>Dit punt onderschrijven wij. Een van de uitgangspunten voor de gemeente is ook om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. De reguliere mogelijkheden om schuttingen, bergingen en andere bouwwerken te realiseren wordt hier niet toegestaan. Dit is vastgelegd in dit bestemmingsplan door tussen de woningen de bestemming Groen-Duin te hanteren, waarbinnen geen bouwwerken zijn toegestaan.</p>	
	2	<p>Kiezen voor lichte kleuren die passen bij de uitstraling van het duinlandschap in plaats van donkere kleuren, zoals nu opgenomen in de schetsen in het bestemmingsplan.</p>	<p>In het kader van de Europese aanbestedingsprocedure is gesteld dat er een totaalplan dient te komen van hoge ruimtelijke kwaliteit dat recht doet aan de uitzonderlijke plek tussen dorpsrand en duinlandschap. In de, in dat kader opgestelde Ambitienotitie is van gemeentewege aangegeven dat het plan heel goed past in het duinlandschap. Om bij elkaar te passen hoeven dingen niet gelijk te zijn. De gelijkaardigheid in kleurpalet, dat wil zeggen natuurlijk en kleurloos, zorgen in dit geval voor passendheid. Uiteindelijk adviseert de ARK hierover bij de aanvraag</p>	

			omgevingsvergunning. Het bouwplan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.	
3	Een goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 10 meter is niet passend in de omgeving. Goothoogte veranderen in maximaal 5 meter en de bouwhoogte in maximaal 7 meter.		De bestaande rijwoningen aan de Bomschuit en Watertorenweg kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan ook een goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 10 meter. De vrijstaande woningen aan de Watertorenweg hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 4 meter, maar ook een bouwhoogte van 10 meter. In voorliggend plan wordt aangesloten bij de bestaande systematiek van bouwhoogtes in de bestemmingsplannen van de gemeente.	
4	Het verschuiven van het bouwblok oostwaarts, conform het door een beperkt aantal buurtbewoners ingediende zienswijze, wordt zeker niet gedragen door alle bewoners in het Watertoreengebied. Niet iedereen is benaderd en niet iedereen omarmd het. Daarnaast is het alternatieve plan in strijd met het Nationaal Natuurnetwerk en verschuiving van het bouwblok oostwaarts is vanuit het perspectief van indieners zeer zeker ongewenst. Dit is tevens aangegeven in de door indieners ingediende zienswijze d.d. 11 juli 2017.		Er is geen sprake van een verschuiving van het bouwblok in oostwaartse richting. Uit bestuurlijk overleg met de provincie Noord-Holland op 11 september 2017 is gebleken dat vergroting van het plangebied voor de provincie niet aan de orde is. De woningen blijven dus binnen de plangrens van het ontwerp bestemmingsplan geprojecteerd. Wel is aan de noordzijde van het plangebied één blok met twee verandawoningen verdwenen om zo meer lucht te creëren tussen de woningen en meer afstand (extra 5 meter) tussen de woning aan de Watertorenweg en de meest westelijk gelegen tweekapper. Aan de zuidkant is per blok bij de twee meest oostelijk gelegen rijen woningen, een woning	Aanpassen verbeelding en toelichting ten aanzien van nieuwe verkaveling

			toegevoegd zodat per saldo het aantal woningen niet is veranderd.	
--	--	--	---	--

5	<p>Het lijkt indieners logisch het bestemmingsplan “Watertoreng gebied” en het bestemmingsplan om de (voorgenomen) gefuseerde voetbalverenigingen te verplaatsen naar de Egmonderstraatweg, samen op te laten lopen. Vanuit ruimtelijk en ecologisch oogpunt lijkt het verstandig de sporthal te verplaatsen naar het nieuwe sportterrein aan de Egmonderstraatweg. Deze verplaatsing heeft grote voordelen:</p> <p>Ruimtelijk en ecologisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeft meer ruimte aan de natuur. • Huizen zijn makkelijker in te passen in het duinlandschap • Huizen kunnen slimmer geplaatst worden zodanig dat optimaal gebruik gemaakt kan worden van zonne-energie (daken op het zuiden gericht). • Vermindert het aantal vervoersbewegingen waardoor het minder druk is in de wijk • Lost de parkeerproblemen op <p>Andere overwegingen om de sporthal bij het nieuwe sportcomplex te plaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een belangrijke overweging is dat het de mogelijkheid geeft een sporthal te bouwen die aan alle eisen voldoet (voor alle binnensporten geschikt is) • Het wordt een sporthal voor alle Egmonders • Er ontstaat een sportterrein waar alle sportfaciliteiten bij elkaar gevestigd zijn. Dit geeft synergie • Het geeft een extra dimensie aan de sportbeleving omdat er vaker en meer mensen op het sportcomplex aanwezig zijn • Geeft de mogelijkheid om gezamenlijk activiteiten uit te voeren • Het bevordert de horeca die daar gevestigd is en heeft het voordeel dat het sportcomplex zich gemakkelijker zelf kan bedruipen. <p>Bovendien geldt dat dit tenminste kostenneutraal kan worden uitgevoerd maar waarschijnlijker is dat het een forse kostenbesparing oplevert voor de gemeente omdat de bouw goedkoper zal zijn door de integratie van de kantine en de sporthal.</p>	<p>De gemeenteraad heeft op 7 november 2013 in het kader van de ontvlechting van het project Dorp en Duin besloten dat de nieuwe sporthal in Egmond aan Zee wordt gebouwd. Alle nadien door de raad genomen besluiten over dit onderwerp gaan ook van dit gegeven uit. Daarbij zij overigens gesteld dat er in het nieuwe voetbalcomplex aan de Egmonderstraatweg fysiek geen ruimte is voor een sporthal.</p>	
---	--	--	--

4	1	<p><i>Ontwerp toelichting:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Document watertoreng gebied ontwerp 1.1_regels paragraaf 7.3.1e, waarin wordt beschreven dat woningen niet mogen worden gebruikt als recreatiewoningen. Dus dit houdt in dat je eigen koopwoning nooit mag worden verhuurd, ook niet voor een periode bij een langdurige reis? 2. Er wordt gesproken in 3.3.2 (duurzaamheid) over het volledig energieneutrale concept voor de 14 veranda woningen, en dat er nog onderzocht moet worden welke duurzaamheidsmaatregelen van toepassing kunnen zijn voor de te bouwen eengezinswoningen. Wij nemen aan dat hiermee de CPO-woningen worden bedoeld. Wij staan niet onwelwillend tegen onderzoek naar verdergaande vormen van energiebesparing. Publiekrechtelijk kunnen bouwplannen ons inziens echter uitsluitend aan het bouwbesluit worden getoetst (EPC 0,4); 3. Bij 4.2 overleg hoogheemraadschap wordt 2x gesproken over 20 in plaats van 15 CPO woningen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In zijn algemeenheid mag een woning niet worden verhuurd als er sprake is van recreatieve verhuur. Dit is het geval als er een groep personen, die het hoofdverblijf elders heeft, in de woning recreëert. Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. De woning moet dus worden gebruikt als hoofdverblijf. Echter, als de eigenaar zijn woning enkele weken recreatief verhuurt, bijvoorbeeld tijdens zijn zomervakantie, dan is dit mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. De verhuur is op deze manier ondergeschikt aan de woonfunctie. Er is nog altijd sprake van permanente bewoning, de woning staat niet de rest van het jaar leeg. 2. Op het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingediend, gelden de dan aanwezige energieprestatie eisen uit het Bouwbesluit. In een privaatrechtelijke overeenkomst kan de gemeente echter eisen stellen die gelijk zijn aan het ambitieniveau dat binnen de gemeente geldt. 3. Dit wordt aangepast in de tekst en gewijzigd naar 15 CPO woningen. 	<p>Aanpassen tekst toelichting t.a.v. de 15 woningen</p>
---	---	--	---	--

2	<p><i>Watertoreng gebied regels:</i></p> <p>4. In bijlage 1 wordt in de ambitie notitie gesproken over dat “De CPO opgave maakt in feite geen deel uit van de uitvraag, de bedoeling is immers dat de potentiële kopers zelf aan de slag gaan En dat de planindieners de gelegenheid wordt geboden daar invloed op uit te oefenen. Dit kan op zijn minst door vanuit het groter verband beredeneerd bijvoorbeeld de plek en ontsluiting en oriëntatie aan te geven.” Het ontwerp van Venhoeven is dus niet bindend, maar slechts een voorstel toch?</p> <p>5. Er is in de bijlage in de ambitie notitie beschreven dat het allemaal zo toegankelijk mogelijk moet zijn. Maar voldoende privacy door afscheiding van tuinen voor buitenstaanders vinden wij heel belangrijk. Argument 1: Toeristen betreden in Egmond in de praktijk regelmatig gebieden die bestemd zijn voor privégebruik. Wij hechten eraan dat het gebied aan de achterzijde van onze woningen privé is (en in mandigheid aan ons wordt uitgegeven) en dat er tussen dit privé-achterterrein en het openbaar gebied een duidelijke, zo nodig goed afsluitbare afscheiding kan worden toegepast. Deze afscheiding kan op een zodanige wijze worden vormgegeven dat deze passend is in een duinlandschap. Ook in een duinlandschap worden er namelijk allerlei afscheidingen toegepast omdat deelgebieden niet openbaar toegankelijk zijn. Argument 2: Het toepassen van een duidelijke afscheiding voorkomt ook dat onze jonge kinderen die op deze achterterreinen zullen spelen, zomaar uit deze achterterreinen weg kunnen lopen. Wij willen jonge kinderen aan de achterzijde van onze woningen in de toekomst een veilige en beschutte speelruimte kunnen bieden.</p>	<p>4. Ja en nee. De plek, vorm, en grootte worden door de plannen wel degelijk vastgelegd. Qua oriëntatie ontsluiting geldt dat in feite ook. Qua uitstraling is de geschetste architectuur richtinggevend, maar die is nog niet vastgelegd. Net zo min als de exacte afmetingen en vorm van de woningen. Binnen de marge is hier nog nadere invulling mogelijk. Bij de uitgifte van de kavels voor de CPO-woning zal een zogenaamd ‘kavel paspoort’ worden gevoegd waarin diverse beeldkwalitatieve aspecten worden beschreven. Dat kavel paspoort is gebaseerd op de beeldkwalitatieve ambitie van het ontwerp van architectenbureau Venhoeven.</p> <p>5. Voor wat betreft eigendom en beheer van het tussenliggende terrein, alsmede de afsluitbaarheid daarvan zullen nadere afspraken en ontwerpen op maat gemaakt worden.</p>	
3	<p><i>Concept Venhoeven:</i></p> <p>6. We hebben in eerste instantie begrepen dat we gezamenlijk een ontwerp maken voor de tuin, maar uit het concept ontwerp van Venhoeven, vinden wij een aantal door ons gedane voorstellen niet terug:</p> <p>a. In het concept ontwerp van Venhoeven zien we geen duidelijke afscheiding van de gezamenlijke tuin. Wij zien dit graag anders, zodat niet zomaar iedereen in je tuin kan lopen. Het moet voor buitenstaanders duidelijk zijn dat dit een privé terrein is van de CPO.</p>	<p>6.</p> <p>a. De binnengebieden waarin de gemeenschappelijke tuin ligt zullen aan de uiteinden worden begrensd door een laag hekje en halfhoge begroeiing dat onderdeel is van het beplantingsplan. Hierdoor blijft het vrije doorzicht gewaarborgd maar wordt tegelijkertijd de toegang</p>	

		<p>Ook is een beschutte, veilige speelgelegenheid voor jongere kinderen zonder afzetting niet te realiseren (zie eerder).</p> <p>b. We vinden een afzetting tussen de tuinen belangrijk om onze privacy voldoende te waarborgen; niet door middel van alleen beplanting.</p> <p>c. In hoeverre kan de CPO zelf nog de indeling van het gebied bepalen? Wat wordt er nu wel of niet vastgelegd aan kaders?</p> <p>d. Wij willen geen grote bomen bij de parkeerplaatsen in verband met het bevuilden van de geparkeerde auto's door middel van vogelpoep.</p> <p>e. Looppaden die in de gebieden aan de achterzijde van de woningen direct achter de huizen moeten worden gerealiseerd ontnemen ons de mogelijkheid tot extra aanbouw van 1 meter en veroorzaken bovendien enorme inkijk aan de achterzijde van de woningen. Wij wensen daarom een looppad door het midden, zoals ook bij de voortuinen het geval is. In eerdere versies van het ontwerp, liep het looppad ook door het midden.</p> <p>f. Gaarne beperking van de maximale hoogte en breedte van de bomen in verband met vergroeiing en geen zon meer in de tuin.</p> <p>g. Duinroos is geen gewenste plant bij de CPO-woningen, aangezien dit groeit als onkruid en niet makkelijk te onderhouden is.</p>	<p>afgeschermd. Hierbinnen kan gespeeld worden.</p> <p>b. Er komen geen schuttingen of privacy schermen in de gemeenschappelijke tuin. De positionering van de bergingen zorgt voor voldoende privacy.</p> <p>c. De binnengebieden van de gemeenschappelijke tuin en de woning entrees worden bestemd als Groen-Duin. Voor het inrichten van de openbare ruimte en het landschap geldt een voorwaardelijke verplichting dat voldaan moet worden aan de criteria uit de Ambitienota Watertorenterrein, zoals bijgevoegd als bijlage bij de regels.</p> <p>d. Bomen horen bij het duingebied en dus het landschapsontwerp.</p> <p>e. Een aanbouw is niet mogelijk gezien het gebied als duin bestemd wordt. Het looppad is alleen bestemd voor bewoners. In de nadere uitwerking van de binnentuin is privacy een onderdeel, echter nooit een doel op zich.</p> <p>f. Grote solitaire bomen worden in openbaar gebied geplaatst.</p> <p>g. Duinroos komt van nature voor in het duingebied rondom het Watertoreng gebied. Om een goede aansluiting te maken met het bestaande duingebied, zal op bepaalde plekken Duinroos terugkomen in het nieuwe beplantingsplan. Over beheer en onderhoud zullen aparte afspraken gemaakt moeten worden.</p>	
4	<p><i>Eerder ingediende opmerkingen, nog geen reactie ontvangen:</i></p> <p>1. Blz. 7 Plattegrond</p>		<p>Veel van deze opmerkingen vallen buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan Of het</p>	

	<p>a. Afscheiding tussen gemeenschappelijk erf — duingebied (alleen toegankelijk voor CPO-ers) ten opzichte van openbare weg (toegankelijk voor iedereen) is niet zichtbaar op de plattegrond. Wel in de tekst, niet op de tekeningen!</p> <p>b. Zijn wij vrij om de richting van de tuinen om te draaien?</p> <p>2. Blz. 10 (Alinea wegen en paden) Er wordt niet meer gesproken over het materiaalsoort hout. Dit terwijl dit wel opgenomen wordt in de plattegrond als toegangspad voor de woning. Het heeft niet onze voorkeur houten loopplanken toe te passen.</p> <p>3. Blz. 11 (Alinea afscheidingen) Er wordt aangegeven dat afscheidingen het zicht niet mogen belemmeren. Dit vinden wij vaag geformuleerd en is op meerdere manieren uit te leggen. Wordt hiermee bedoeld de hoogte van een afscheiding of dat je er altijd doorheen moet kunnen kijken?</p> <p>4. Blz. 13 (2de alinea, 2de zin) Hoe strikt is de zin: Het ontwerp is ingetogen, zodat de aandacht niet naar het meubilair gaat maar naar het landschap. Heeft dit ook invloed op onze tuinrichting?</p> <p>5. Blz. 16 (Alinea gevel) Er wordt gesproken over verticale geleding, maar is horizontale geleding ook mogelijk?</p> <p>6. Blz. 17 (Alinea lamellen) Er wordt gesproken over verticale lamellen, maar zijn horizontale lamellen ook mogelijk? (Dit lijkt mij meer logisch met betrekking tot bijvoorbeeld het gebruik als zonwering.) (Er wordt trouwens ook een afbeelding gebruikt met horizontale lamellen, dus het lijkt ons dat dit dan tekstueel aan te passen is).</p> <p>7. Blz. 19 (Alinea's duingebied, zichtlijnen, routing, erfafscheiding, hoogteverschillen en buitenruimtes) Gelden de beschrijvingen over duingebied, zichtlijnen, routing, erfafscheiding, hoogteverschillen en buitenruimtes ook voor de rij woningen? Zo ja dan zijn wij het niet eens met het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erfafscheiding: Erfafscheidingen zijn dan ook niet toegestaan. - Erfafscheiding: Zelf tuinieren in het omringd gebied is niet toegestaan. <p>8. Blz. 20 (Alinea gemeenschappelijk erf: duinen 2dezin)</p>	<p>duingebied tussen de woningen alleen voor CPO-ers toegankelijk zal worden en hoe eventuele afsluitbaarheid wordt ingevuld is nog niet uitgemaakt. Met inrichting die nader wordt uitgewerkt zal gezorgd worden voor een goed en veilig leefklimaat waarin genoemde aandachtspunten van overlast en privacy worden meegenomen. Natuurlijk zal dit in samenspraak met de betreffende bewoners gedaan worden.</p>	
--	--	---	--

	<p>Bebouwing is hier niet toegestaan. Hier zijn wij het niet mee eens, want wanneer wij bijvoorbeeld een gezamenlijke overdekte barbecue willen plaatsen dan is dit door deze zin niet meer mogelijk.</p> <p>9. Blz. 20 (Alinea upgrades, laatste zin) Hierbij worden mogelijkheden genoemd, wij nemen aan dat we ook de keuze hebben uit andere mogelijkheden en niet alleen uit deze.</p> <p>10. Blz 20 - 3e alinea Hierin word omschreven dat zowel fietsen als klike's in de berging moeten worden opgeborgen. Gezien wij een gezamenlijke tuin krijgen die zoveel mogelijk op een duingebied moet gaan lijken zien wij dit niet zitten, de klike's door het zand naar de straat te trekken. Is er een mogelijkheid tot een ondergrondse vuilcontainer? Ook blijft er anders bijna geen berging over. Zo groot is die al niet.</p> <p>11. Er wordt beschreven dat er alleen met hout en metaal moet/mag worden gebouwd, wij zouden toch ook graag terugzien dat de huizen gedeeltelijk met steen gebouwd zouden kunnen worden. Dit zodat er nog mogelijkheden zijn voor diverse ontwerpen van de CPO woningen. Toepassing van hout in een zoutrijke omgeving is zeer kwetsbaar.</p> <p>12. Wij zijn met elkaar in gesprek om de terrassen en berging van de 2 rijen met dezelfde gemeenschappelijke tuin contra van elkaar te plaatsen, voor meer privacy. Dus de ene rij de berging en de andere rij het terras op gelijke hoogte. Wellicht wat gedetailleerd voor een beeldkwaliteit plan, maar dit willen we hierbij toch alvast kenbaar maken, en horen wat de mogelijkheden hierin zijn.</p> <p>13. Als laatste zouden we graag de mogelijkheden willen weten binnen het beeldkwaliteit plan, qua natuurlijke beschutting in de gemeenschappelijk tuin om nog iets meer privacy te creëren tussen de twee rijen huizen of is dit ook uitgesloten?</p>		
--	--	--	--

5	1	<p>Het Sportcafé richt zich vanaf aanvang op bredere activiteiten dan het exploiteren van alleen een sportkantine; zij exploiteert ter plaatse niet alleen een volwaardig café met bijbehorende openingstijden en voorzien van een volledige horeca-keuken (dus inclusief frituur), maar faciliteert eveneens feesten en partijen. Ook organiseert zij evenementen. Het op deze wijze gebruik maken van de horeca-inrichting acht Sportcafé conform de toegestane ondergeschikte horeca zoals die op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, mede gelet op het feit dat een definitie van het begrip 'ondergeschikte horeca' daarin ontbreekt en het bevoegd gezag c.q. de gemeente Bergen NH als eigenaar van de inrichting nimmer blijkt heeft gegeven van enige moeite met de wijze van exploitatie door Sportcafé.</p> <p>In de toekomst wenst het Sportcafé haar wijze van exploitatie voort te zetten. In het ontwerpbestemmingsplan mist een duidelijke belijning wat dient te worden verstaan onder 'ondergeschikte horeca'. Anders dan in het vigerende bestemmingsplan wordt nu een dwingende relatie met sportactiviteiten gelegd c.q. voorgeschreven (artikel 5 van de regels). Deze voorwaarde beperkt de exploitatiemogelijkheden van het Sportcafé aanzienlijk. Een rendabele exploitatie is niet meer mogelijk. Dit raakt ook de vraag in hoeverre in dat geval een rendabele en dus verantwoorde exploitatie van de beoogde nieuwe sporthal mogelijk is. Tot slot is niet duidelijk hoeveel vierkante meters bvo als ondergeschikte horeca mogelijk zijn.</p> <p>Uit hoofde van rechtszekerheid is een duidelijke regeling dringend gewenst. Het laatste geldt tevens met betrekking tot de vraag in hoeverre sprake is van planschade, mocht de regeling van de horeca in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad minder ruim zijn (beoogd) dan de vigerende regeling.</p>	<p>De huidige bestemming van het Watertorenterrein is Sport met een aanduiding Zwembad. In de regels staat dat een 'ondergeschikte horecavoorziening' is toegestaan. Dit staat inderdaad niet gedefinieerd in het bestemmingsplan Kernen Egmond. Wel is duidelijk dat de horecavoorziening ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie/bestemming en dus is het vanzelfsprekend dat het een voorziening is ten behoeve van de sporters. Er is dus geen horecabedrijf toegestaan zoals bedoeld onder de bestemming Horeca en er is wel degelijk een dwingende relatie met de sportactiviteiten voorgeschreven.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan Watertoreengebied is in de bestemmingsomschrijving wel een definitie opgenomen van ondergeschikte horeca. Bij nader inzien is besloten om deze definitie aan te scherpen om duidelijk te maken dat het hier geen zelfstandige horecabestemming betreft. De definitie wordt:</p> <p><i>1.43 ondergeschikte horeca horeca is toegestaan voor zover dit ondersteunend is aan de hoofdfunctie en ten dienste staat van deze hoofdfunctie.</i></p> <p>Daarnaast wordt in de bouwregels van de bestemming Sport geregeld dat maximaal 20% van de vloeroppervlakte van het bouwvlak van deze bestemming gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca.</p> <p>Naar onze mening wordt de planologische regeling voor ondergeschikte horeca uit het vigerende bestemmingsplan voortgezet in het ontwerp bestemmingsplan Watertoreengebied.</p>	<p>Aanpassen regels, begrip ondergeschikte horeca</p>
---	---	--	--	---

2	<p>Er is in onvoldoende mate rekening gehouden met de ruimtelijke effecten van onder meer de horeca. Nergens blijkt uit de stukken dat rekening is gehouden met de richtafstand voor geluid- en geurhinder op grond van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Dat geldt ook voor de mogelijkheid van exploitatie van een (buiten)terras bij geschikte weersomstandigheden. De geplande woonbestemmingen vormen een beperkende factor voor horeca-activiteiten c.q. bedrijfsvoering van Sportcafé, zeker gelet op het feit dat horeca binnen het gehele bouwvlak mogelijk is, het aantal vierkante meters bvo ten behoeve van horeca niet is opgenomen en indien de huidige wijze van exploitatie zou kunnen worden voortgezet.</p> <p>De bebouwingsdichtheid is te hoog. Een juiste belangenafweging tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies (zoals in casu wonen) is in de knel gekomen. De enige remedie is naar het oordeel van Sportcafé dan ook de bouwvlakken voor de woningen op (veel) ruime(re) afstand – conform genoemde VNG-richtlijnen – te situeren ten opzichte van het bouwvlak voor de nieuwe sporthal (met de horeca daarin), zodat de bedrijfsvoering en de woonbestemming elkaar niet langer in de weg zitten.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het aspect milieuzonering (paragraaf 4.1.4). Hierbij wordt ingegaan op de richtafstandenlijst en wordt het plan gemotiveerd. Voor wat betreft de horeca geldt dat dit een ondergeschikte functie moet zijn aan de hoofdfunctie, te weten sporthal. De sporthal is derhalve ook leidend in de motivatie. Wel is ten opzichte van het ontwerp nu in de regels een aanscherping gegeven van de definitie van ondergeschikte horeca en is hier een maximum percentage aan gegeven: maximaal 20% van de oppervlakte van de sporthal mag ingericht worden ten behoeve van ondergeschikte horeca. Overigens dient de exploitant van de sporthal en ondergeschikte horeca te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt geregeld dat er slechts een maximaal geluidsniveau op de gevels van woningen toegestaan is.</p>	<p>Toelichting en regels worden aangepast met een beperking voor het oppervlakte aan ondergeschikte horeca.</p>
3	<p>Tot slot wijst Sportcafé erop dat zij van mening is dat volstrekt onduidelijk is in hoeverre de maximaal geboden hoeveelheid planologische ruimte in afdoende parkeerruimte kan worden voorzien. Door onvoldoende afbakening, onder andere van de horeca (de activiteiten die daarbij mogelijk zijn en het aantal meters bvo), is volstrekt onduidelijk of kan worden voldaan aan met de parkeerbehoefte, bijvoorbeeld op grond van de normen die CROW hiervoor specifiek heeft opgesteld. Dit geldt in het bijzonder indien gebruik van de nieuwe sporthal en de huidige wijze van exploitatie van de horeca-inrichting zich naast elkaar kunnen voordoen. Sportcafé vraagt zich af of hiermee in voldoende mate rekening is gehouden; bij de berekening van de parkeerbehoefte in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de horecafunctie (met bijbehorende parkeernorm). Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de planwetgever bij het in kaart brengen van de ruimtelijke gevolgen van een plan immers uit te gaan van de maximaal geboden planologische ruimte.</p>	<p>Het betreft hier ondergeschikte horeca, dus ondergeschikt aan de sportfuncties van de nieuw te realiseren sporthal. Het is juist niet de bedoeling dat hier een zelfstandige horecafunctie gerealiseerd wordt en er is dus geen sprake van het toevoegen van een horecabestemming. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is de functie van ‘sporthal’ aangehouden. De horecafunctie in het plan is primair ondersteunend aan de sportfunctie en als zodanig ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Om die reden is niet uitgegaan van de horecafunctie. De parkeerbehoefte is berekend op basis van het totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak van de sporthal, inclusief de metrages voor ondergeschikte horeca, kleedruimtes, etc.</p>	

6		<i>Zienswijze omwonenden</i>		
	1	<p>Om de volgende redenen hebben de omwonenden bezwaar tegen het plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bebouwen van het terrein op zo'n korte afstand van de huidige bebouwing tast het woongenot van de omwonenden van De Bomschuit en Watertorenweg verregaand aan door aantasting van het uitzicht 2. Tegen het verplaatsen van de huidige bomenrij langs de Bomschuit 3. De parkeervoorziening voor de bewoners van de Watertorenweg 61 t/m 67 ontbreekt 4. Wij vinden de gekozen zwarte kleur niet passen in het huidige plan en duingebied. 5. Hoewel wij als omwonenden op de hoogte zijn gehouden heeft de gemeente de beslissing genomen en zijn onze suggesties niet gehonoreerd. 6. We vinden de gekozen ingang/uitgang van de parkeergarage te dicht op de bebouwing wat voor wat voor lichtoverlast zorgt, tijdens het uitrijden. 7. We zijn bang voor geluidsoverlast omdat het sportcafé dicht bij de huizen van de Watertorenweg komt te liggen. 8. Bij het verplaatsen van de huidige bomenrij wordt de straat De Bomschuit erg smal en dit zal veel verkeersdrukke met zich meebrengen in de Bomschuit. <p>Het voorstel van de omwonenden is om het plan te herzien zodat het past in het dorpsbeeld. Hiertoe is een alternatief plan ingediend.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan komt de bebouwing dicht op de woningen aan de Watertorenweg. Voor de Bomschuit geldt dat de woningen verder komen te staan dan de huidige rooilijn van de bestaande sporthal (circa 17 meter t.o.v. circa 14,5 meter). Wel komen de woningen nu direct tegenover de bestaande woningen aan de Bomschuit te liggen. Echter, dit is gezien de afstand van circa 17 meter tot de berging van de bestaande woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt nog steeds een acceptabele afstand. De afstand van de rijwoningen tot de gevels (van de bergingen) van de bestaande woningen aan de Watertorenweg is circa 17 meter. De afstand van de nieuwe sporthal tot de gevels van de tegenover liggende woningen aan de Watertorenweg is straks circa 30 meter. De verkaveling is aangepast door een tweekapper te laten vervallen en de meest westelijke verandawoning circa 5 meter op te schuiven. De kortste afstand van de meest westelijk gelegen tweekapper tot aan de vrijstaande woning aan de Watertorenweg is straks circa 23 meter. Ook deze afstanden zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt meer dan acceptabel. <p>Voor wat betreft het uitzicht moet opgemerkt worden dat op basis van het vigerende bestemmingsplan er reeds bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 3 meter hoog gerealiseerd kunnen worden, en dat het gehele bouwvlak op basis van het vigerende</p>	<p>Aanpassen verbeelding nav nieuwe verkaveling</p> <p>Aanpassen toelichting</p>

			<p>bestemmingsplan volgebouwd mag worden met gebouwen tot 8 meter hoog. Daarnaast kan langs de Bomschuit en de Watertorenweg een schutting van 2,5 meter hoog gebouwd worden. De huidige bouwmogelijkheden zorgen derhalve al voor een beperking van het uitzicht.</p> <p>2. Behoud van de bomenrij langs de Bomschuit is geen uitgangspunt geweest voor de verkaveling. Dat neemt niet weg dat serieus is onderzocht of de bomenrij wel inpasbaar kan zijn. Gebleken is dat dit niet haalbaar is. Om tegemoet te komen aan dit argument is dan ook een aantal meter ten zuiden van de huidige bomenrij een nieuwe bomenrij geprojecteerd.</p> <p>3. Primair valt de parkeervoorziening van deze woningen niet binnen het plangebied, ook al kan men in de huidige situatie gebruik maken van de parkeervoorziening bij de sporthal. Deze voorziening is destijds aangebracht voor de bezoekers van de sporthal en het vroegere zwembad. Binnen het plangebied hoeven daarom geen parkeervoorzieningen voor de bewoners van de Watertorenweg 61 t/m 67 te worden gerealiseerd. De omwonenden kunnen gebruik maken van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen op het maaiveld, maar ook van de parkeerplaatsen in de parkeergarage onder de sporthal. Hier wordt, net als in de openbare ruimte, betaald parkeren ingevoerd, waardoor bewoners met vergunningen ook gebruik kunnen maken van de parkeergarage zonder extra kosten.</p> <p>4. Een bestemmingsplan regelt de functie en bouwmogelijkheden, maar niet de kleurstelling. Plannen worden begeleid en getoetst door een speciaal door het college ingestelde</p>	<p>Aanpassen toelichting t.a.v. parkeren</p>
--	--	--	---	--

			<p> kwaliteitscommissie bestaande uit onafhankelijke deskundigen op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur. De kwaliteitscommissie heeft het college positief geadviseerd over het verkavelingsplan, de architectuur en de inpassing in het landschap. Deze kwaliteitscommissie is het voorportaal van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) De planuitwerkingen dienen op een later moment formeel te worden getoetst door de ARK. Wel wordt mede naar aanleiding van de zienswijze kritisch naar de kleurstelling gekeken waarbij het uitgangspunt is dat het ontwerp goed in het omliggende landschap moet passen. </p> <p> 5. Vanaf de start van dit project medio 2015 is een aantal keer overleg geweest met de omwonenden over de uitgangspunten en de voortgang in de planvorming. Het is niet haalbaar gebleken om alle opmerkingen vanuit de omgeving te verwerken in de plannen. De opgave was en is een landschappelijk verantwoord plan te realiseren. Na de terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is het plan daar waar mogelijk aangepast. Meer rek en ruimte zit niet in het plan. Ons college betreft de stelling dat er sprake is van een uitgebalanceerd plan waarbij zo veel als mogelijk rekening is gehouden met individuele belangen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is nog niet genomen, daarvoor dient deze procedure. </p> <p> 6. Er is een alternatief gemaakt door VenhoevenCS die rekening houdt met de bezwaren ten aanzien van lichtoverlast. De in-uitrit van de parkeergarage wordt verschoven </p>	
--	--	--	---	--

			<p>en zo gesitueerd dat er geen sprake meer is van mogelijke inschijning van koplampen in de woningen.</p> <p>7. de ondergeschikte horecagelegenheid moet voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit en de APV ten aanzien van geluid. In het kader van milieuzonering liggen de woningen in ieder geval op voldoende afstand.</p> <p>8. De mogelijkheid bestaat dat dit gedeelte van de Bomschuit eenrichtingsverkeer wordt. Daardoor is een smaller wegprofiel mogelijk. Het verplaatsen van de bomenrij heeft geen gevolgen voor de verkeersdrukke. De verwachting is dat het wel een positief effect heeft op de rijsnelheid.</p> <p>Conclusie: alternatief plan: Het alternatieve plan is beoordeeld en op 11 september 2017 besproken met de provincie Noord-Holland ten aanzien van het bouwen buiten het oorspronkelijke plangebied en in de te realiseren natuurbestemming. Dit is negatief beoordeeld door de provincie en vergroting van het plangebied is dus niet aan de orde. Wel is aan de noordzijde van het plangebied meer ruimte gecreëerd, en daarmee ook meer afstand tot de huidige woningen aan de Watertorenweg, door één blok (met twee verandawoningen) hier te laten vervallen.</p>	
6		<i>Aanvullende zienswijzen omwonenden (CKH Advocaten)</i>		

1	<p>De gunning van het plan aan een van de partijen zou in samenspraak met de bewoners plaatsvinden. Er is nagenoeg geen gelegenheid geweest om de plannen op hun merites te kunnen beoordelen, dit moest even snel aan de hand van een enkele tekening ter plaatse die avond.</p> <p>Alle door de bewoners geuite bezwaren worden genegeerd. Het is voor de bewoners volstrekt onduidelijk en daarmee ook onbegrijpelijk waarom hun belangen moeten wijken voor het belang van de gemeente bij wijziging van de bestemming en het realiseren van het plan zoals de gemeente dat (thans) voor ogen heeft.</p>	<p>In het kader van de Europese aanbestedingsprocedure is een gunningscommissie ingesteld om op basis van een aantal vooraf gestelde criteria tot beoordeling van de vier plannen te komen. Omwonenden zijn vooraf in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de plannen en hun commentaar te geven op de uitwerkingen. De ontvangen reacties zijn door de gunningscommissie bestudeerd en meegewogen bij de standpuntbepaling. Het is nadrukkelijk niet zo dat de reacties van omwonenden bepalend of leidend zijn geweest bij de invulling van de gunningsmatrix door de gunningscommissie. Deze rolverdeling is vooraf duidelijk schriftelijk gecommuniceerd ter voorkoming van een onterecht verwachtingspatroon. Overigens ging de overwegende voorkeur van de omwonenden uit naar het plan van BAM Vastgoed BV.</p>	
2	<p>Het ontwerpbestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld nu het ontwerp evident niet tot een goede ruimtelijke ordening strekt, terwijl de bewoners een voorstel hebben gegeven voor een betere indeling van deze ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld met inachtneming van de bezwaren van de bewoners. De gemeente heeft namelijk totaal geen rekening gehouden met de bijzondere omstandigheden van het onderhavige geval en de invloed van de wijzigingen op de reeds bestaande woningen aan de Watertorenweg en de Bomschuit.</p>	<p>Het alternatieve plan is beoordeeld en besproken op 11 september 2017 met de provincie Noord-Holland ten aanzien van het bouwen buiten het oorspronkelijke plangebied en in de te realiseren natuurbestemming. Dit is negatief beoordeeld door de provincie en vergroting van het plangebied is dus niet aan de orde. Wel is aan de noordzijde van het plangebied meer ruimte gecreëerd, en daarmee ook meer afstand tot de huidige woningen aan de Watertorenweg, door één blok (met twee verandawoningen) te laten vervallen.</p>	<p>Aanpassen toelichting en verbeelding</p>
3	<p>Ten onrechte is bepaald dat er is voldaan aan artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Er is namelijk geen actuele regionale behoefte voor de verwezenlijking van 34 woningen, zodat de noodzaak thans ontbreekt. Er zijn immers maar 30 woningen noodzakelijk, gezien de toelichting op het bestemmingsplan.</p>	<p>De conclusie dat er maar 30 woningen noodzakelijk zijn is onjuist. In bijlage 2 van de lokale woonvisie van Bergen is een lijst opgenomen, waarin voor dit project 30 woningen is genoemd. Deze programmering is gebaseerd op het oude RAP van 8 december 2011 en een oude huishoudensprognose.</p>	<p>Opnemen nieuwe RAP en huishoudensprognose</p>

			<p>Er was toen nog sprake van een overplanning voor de gemeente Bergen.</p> <p>Inmiddels is er een nieuw RAP opgesteld (RAP regio Alkmaar, 6 juni 2017). Daarin is afgesproken om uit te gaan van de meest recente bevolkingsprognoses en daar de planvorming op aan te passen. Op basis van het nieuwe RAP en de meest recente huishoudensprognose van de Provincie Noord-Holland (2017) kan worden geconcludeerd dat er op dit moment voor de gemeente Bergen te weinig harde bouwplannen zijn om voor de komende 10 jaar aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Dit plan voorziet ook in de kwalitatieve behoefte. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aantal van de belangrijkste woonwensen die in het lokale woonwensenonderzoek zijn geconstateerd.</p> <p>Daarnaast wordt er gebouwd in een gewild woonmilieu. Er is behoefte aan woningen in de woonmilieus 'dorps' en 'landelijk bereikbaar'. De projectlocatie is gelegen aan de rand van de kern Egmond aan Zee en grenst aan het duingebied. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling goed binnen deze woonmilieus. Tot slot wordt binnen het plan de mogelijkheid tot de bouw van CPO woningen geboden, waardoor particuliere initiatieven gestimuleerd worden.</p>	
	4	Ten onrechte is geoordeeld dat er sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Bij de inpassing en met name de motivering daarvan is namelijk in het geheel niet gekeken naar de ruimtelijke gevolgen voor de woningen van de bewoners en de reeds bestaande bouw.	<p>In het kader van de Europese aanbestedingsprocedure is aan de marktpartijen gevraagd een fraai landschappelijk- en stedenbouwkundig plan te ontwerpen waarbij de functies 'sport, wonen, parkeren en landschap' op integrale wijze worden opgenomen. De opgave was dus niet dat de marktpartij met het hoogste grondbod het werk gegund krijgt. De marktpartij die</p>	

			<p>het plan heeft gemaakt met de hoogste ruimtelijke kwaliteit heeft het werk gegund gekregen.</p> <p>Het criterium "Architectuur en Stedenbouwkundige visie over de landschappelijke inpassing" is bij de beoordeling het meest zwaarwegende criterium geweest. Hierbij is ook getoetst of het plan stedenbouwkundig passend is in de omgeving.</p> <p>De gunningscommissie is unaniem tot de conclusie gekomen dat het stedenbouwkundig plan van BAM Wonen B.V. het beste plan is. BAM Wonen B.V. heeft een totaalvisie neergelegd waarbij duidelijk te zien is dat er een landschappelijke meerwaarde ontstaat. Er komt een ondergrondse parkeergarage, de sporthal voldoet aan de gestelde functionele eisen en de meest ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen (energieneutraal met EPC van 0) en de 19 vrije sector woningen (12 vrijstaande en 7 rijtjeswoningen) gaan op harmonieuze wijze op in het landschap. Tenslotte is er in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met landschappelijke inpassing van de 15 CPO-kavels.</p>	
--	--	--	---	--

5	<p>Ten onrechte is geoordeeld dat het gebied dat nu bestempeld is als Natuur zonder nadere motivering kan worden omgezet in de bestemming Wonen en Groen - Duin. Dit is in strijd met het bestemmingsplan kernen Egmond, waarin is bepaald dat de grond met de bestemming Natuur is bestemd voor het behoud van de aanwezige natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het spreekt voor zich dat daar in het ontwerpbestemmingsplan geen sprake meer van is.</p> <p>Met natuur bestemde gronden moeten plaats maken voor de bestemming Wonen. Dit is een verlies van de kwaliteit van de bestemming en het Noord-Hollandse cultuurlandschap. Bovendien is dit in strijd met de Structuurvisie Noord-Holland 2040, welke is geënt op het behoud van voornoemde cultuurlandschappen en natuurgebieden en juist niet op van het volbouwen van dergelijke gebieden met woningen.</p>	<p>Een van de conceptuele pijlers van het stedenbouwkundig plan is dat het middengebied een landschappelijke inrichting krijgt. Door de woningen aan de noordzijde zo veel als mogelijk aan de rand van het plangebied te projecteren, ontstaat in het middengebied ruimte om op meer robuuste wijze landschap te creëren. Over dit principe is met PWN, de beheerder van het duingebied overleg geweest en PWN onderschrijft dit principe. In vergelijking met de huidige situatie neemt de landschappelijke inrichting per saldo toe. De voor Groen-Duin aangewezen gronden zijn, net als bij Natuur, bestemd voor de ontwikkeling en het behoud van het duingebied. Overigens liggen de bestemmingen Groen-duin en Wonen buiten het Natura 2000 gebied welke wel als Natuur wordt bestemd.</p>	
6	<p>Ten onrechte is de bestemming Evenementen gegeven aan de bestemming Sport. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan kernen Egmond. Het organiseren van evenementen veroorzaakt zeer veel overlast en de gemeente kan en mag deze bestemming niet zonder nadere motivering aanpassen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan kernen Egmond.</p>	<p>Het klopt dat evenementen niet onder Sport worden genoemd binnen het geldende bestemmingsplan kernen Egmond. Nadere overweging heeft ertoe geleid dat we evenementen nu ook uit de bestemmingsomschrijving halen zodat aangesloten wordt bij het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Evenementen kunnen worden vergund op basis van de APV 2017 en de nota Evenementenbeleid 2008. Daar wordt de belangenafweging gemaakt om per keer af te wijken van het bestemmingsplan als de activiteiten niet sportgerelateerd zijn. Dat gebeurt nu ook al bij de huidige evenementen zoals de Halve marathon, Trekpop ed.</p>	Aanpassen regels
7	<p>Er is geen sprake van een integratie van de ontwikkelingen in het duinlandschap:</p>	<p>-Dit klopt. De sporthal wordt gebouwd volgens de eisen van deze tijd. Een bouwhoogte van 11 meter</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - Maximale bouwhoogte van de sporthal is verruimd tot een hoogte van 11 meter (3 meter hoger). De bebouwing is daardoor veel prominenter aanwezig dan in de huidige situatie. - De locatie van de sporthal is veel dichterbij de Watertorenweg gekomen. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke inpassing van het duinlandschap en het vrije uitzicht van de bewoners. - Bestemmingsplan meet vanaf peil, zodat de sporthal beduidend hoger zal komen te liggen dan in de toelichting is beschreven. - Ten onrechte is bepaald dat het NAP bij de 14 verandawoningen ten hoogste 13 meter mag bedragen, terwijl dat nu slechts 8,5 meter is. - Maximale bouwhoogte van de verandawoningen is bepaald op 8 en 9 meter. De woningen komen dus veel hoger te liggen dan de overige reeds bestaande bebouwing. De hoogte van een dergelijke woning kan dus 14 meter bedragen, wat dus weer hinder veroorzaakt voor de bestaande woningen en een beperking van het vrije uitzicht zoals dat nu bestaat. - De in- en uitgang van de parkeergarage is bovendien een ernstige onderbreking van het voornemen om het duinlandschap onder te brengen. Het zal het gehele aangezicht van de omgeving gaan bepalen. - Ten onrechte is bepaald dat er evenementen kunnen worden georganiseerd op de gebieden bestemd met Verkeer - Verblijfsgebied. Daarenboven mogen er geheel ten onrechte ook reclame-uitingen worden geplaatst in deze gebieden. Deze mogen dan ook nog eens 3 meter hoog zijn. Gezien het uitgangspunt van het plan, gezien de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, om de gebouwen op te laten gaan in de omgeving kan er nimmer plaats zijn voor reclame-uitingen van 3 meter hoog. Dit kan onmogelijk in het duinrijke landschap worden ingepast. Beide bestemmingen zouden niet mogen worden ingepast in deze gebieden om het karakter te behouden. - Zwarte/donkergrijze bebouwing steekt af bij de integratie van bebouwing in het duinrijke landschap. Helemaal als men bedenkt dat alle overige bebouwing andere kleuren heeft. 	<p>wordt acceptabel geacht in deze omgeving, mede gezien de landschappelijke inpassing van het plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De sporthal is inderdaad dichterbij de Watertorenweg gesitueerd. De afstand van de nieuwe sporthal tot de gevels van de tegenover liggende woningen aan de Watertorenweg is straks circa 30 meter ten opzichte van de huidige afstand die circa 48 meter is. De afstand van 30 meter is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt meer dan acceptabel. Voor wat betreft het uitzicht moet opgemerkt worden dat op basis van het vigerende bestemmingsplan er reeds bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 3 meter hoog gerealiseerd kunnen worden, en dat het gehele bouwvlak volgebouwd mag worden met gebouwen tot 8 meter hoog. Daarnaast kan langs de Bomschuit en de Watertorenweg een schutting van 2,5 meter hoog gebouwd worden. De huidige bouwmogelijkheden zorgen derhalve al voor een beperking van het uitzicht. -Peil: om onduidelijkheid te voorkomen, wordt de begripsbepaling van peil en de wijze van meten gewijzigd. Met het plan wordt een nieuw duinlandschap geïntroduceerd met daarbij woningen en sporthal. Op de verbeelding wordt nu dan ook de peilmaten ten opzichte van NAP aangegeven. De bouwhoogte van de te realiseren gebouwen wordt dan gemeten vanaf dit peilniveau. Dit betekent overigens dat de woningen zelf nooit hoger kunnen worden dan de aangegeven bouwhoogte op de verbeelding. Waar de bouwhoogte 8 meter is, kan de woning zelf nooit hoger worden dan deze 8 meter. Door de peilmaten t.o.v. NAP op de verbeelding te zetten, wordt wel 	<p>Aanpassen regels en toelichting</p>
--	---	---	--

			<p>duidelijk hoe hoog het duingebied ter plaatse wordt, waarop de woning komt te staan.</p> <p>-De in- en uitgang van de parkeergarage wordt zodanig vormgegeven dat het passend is bij het ontwerp van het plan en het landschap. Met de keuze voor een parkeergarage wordt juist gezorgd dat niet geparkeerde auto's het aangezicht bepalen, maar er ruimte is voor het duinlandschap.</p> <p>-De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is gelijk aan de vigerende bestemming uit het bestemmingsplan Kernen Egmond. Er verandert dus niets aan het planologische regime. Deze bestemming is gebruikelijk in Egmond aan Zee en wordt ook in het nieuwe plan passend geacht.</p> <p>- Een bestemmingsplan regelt de functie en bouwmogelijkheden, maar niet de kleurstelling. Plannen worden begeleid en getoetst door een speciaal door het college ingestelde kwaliteitscommissie bestaande uit onafhankelijke deskundigen op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur. De kwaliteitscommissie heeft het college positief geadviseerd over het verkavelingsplan, de architectuur en de inpassing in het landschap. Deze kwaliteitscommissie is het voorportaal van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) De planuitwerkingen dienen op een later moment formeel te worden getoetst door de ARK.</p> <p>Wel wordt mede naar aanleiding van de zienswijze kritisch naar de kleurstelling gekeken waarbij het uitgangspunt is dat het ontwerp goed in het omliggende landschap moet passen.</p>	
--	--	--	---	--

8	<p>Geheel terecht is in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat er aan de aantrekkingskracht van de kernen getornd wordt in het geval kleinschalige inbreidingslocaties volgebouwd worden. Geheel onterecht is hier in het ontwerpbestemmingsplan vervolgens geen rekening mee gehouden. Waar het huidige bestemmingsplan rekening houdt met de bestemming Natuur en Sport, en er ook slechts een enkel gebouw aanwezig is, zal het gebied nu geheel onterecht worden gedomineerd door een sporthal, een parkeergarage, een grote fietsenstalling en maar liefst 34 (!) woningen. Hiermee wordt de aantrekkingskracht van het duinachtige landschap op ernstige wijze aangetast. Hier komt nog bij dat het Watertoreengebied geen inbreidingslocatie is. voor het voldoen aan de verplichting om woningen te creëren zijn er tal van andere alternatieve locaties bekend welke minder overlast en hinder veroorzaken voor de huidige bewoners. Te denken valt aan de sportvelden van de voetbalclubs welke zullen gaan fuseren, het AZC of de Wal.</p>	<p>Het Watertoreengebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In die zin is er dus sprake van een inbreidingslocatie. Wat de ruimtelijke uitstraling van het plan betreft is het de nadrukkelijke doelstelling geweest om een landschappelijk verantwoorde gebiedsontwikkeling te realiseren. Het college betreft de stelling dat het doel wordt bereikt met het aan de orde zijnde verkavelingsplan.</p>	
9	<p>Geheel ten onrechte is er bij de positionering van de in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage geen rekening gehouden met de daarmee gepaard gaande overlast voor de bewoners (die van de Watertorenweg in het bijzonder). Deze overlast zal worden veroorzaakt door inschijnende koplampen bij het uitrijden van de ondergrondse parkeergarage. Tevens zal de situering van de parkeergarage verkeersoverlast gaan veroorzaken omdat deze direct tegenover een entree van een woning is gesitueerd en omdat de straat te smal is voor het in- en uitrijdende verkeer.</p>	<p>Er is een alternatief gemaakt door VenhoevenCS die rekening houdt met de bezwaren ten aanzien van lichtoverlast. De in-uitrit van de parkeergarage wordt verschoven en zo gesitueerd dat er geen sprake meer is van mogelijke inschijning van koplampen in de woningen. De Watertorenweg is met ruim 5,5 meter voldoende breed om het in- en uitrijden naar de parkeergarage goed te laten plaatsvinden.</p>	<p>Aanpassen toelichting en verbeelding</p>
10	<p>Ten onrechte is er geen of onvoldoende rekening gehouden met de richtafstand van de sporthal ten opzichte van de omliggende woningen. De gemeente probeert dit te verantwoorden door aan te geven dat de woning aan de Bomschuit 4 dicht op het trainingsveld van Egmondia ligt, maar houdt daarbij geen rekening met het feit dat er doorgaans geen publiek aanwezig is bij een training van Egmondia, terwijl de huidige sporthal nu juist door veel publiek (bij zaalvoetbal en kickboksen) wordt bezocht, wat dan ook weer veel overlast zal veroorzaken door de nieuwe ligging ten opzichte van de woningen van de bewoners.</p>	<p>De mogelijke hinder vanuit het aspect milieuzonering van bezoek bij de sporthal heeft te maken met geluidsoverlast. De geluidsoverlast van bezoekers door aanmoedigen e.d. wordt beperkt doordat de activiteiten binnen plaatsvinden. In paragraaf 4.1.4 wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed. Bovendien moet de sporthal voldoen aan de eisen vanuit het Activiteitenbesluit, wat concreet betekent dat de sporthal een geluidwerendheid moet hebben en qua geluid vastzit aan de normen uit dit Activiteitenbesluit.</p>	

11	<p>Ten onrechte is er geen bepaling opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan waarbij de gedeeltes die de bestemming wonen moeten krijgen een maximale bebouwing opgelegd krijgen. Voor alle woningen zou de maximale bebouwing 75% van het perceel mogen bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan mogen woningen 100% van het bestemde vlak bestrijken, wat dus als gevolg heeft dat de bebouwing de overhand zal krijgen en er dus niet van een integratie in het duinrijke landschap kan worden gesproken. Dit is in strijd met het gemeentelijke beleid, aangezien voor de overige woongebieden een bouwvlak is bepaald dan wel een maximum van 75% van het perceel is aangewezen.</p>	<p>De woningen zijn inmiddels verder uitgewerkt en bepaald is dat een strak bouwvlak en bestemmingsvlak om de woningen gelegd wordt. In dit plan is in vergelijking met overige woonbestemmingen in Egmond geen sprake van een woonbestemming buiten het bouwvlak, waarbij nog eens bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak gebouwd worden en dit vlak mag voor 100% bebouwd worden. In die zin zijn deze woningen juist meer beperkt dan de gebruikelijke woonbestemmingen in de omgeving.</p>	
12	<p>Geheel ten onrechte is geconcludeerd dat er voldoende parkeergelegenheid zal zijn. De gemeente heeft daarmee echter geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte en het huidige feitelijke gebruik van de reeds bestaande parkeergelegenheid door de bewoners (er is nu namelijk al een tekort aan parkeerplekken). Aan de voorzijde van de huidige sporthal zijn er nu 88 parkeerplaatsen, terwijl er in de ondergrondse parkeergarage maar 78 plaatsen zullen komen. Er zal dus eerder een parkeertekort gaan ontstaan in het geval de parkeergarage op de voorgestane wijze in gebruik zal worden genomen. Gevolg hiervan is dat de omliggende wijk te maken krijgt met parkeeroverlast, nu er ook nog eens veel woningen bij moeten gaan komen. Dit kan worden opgelost door meer parkeergelegenheid te creëren (wat een verplichting is), zoals in het alternatief van de bewoners naar voren is gebracht (levert 12 extra parkeerplaatsen op), of door minder woningen te gaan bouwen. Er is namelijk nu al een tekort op drukke zomerdagen.</p>	<p>Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het plan is rekening gehouden met de, volgens het gemeentelijke beleid vastgestelde, parkeernormen. In het plan is aan voldoende parkeergelegenheid voorzien, als naar de parkeerbehoefte van het plan wordt gekeken. Bij de parkeerbehoefte is geen rekening gehouden met parkeerders vanuit de omliggende bebouwing. (Zie antwoord bij 6.1.3).</p>	<p>Toelichting is aangepast (paragraaf 4.3)</p>
13	<p>Ten onrechte is er geen rekening gehouden met het woongenot van de bewoners. Zowel de sporthal, de 5 rijwoningen, maar ook een deel van de verandawoningen zullen het uitzicht van de bewoners op het duinlandschap in het geheel ontnemen. Het uitzicht zal zelfs nog nadeliger worden bepaald door een uitzicht op de in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage en 98 nietjes (fietsenstalling) en bijbehorende fietsen.</p>	<p>Voor wat betreft het uitzicht moet opgemerkt worden dat op basis van het vigerende bestemmingsplan er reeds bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 3 meter hoog gerealiseerd kunnen worden, en dat het gehele bouwvlak volgebouwd mag worden tot 8 meter hoog. Daarnaast kan langs de Bomschuit en de Watertorenweg een schutting van 2,5 meter hoog</p>	

			gebouwd worden. De huidige bouwmogelijkheden zorgen derhalve al voor een beperking van het uitzicht. Ook mag op basis van het huidige bestemmingsplan reeds voor de deur van appellant fietsnietjes en parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.	
14	De sporthal is geheel onterechte van locatie gewijzigd, waardoor deze een stuk dichters op de huidige en te creëren bebouwing zal komen te staan. Dit zal overlast veroorzaken, vanwege de grote aantallen personen die zich op korte afstand van de woningen zullen begeven. De gemeente heeft hier nochtans geen rekening mee gehouden, en ook geen motivering gegeven waarom de sporthal zou moeten worden verplaatst.		De sporthal moet worden verplaatst omdat één van de, door de gebruikers gewenste en gemeenteraad meegegeven, uitgangspunten van het plan is dat de sportactiviteiten doorgang kunnen vinden. Er moet dus eerst een nieuwe sporthal worden gebouwd voordat de oude kan worden gesloopt. Daarom is positionering op dezelfde plek niet mogelijk.	
15	Ten onrechte is bepaald dat op alle locaties waar gebouwd mag worden ook ondergronds mag worden gebouwd. Dat is dus nagenoeg het gehele gebied en dit zou een te grote impact gaan vormen op de omgeving, die verliest daarmee haar landschappelijk karakter.		Het is algemeen beleid dat daar waar bovengronds gebouwd mag worden, dit ook ondergronds mag. De beperking zit in de mogelijke archeologische waarden. Hiervoor worden voor de bouw proefsleuven gegraven om eventuele archeologische waarden veilig te stellen. Ondergronds bouwen betekent overigens niet dat dit een directe impact heeft op de omgeving. De ondergrondse bouwwerken zijn vanaf maaiveld niet zichtbaar (parkeergarage of kelder) en zorgen daarmee niet voor een negatieve inbreuk op het landschappelijk karakter van het gebied. Juist parkeren op het maaiveld zou het landschappelijk karakter beïnvloeden. Overigens wordt in het plangebied enkel ondergrond bouwen bij de sporthal toegestaan. Er wordt voor de woningen een regeling opgenomen dat ondergronds bouwen niet toegestaan is.	Aanpassen regels bestemming Wonen
16	Er is geen maximale goothoogte bepaald, gelijk aan de woningen van de bewoners. Deze goothoogte moet t.a.v. de woningen op dezelfde wijze worden bepaald, zoals ook is bepaald in het bestemmingsplan kernen Egmond.		Voor de rijwoningen in het zuiden van het plan zijn zowel maximale goot- als bouwhoogten opgenomen, gelijk aan de bestaande woningen in de	

			directe omgeving. Voor de sporthal is geen goothoogte aangegeven, aangezien de hal een plat dak kent. Dit is overigens ook in de huidige situatie het geval. De verandawoningen aan de noordkant hebben ook een plat dak en daarvoor is enkel een bouwhoogte opgenomen.	
17	De gemeente heeft ten onrechte geopteerd voor een verplaatsing van de bomenrij aan de Bomschuit. Het gevolg van de bewoners van de Bomschuit is dat hen zonlicht zal worden ontnomen en dat de bestaande verkeersroute zal worden versmald, terwijl de gemeente in haar toelichting juist heeft aangegeven dat deze bomenrij en verkeersroute zal worden gehandhaafd in de wijze zoals voorzien.		Behoud van de bomenrij langs de Bomschuit is geen uitgangspunt geweest voor de verkaveling. Dat neemt niet weg dat serieus is onderzocht of de bomenrij wel inpasbaar kan zijn. Gebleken is dat dit niet haalbaar is. Om tegemoet te komen aan dit argument is dan ook een aantal meter ten zuiden van de huidige bomenrij een nieuwe bomenrij geprojecteerd. Wat het verlies van zonlicht betreft is overwogen dat de bomenrij zich aan de noordzijde van de woningen aan de Bomschuit bevinden dus als hier al sprake van is, dan zal dat in het kader van de belangenafweging van ondergeschikte aard zijn	
18	De gemeente heeft nagelaten om de suggestie van de bewoners om het trainingsveld van Egmondia de bestemming Wonen te geven te onderzoeken. Middels deze suggestie (de bestemming van dit veld zal worden gewijzigd in de bestemming "Natuur") kan het bouwvlak worden vergroot en zal de ruimtelijke inpassing beter verdeeld zijn. tegelijk zal de overlast en hinder voor de bewoners geminimaliseerd worden. Zo zal het uitzicht van de bewoners aan de Watertorenweg gehandhaafd blijven, maar kan ook het uitzicht van de bewoners aan de Bomschuit (gedeeltelijk) gehandhaafd blijven dan wel dusdanig worden verruimd.		Uit bestuurlijk overleg met de provincie Noord-Holland op 11 september 2017 is gebleken dat vergroting van het plangebied voor de provincie niet aan de orde is. De woningen blijven dus binnen de plangrens van het ontwerp bestemmingsplan geprojecteerd. Dat gegeven inachtnemend hebben de gemeente en BAM Vastgoed BV onderzocht of er binnen de plangrenzen mogelijkheden zijn om toch tegemoet te kunnen komen aan dit argument van de omwonenden. Deze exercitie heeft geleid tot de gewijzigde verkaveling waarbij een blokje met twee verandawoningen uit het noordelijk deel is weggehaald en er twee rijwoningen zijn toegevoegd in het zuidelijk deel. Dit heeft ook concreet tot gevolg dat de afstand tussen de bestaande woningen aan de Watertorenweg en de verandawoningen 5 meter is vergroot en de	

			rijwoningen in het zuidelijk deel zijn 3 meter in oostelijke richting opgeschoven. Het college stelt dat hiermee is tegemoet gekomen aan het argument van uitzicht	
19	De gemeente had eenvoudigweg een andere invulling kunnen geven aan het ontwerpbestemmingsplan, in samenspraak met de bewoners en zonder veel of althans minder bezwaren van de bewoners, maar ook met behoud van de situatie voor de bewoners (zie ook: ECLI:NL:RVS:2016:2077). Het meest verstrekkende gevolg van het ontwerpbestemmingsplan is dan ook dat het woongenot en het vrije uitzicht zal verdwijnen. Dit heeft ook gevolgen voor de waarde van de woningen. De gemeente heeft hier geen dan wel onvoldoende rekening mee gehouden.	Voor wat betreft het uitzicht moet opgemerkt worden dat op basis van het vigerende bestemmingsplan er reeds bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 3 meter hoog gerealiseerd kunnen worden, en dat het gehele bouwvlak volgebouwd mag worden tot 8 meter hoog. Daarnaast kan langs de Bomschuit en de Watertorenweg een schutting van 2,5 meter hoog gebouwd worden. De huidige bouwmogelijkheden zorgen derhalve al voor een beperking van het uitzicht. Mochten de bewoners van mening zijn dat de waarde van de woningen gedaald is, kunnen zij een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente.		
20	Individuele bezwaren en gevolgen bewoners Bomschuit: <ul style="list-style-type: none"> - Het vrije uitzicht verdwijnt; - Er is toegezegd dat de vijf aanwezige bomen gehandhaafd zullen blijven. Echter, de bomen worden verwijderd en er zal nieuwe aanplant komen. Deze zullen dicht op de bestaande woningen aan de Bomschuit worden geplaatst. De weg wordt hierdoor versmald en er zal verkeershinder en (parkeer)overlast ontstaan. De straat is te smal en er zijn te weinig parkeervakken. - Bomschuit wordt eenrichtingsverkeer. Dit is bezwaarlijk vanwege de inschijnende koplampen voor de bewoners van de Bomschuit en de verkeersdruk die dit zal genereren voor de omliggende straten en wegen. - Het woongenot zal verminderen en als gevolg van de wijzigingen zullen de waarde van de woningen van omwonenden sterk dalen. - Het vrije uitzicht moet behouden blijven. Daarom moet de sporthal verder van de Watertorenweg af komen te staan, de eerste rij CPO-woningen worden opgeschoven naar het voetbalveld en de eerste rij 	<ul style="list-style-type: none"> - Herhaling, voor de beantwoording wordt verwezen naar de deelonderwerpen (dow) 1 tot en met 19 van deze zienswijze (zienswijze 6). 		

		van de vijfkoopwoningen moet verdwijnen of minder bezwaarlijk moeten worden opgesteld.		
--	--	--	--	--

21	<p>Individuele bezwaren en gevolgen bewoners de Watertorenweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het zicht op de duinen wordt geheel ontnomen. Het uitzicht zal gedomineerd worden door de sporthal, de in- en uitgang van een parkeergarage, een fietsenstalling en de twee onder een kapwoningen. - Er zal veel hinder en overlast ondervonden gaan worden van de ondergrondse parkeergarage en de bovengrondse fietsenstalling. Daarbij moet men denken aan inschijnende koplampen, geluidsoverlast en verkeersopstoppingen. Het gaat om een smalle straat die niet de capaciteit heeft om dergelijke verkeersbewegingen te verwerken. Bovendien zorgt de in- en uitgang van een ondergrondse parkeergarage oor meer overlast nu er daar forse rijen zullen ontstaan. Helemaal nu de weg gewoonweg te smal is. De in- en uitgang is bovendien op te korte afstand van de huidige woningen geplaatst en past niet in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en verantwoording. - Er ontstaat een parkeertekort als gevolg van het feit dat de openbare parkeergelegenheid zal verdwijnen, terwijl het aantal woningen zal toenemen. - Fietsenstalling komt op zeer korte afstand en is bedoeld voor 98 fietsen. Dit doet afbreuk aan het duinrijke karakter en zorgt voor veel (geluids)overlast (vooral in de avonduren) en er had op een andere wijze in kunnen worden voorzien. Bijvoorbeeld ondergronds. <p>Omwonende 1: de eerste drie van de te realiseren twee onder een kapwoningen blokkeren het zicht op het duinlandschap.</p> <p>Omwonende 2: tevens blokkering van het uitzicht. De in- en uitgang van de parkeergarage en de fietsenstalling komt direct tegenover zijn woning. Gevolg: inschijnende koplampen, overlast en hinder. Tevens zal er vanwege de korte afstand en grote toestroom aan bezoekers een verlies van de privacy optreden.</p> <p>Omwonenden 3 en 4: het vrije uitzicht zal voornamelijk worden bepaald door de rij van vijf koopwoningen. Deze rij woningen zal hen het uitzicht ontnemen, alsmede het zonlicht. Tevens is het volledig onduidelijk waar de parkeerplaatsen voor de woningen van omwonenden 3 en 4 zullen gaan komen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Herhaling, voor de beantwoording wordt verwezen naar de deelonderwerpen (dow) 1 tot en met 19 van deze zienswijze (zienswijze 6). 	
----	--	---	--

	22	Er is gesproken over een terras bij het te realiseren sportcafé, gelegen aan de Watertorenweg. Ook tegen die ontwikkeling wensen de bewoners (vd Watertorenweg) bezwaar aan te tekenen, zij het dat er geen bepaling voor is opgenomen, anders dan dat er een overkapping kan worden gerealiseerd. de met een terras gepaard gaande overlast past niet binnen een woonkern. Zeker niet wanneer er nog eens 34 woningen dienen te worden gerealiseerd.	Vanwege de ligging ten opzichte van de zon is het wenselijk om aan de zuidzijde van de sporthal in planologisch opzicht een mogelijkheid te creëren voor een buitenterras. Een terras kan de “sociale” functie ondersteunen. De wijze waarop dit vorm wordt gegeven is aan de nog te selecteren exploitant van het sportcafé. De gemeente zal de nog te selecteren exploitant in overweging geven in contact te treden met de omwonenden over de exacte vormgeving en invulling van dat terras.	
	23	Het ontwerpbestemmingsplan strekt evident niet tot een goede ruimtelijke ordening in het licht van artikel 3:1 Wro en het ontwerpbestemmingsplan is in onvoldoende mate gemotiveerd. Er is bovendien sprake van strijd met artikel 3:2 Awb en 3:46 Awb, want de gemeente heeft nagelaten het ontwerpbestemmingsplan te voorzien van een deugdelijke motivering.	Herhaling, voor de beantwoording wordt verwezen naar de deelonderwerpen (dow) 1 tot en met 19 van deze zienswijze (zienswijze 6). De toelichting van dit bestemmingsplan, tezamen met de bijlagen en deze beantwoording van de zienswijzen zorgen voor een deugdelijke motivering.	
7	1	Extensieve recreatie zoals wandelen en fietsen is wel genoemd, maar is niet ingetekend op de plankaart. Op pagina 28 staan wel de huizen en parkeervakken ingetekend aan de hand van parkeernormen, maar niet een doorgaand wandel- en fietspad. Er wordt verzocht dit aan te vullen.	De ontwikkeling van het Watertoreengebied kan in dit kader niet worden los gezien van de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het huidige voetbalcomplex van v.v. Egmondia. Op 14 december 2017 heeft de raad besloten het voetbalcomplex te bestemmen voor Natuur. In overleg met de provincie wordt een inrichtingsplan opgesteld waarbij ook het recreatief netwerk voor wandelaars en fietsers betrokken zal worden. Voet- en fietspaden kunnen gerealiseerd worden binnen de bestemmingen Groen-Duin, Natuur en Verkeer-Verblijfsgebied. Het apart intekenen van deze paden in een bestemmingsplan is niet gewoon en behoort niet tot de landelijke en gemeentelijke standaard. De definitieve locaties van paden wordt nader bepaald bij de uitwerking van het plan.	

	2	Er is geen hoofdstuk over recreatie opgenomen; een mogelijke uitbreiding van het recreatief netwerk voor wandelaars en fietsers is niet in kaart gebracht. Waar PostaanZee wekelijks wandelingen verzorgt, kan een extra wandelommetje worden toegevoegd, ook voor anderen die een wandeling maken.	Binnen het plangebied is niet voorzien in een recreatief netwerk voor wandelaars en fietsers en daarom niet opgenomen	
	3	De mondelinge toelichting tijdens de inloopavond – dat er voor een west-oost-verbinding door dit gebied voor wandelaars en fietsers geen ruimte is – bevreemdt de Fietsersbond.	Waarvan akte.	
	4	In een eerdere reactie op de ontwikkeling van dit gebied heeft de Fietsersbond verwezen naar de wens van de gemeente om ontbrekende schakels in recreatieve fietsverbindingen aan te leggen.	De gemeente ziet geen meerwaarde in het aanleggen van een fietsverbinding door het plangebied; er is hier geen sprake van een ontbrekende schakel.	
	5	Om te beginnen kan in het gebied Watertoren een fiets-wandelverbinding worden aangelegd en opgenomen in het plan, aansluitend op de route door de oude velden van Egmondia. Dan is er een verbinding vanaf de ingang van de Roompot. In een later stadium kan worden gezien, of dit wordt aangevuld met den kortsluiting naar het Delverspad.	Zie punt 7.4. om dezelfde reden is er ook geen sprake van een route door de oude velden van Egmondia. Dit gebied zal als natuurgebied worden ingericht. Bij het opstellen van het huidige fietsbeleidsplan en het daarbij behorende fietsnetwerk, is een kortsluiting naar het Delverspad overwogen maar is er hier niet voor gekozen.	
8	1	In paragraaf 4.2 Water zijn de water gerelateerde onderwerpen beschreven. De uitgangspunten voor de afvoer van het hemelwater zijn beschreven. Vooral het deel van de afvoer van hemelwater vergt nadere uitwerking. In dit planstadium betreft het voornamelijk de uitgangspunten en oplossingsrichting voor de nadere inrichting en uitwerking. De hoeveelheid verharding ten opzichte van de oude situatie neemt af. Hierdoor verbeterd de situatie en kan er meer hemelwater infiltreren. Dit juichen wij van harte toe.	Het hoogheemraadschap wordt en blijft betrokken bij de verdere uitwerking voor het deel van de afvoer van hemelwater.	

Wijzigingen bestemmingsplan “Watertoreng gebied Egmond aan Zee” t.b.v. vaststelling gemeenteraad Bergen

Algemeen

Diverse tekstuele en taalkundige verbeteringen en aanvullingen in regels en toelichting.

Wijzigingen verbeelding

n.a.v. zienswijzen

1. peilmaten t.o.v. NAP zijn opgenomen;
2. bestemmingsvlakken zijn aangepast op basis van nieuwe verkaveling;
3. bouwhoogtes zijn aangepast (verandawoningen allemaal 8 meter)

ambtelijke wijzigingen

geen

Wijzigingen regels

n.a.v. zienswijzen

1. artikel 1.1 begrippen, 1.43 ondergeschikte horeca aangepast;
2. artikel 1.1 begrippen, 1.45 peil aangepast;
3. artikel 2.9 wijze van meten peil toegevoegd;
4. artikel 5.1 onder b ‘evenementen’ verwijderd;
5. artikel 5.2.1 onder d toegevoegd, bouwregels t.a.v. stedenbouwkundige en architectonische criteria uit Ambitienota Watertorenterrein;
6. artikel 5.2.1 onder e toegevoegd, bouwregels t.a.v. max percentage (20%) voor ondergeschikte horeca;
7. artikel 7.2.1 onder e toegevoegd, bouwregels t.a.v. stedenbouwkundige en architectonische criteria uit Ambitienota Watertorenterrein;
8. artikel 13.2 vervangen door voorwaardelijke verplichting t.a.v. criteria landschap en openbare ruimte uit Ambitienota Watertorenterrein.

Ambtelijke wijzigingen

1. artikel 3.1 gewijzigd ‘Groen – Duin’ i.p.v. ‘Groen’;
2. artikel 3.1 onder j, toegevoegd bevoorradings- en onderhoudspaden t.b.v. aangrenzende bestemmingen;
3. artikel 7.2.2 ondergronds bouwen toegevoegd, verbod op ondergronds realiseren bouwlagen of kelders;
4. artikel 7.3.1 onder d verwijderd i.v.m. niet aanwezig zijn van recreatiewoningen binnen plangebied;
5. artikel 7.4 toegevoegd, verbod op afgraven gronden na afronding van het bouwproject.

Wijzigingen toelichting

n.a.v. zienswijzen

1. paragraaf 2.2 toekomstige situatie, toelichting op nieuwe verkaveling;
2. paragraaf 3.3.2 lokale woonvisie, geactualiseerd beleid Regionale Actie Programma 2016 – 2020 t.a.v. woningbouwafspraken;
3. paragraaf 4.1.4 milieuzonering, aanscherping motivatie;
4. paragraaf 4.3 verkeer, nieuwe parkeerbalans o.b.v. aangepaste verkaveling;
5. paragraaf 5.2 planopzet, verduidelijking begrip peil en wijze van meten inclusief beeldmateriaal.

ambtelijke wijzigingen

1. paragraaf 3.2.1 provinciale verordening, toets aan diverse artikelen uit verordening;
2. paragraaf 4.4.3 gebiedsbescherming, tekst aanpassen n.a.v. verleende vergunning;
3. paragraaf 4.6 m.e.r., toevoegen m.e.r.-beoordeling;
4. paragraaf 6.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid, toevoegen reacties diverse bestuurlijke partners.