



**Nota zienswijzen
(ontwerp)bestemmingsplan
'Herontwikkeling Bibliotheeklocatie'**

INHOUD

- 1. Inleiding**
- 2. Ingekomen zienswijzen**
- 3. Ingekomen reacties van overleginstanties**

1. Inleiding

Met het bestemmingsplan 'Bibliotheeklocatie' wordt een planologisch en juridisch kader geboden voor herontwikkeling van de Bibliotheeklocatie in het centrumgebied van Uitgeest met woningbouw.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 2 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en het digitaal gemeenteblad. De kennisgeving is gelijktijdig toegezonden aan het Rijk, de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap en andere overleginstancies.

Het ontwerpbestemmingsplan was analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis aan de Middelweg 28 in Uitgeest. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.uitgeest.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. In de voorliggende nota zijn de ingekomen zienswijzen kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Hoewel de zienswijzen zijn samengevat, is de volledige inhoud van de zienswijzen bij de besluitvorming betrokken.

2. Ingekomen zienswijzen

1. Zienswijzen reclamant 1

Samenvatting:

1. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan bouwhoogtes mogelijk maakt tot maximaal 11 meter en 14 meter en is van mening dat dit niet passend is in de omgeving;
2. Reclamant stelt verder dat het bestemmingsplan een vergroting van deze bouwhoogtes met nog eens 10% mogelijk maakt;
3. Het bestemmingsplan gaat ten koste van het vrije uitzicht van reclamant;
4. Reclamant is van mening dat het bouwplan een kolossale indruk maakt;
5. Reclamant stelt dat het bouwplan nog niet akkoord is bevonden door de welstandscommissie en de monumentencommissie;
6. Reclamant vindt dat cultuurhistorische waarden onvoldoende zijn meegenomen in het bestemmingsplan en het bouwplan;
7. Reclamant is van mening dat het bouwplan ten koste gaat van de beleving van de entree van Uitgeest;
8. Reclamant stelt dat er onvoldoende parkeergelegenheid is dan wel wordt gecreëerd ten behoeve van het bouwplan;
9. Reclamant stelt dat als meer sociale woningbouw was ingepast in het plan, dat het plan dan beter zou voorzien in de woningbehoefte en bovendien kleinschaliger had kunnen zijn;

Reactie gemeente:

1. In tegenstelling tot wat reclamant beweert, geldt op het perceel van reclamant geen maximale bouwhoogte van 6 meter, maar een maximale *gothoogte* van 6 meter in combinatie met een kapverplichting. De toegestane bouwhoogte op het perceel van reclamant komt daarmee op 9 á 10 meter, afhankelijk van de schuine van de kap. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een bouwhoogte van 11 meter voorgesteld waarbinnen 3 bouwlagen kunnen worden gemaakt. Slechts een minimaal deel van het plangebied, alleen het hoekpand, is voorzien van een maximale bouwhoogte van 14 meter. Dit is bedoeld om te voorzien in een bouwkundig accent in het bouwplan op de kruising tussen de Castricummerweg en de Prinses Irenelaan. In het participatietraject heeft 75% van de inwoners dit accent met vier bouwlagen als positief beoordeeld in vergelijking met het plan geheel in 3 bouwlagen. Een bouwhoogte van maximaal 11 meter, waar het overgrote deel van het bouwplan en bestemmingsplan in voorziet, is vergelijkbaar met de planologische bouwmogelijkheden in de directe omgeving. Veel bouwvlakken zijn slechts voorzien van een gothoogte in combinatie met een kapverplichting, waarbij een kap tussen 25 en 60 graden is voorgeschreven. In de directe omgeving hebben sommige bouwvlakken een gothoogte van 4,5 meter, aan de Prinses Irenelaan geldt een maximale gothoogte van 6 meter. Deze combinatie van bouwregels maakt dat een vergelijkbare bouwhoogte kan worden bereikt als waar het nu voorliggende bestemmingsplan in voorziet. De stolpen aan de Dokter Brugmanstraat, tegenover de Bibliotheeklocatie aan de zuidzijde, hebben zelfs een maximale toegestane bouwhoogte van 13 meter. Conclusie: ten opzichte van de maximale planologische mogelijkheden in de directe omgeving, is een bouwhoogte van voor het overgrote deel van 11 meter niet als onredelijk te beschouwen;
2. Een vergroting van de bouwhoogte met maximaal 10% is in het bestemmingsplan afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning, en dus geen ongeclausuleerd voorschrift, zoals reclamant stelt. Het betreft een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Dit is een discretionaire bevoegdheid van het college en geen vaststaand recht. Mocht een dergelijk verzoek worden gedaan, dan zal het college daarin een afweging maken, daarbij het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' in acht nemend. Tegen een

- eventueel dan te verlenen omgevingsvergunning kan staan wederom bezwaarmogelijkheden open. Overigens is een dergelijke regeling gebruikelijk in bestemmingsplannen en wordt vaak gebruikt voor uitstekende bouwdelen zoals een liftschacht, isolatiemateriaal, zonnepanelen, etc.;
3. Vooropgesteld wordt hier dat uit algemene jurisprudentie blijkt dat er niet zoiets bestaat als een blijvend recht op vrij uitzicht. Het is evident dat de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan gevolgen hebben voor het uitzicht van reclamant. Die gevolgen zijn echter niet dusdanig dat een onaanvaardbare inbreuk wordt gemaakt op het woon- en leefklimaat van reclamant. Hierbij wordt in beschouwing genomen dat het bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum' reeds bebouwing mogelijk maakte met een *gothoogte* van 4,5 meter en 6 meter in combinatie met een kapverplichting. Deze planologische mogelijkheden in aanmerking nemende, is er geen sprake van een onevenredige aantasting ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum' mogelijk maakt;
 4. De gevarieerde architectuur is gebaseerd op de traditionele bebouwing van Uitgeest en wordt passend gemaakt in een historische omgeving middels bouwstijl en materialen. In het bouwblok is juist verticale parcellering aangebracht zodat een kleinschalig beeld ontstaat en het geheel een dorps karakter krijgt. Verder zijn er verschillende gothoogten en kapvormen opgenomen ter afwisseling in het beeld van het bouwblok. Het bouwplan is gemodelleerd op de eerdere stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die in 2015 zijn vastgesteld in de raad. Met deze randvoorwaarden heeft de klankbordgroep, waar reclamant destijds in deelnam, een massastudie verricht. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 30 januari 2020 specifiek voor deze bouwontwikkelingslocatie een ruimtelijk kader vastgesteld. Het bouwplan is met dezelfde randvoorwaarden als in 2015 en 2017 hierop verder doorontwikkeld;
 5. Vanwege het belang van het plan voor het dorp is de welstandscommissie gevraagd om niet alleen toetsend op te treden, maar samen met de architect en de stedenbouwkundige als sparringpartner te fungeren bij de planontwikkeling. Deze werkwijze heeft geleid tot vele besprekingen met de gemandateerde van de commissie en de daar uitvloeiende aanpassingen in het ontwerp zijn steeds weer in de welstandscommissie besproken. Het bouwplan is in een samenwerking en met volle instemming van de commissie uitontwikkeld tot het definitieve ontwerp. De verslagen zijn bijgevoegd in de bijlage.
Ook is in de bouwstijl rekening gehouden met het gemeentelijk monument 'De Witte School' (Hogeweg 8). Dit pand blijft behouden en ten behoeve van een zorgvuldige planvorming is dit plan meerdere malen voorgelegd aan de Monumentencommissie van Uitgeest, zoals ook bepaald is in de Erfgoedverordening van Uitgeest. De Monumentencommissie heeft het plan meerdere keren bekeken en die besprekingen hebben tot aanpassingen in het plan geleid. De monumentencommissie is positief over het ontwerp en is akkoord gegaan met de plannen tot transformatie en herbestemming van dit monument tot wonen. De verslagen zijn bijgevoegd in de bijlage. Het gevelbeeld van de oude school en de contouren van het gebouw blijven in tact. De cultuurhistorische spanten in het gebouw worden tijdens de transformatie zorgvuldig eruit gehaald, behandeld en weer teruggezet en zichtbaar gemaakt in de woningen.
 6. Het bouwplan sluit aan op het te ontwikkelen perceel aan de Castricummerweg tegenover de kerk. In de planontwikkeling van het centrumgebied van Uitgeest (het gebied rondom de Bibliotheeklocatie) wordt een herkenbare entree van het dorp geformeerd in samenwerking met een landschapsarchitect. Als onderlegger voor de herinrichting van het centrumgebied is een cultuurhistorisch onderzoek verricht. De cultuurhistorische waarden in dat gebied blijven in de nieuwe inrichting behouden en waar mogelijk versterkt. De cultuurhistorische zichtlijn op de kerk vanaf de Geesterweg over de Castricummerweg blijft behouden. Het bouwplan doet geen daar geen afbreuk aan zoals reclamant stelt. In relatie tot de genoemde entree van het gebied, en is het plan juist om de cultuurhistorische waarden in dit gebied te versterken in de nieuwe inrichting. In de vernieuwing van de Castricummerweg wordt extra aandacht besteed

in materialisering, groen en ontwerp van de oude Castricummerweg en deze weer zoveel mogelijk terug te brengen in de beleving van vroeger. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de kerk daardoor meer opgenomen in de dorpsstructuur dan in de enigszins onbestemde situatie van de huidige inrichting, zo stelt de Welstandscommissie. Verdere kan nog vermeld worden dat de cultuurhistorische waarden in de vorm van archeologische sporen zorgvuldig veilig worden gesteld. Daartoe vindt in het kader van dit bestemmingsplan een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaats.

7. Zie punt 6.
8. Door de gemeentelijke verkeerskundige is een berekening gemaakt van de te realiseren parkeerplaatsen. Er is uitgegaan van de geldende parkeernorm van 1,7 per woning. Om de exacte parkeeropgave te kunnen vaststellen, maakt de verkeersdeskundige een berekening. Er is een parkeerdrukmeting in de directe omgeving betrokken, waarbij openbare parkeerplaatsen zijn geïnventariseerd in omliggende straten die zich op acceptabele loopafstanden bevinden van de nu voorliggende ontwikkeling. Uit deze inventarisatie blijkt dat er 112 parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand aanwezig zijn in de openbare ruimte, waarvan er op het maatgevende moment slechts 70 bezet waren. Uitgaande van een door het CROW aanbevolen bezettingsgraad van 80%, bedoeld om onnodige verstening te voorkomen terwijl zoekend verkeer een parkeerplaats kan vinden, is hier ruimte voor 20 parkeerplaatsen die aan deze ontwikkeling kunnen worden toegeschreven. Ook worden de openbare parkeerplaatsen die eerder zijn toegeschreven aan de voorheen aanwezige functies; de oude Bibliotheek, het Leeslokaal en de functies van verenigingen in het monumentale gebouw aan de Hogeweg 8, verrekend in het nieuwe plan. Dit levert nog eens 11 parkeerplaatsen op. Tezamen met de 60 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen en verrekend met de 20 nu aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte, is er sprake van een sluitende parkeerbalans en is er dus geen sprake van een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omgeving. Bij de woningbouwontwikkeling op het perceel aan de Castricummerweg 5 wordt iedere woning voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen grond. In het bestemmingsplan is de berekening van de parkeeropgave toegevoegd. Verder wordt in de regels van het bestemmingsplan juridisch geborgd dat te allen tijde bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd;
9. De gemeente Uitgeest heeft in beleid vastgesteld dat bij iedere woningbouwontwikkeling minimaal 30% sociaal moet worden gebouwd. Bovendien heeft de gemeente prestatieafspraken met woningcorporatie Kennemer Wonen. Van de totaal 47 appartementen neemt deze woningcorporatie dan ook 14 appartementen af ten behoeve van sociale huur. Uit een recent woningmarktonderzoek (2021) blijkt dat niet alleen een grote behoefte is aan sociale huurwoningen, maar ook aan koopwoningen. Met de ontwikkelaar is daarom afgesproken in het bouwplan een mix van woningen op te nemen, minimaal 30 % sociale huur, de rest koopappartementen van middelduur naar duur. Door meer sociale woningbouw in het plan te voegen in plaats van de koopwoningen, komt de financiële haalbaarheid dusdanig onder druk te staan en kan het bouwplan geen doorgang vinden. Met het nu voorliggende plan is een optimum bereikt tussen enerzijds een financieel haalbaar bouwplan en anderzijds een juiste invulling met woningen waar behoefte aan is. Er is een groot woningtekort in heel Nederland. Een kleinschaliger plan, zoals reclamant wenst, met alleen maar sociale woningbouw is niet reëel op deze plek in het centrumgebied van Uitgeest en voorziet niet in de grote behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen. Met het nu voorliggende plan is de gemeente van mening dat er consumentgericht gebouwd wordt, voor jong en oud, en er wordt voldaan aan de beleidsmatige eis van minimaal 30% sociaal.

Conclusie:

De zienswijze van Reclamant 1 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt in de toelichting de parkeerberekening als aanvulling opgenomen. Ook worden de verslagen van de Monumentencommissie en de Welstand toegevoegd.

3. Ingekomen reacties van overleginstanties

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Samenvatting:

1. Er is niet inzichtelijk gemaakt hoe de toename van verharding wordt gecompenseerd;
2. Er is niet inzichtelijk gemaakt hoe de alternatieve waterberging wordt gerealiseerd;
3. In de regels van het bestemmingsplan dienen 'infiltratievoorzieningen' te worden opgenomen;
4. Op de verbeelding dient op de beoogde parkeerplaatsen een aanduiding ten behoeve van waterstaatsbelangen te worden opgenomen, teneinde de alternatieve waterberging voldoende te borgen.

Reactie gemeente:

1. Met HHNK is hier overleg over gevoerd. Daarbij is afgesproken dat de toename van verharding inzichtelijk wordt gemaakt en het overzicht wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan;
2. Met HHNK is hier overleg over gevoerd. Daarbij is afgesproken dat dit inzichtelijk zal worden gemaakt;
3. Deze zullen worden toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan;
4. Deze aanduiding zal opgenomen worden op de verbeelding van het bestemmingsplan met een koppeling aan de regels.

Conclusie:

De reactie leidt tot enkele aanpassingen/toevoegingen in het bestemmingsplan. Dit betreft zowel de toelichting als de regels en de verbeelding.