

# **Nota zienswijzen**

Inzake uitwerkingsplan 'De Zilk, Het Zilt' | SAB – 28 augustus 2018

## **Inleiding**

Het ontwerp uitwerkingsplan De Zilk, Het Zilt (kenmerk NL.IMRO.0576.UP201600001-0002) en de daarbij behorende stukken hebben vanaf woensdag 11 april 2018 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage liggen.

Er zijn binnen de termijn vier zienswijzen ingediend. Hierna worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

Ten slotte wordt in deze nota ingegaan op de ambthalf wijzigingen.

De namen van de appellanten zijn in de bijlage bijgevoegd.

## **1. Zienswijze 1**

### Inhoud reactie

1. De appellant is niet tegen de woningbouwontwikkeling in het plangebied.
2. Het uitwerkingsplan leidt ertoe dat de GOED en/of de supermarkt niet meer in het plangebied van het uitwerkingsplan zal worden gerealiseerd. Hiermee vervallen mogelijkheden voor een alternatieve locatie.
3. Er is uitsluitend een zorgvuldige procedure mogelijk door een integraal plan te maken voor zowel het gebied waar het uitwerkingsplan voor geldt als het gebied waar later een bestemmingsplanprocedure voor zal volgen.
4. De GOED en/of supermarkt worden gerealiseerd binnen een bestaande groenstrook, de appellant wil dat de groenstrook blijft bestaan, ook omdat door het plan het specifieke karakter van De Zilk wordt beschadigd.
5. De Commissie voor Monumenten heeft eerder geoordeeld dat het beeldkwaliteitplan wat betreft het bouwen in de groenstrook in strijd is met de doelstelling om het dorp De Zilk onderdeel te laten blijven van het duingebied en de bollenvelden.

### Beantwoording reactie

1. Deze reactie behoeft geen beantwoording.
2. Binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan De Zilk uit 2013 is de vestiging van een supermarkt en/of GOED binnen het plangebied op zich mogelijk. Echter, wat betreft de situering van de niet-woonfuncties is een ruimtelijke keuze gemaakt bij het stedenbouwkundige plan (beeldkwaliteitsplan) uit 2016. Hier is de verkaveling bepaald en dus ook de locatie van de supermarkt. De ligging van het GOED en/of supermarkt binnen het plangebied van het uitwerkingsplan is niet gewenst. De locatie is gelegen aan de Sportlaan en de vestiging van dergelijke functies op een dergelijk weinig centraal gelegen locatie is niet gewenst en stedenbouwkundig niet passend. Dat er een mogelijk alternatieve locatie vervalt is dus niet relevant en niet van toepassing.  
Benadrukt moet verder worden dat voor de Zilt een samenhangend plan is ontwikkeld, waarbij de niet-woonfuncties worden geconcentreerd aan de belangrijkste straat, de Zilkerduinweg. Het situeren van deze functies op deze plaats is vanuit ruimtelijk, verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt logisch.
3. Zoals gesteld bij punt 2 is sprake van een samenhangend stedenbouwkundig plan voor de gehele locatie Het Zilt. Er is uitsluitend gekozen voor twee procedures en twee plannen omdat de beoogde woningen voor een groot deel binnen de mogelijkheden van de uitwerkingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden. Daar waar het plan passend is binnen de uitwerkingsregels is daarom gekozen voor een uitwerkingsplan. Het resterende deel (de rest van de woningen en de niet-woonfuncties) is vervat in een regulier bestemmingsplan.
4. Allereerst moet worden geconstateerd dat de opmerkingen met name betrekking hebben op de inpassing van de supermarkt en het GOED, die strikt genomen geen deel uitmaken van het

uitwerkingsplan. Aangezien echter sprake is van een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling, wordt toch nader ingegaan op de opmerking.

Wat betreft het vermeende verstoren van de bestaande groenstrook moeten enkele opmerkingen worden gemaakt. Ten eerste betreft het noordelijke deel van de bestaande groenstrook een bestaand bedrijventerrein, namelijk dat van het voormalige zoutdepot. De bedrijfslocatie is evenwel reeds enige tijd niet meer aanwezig en daardoor heeft de locatie een groene uitstraling gekregen. Voorgaande betekent nog wel dat moet worden gesproken van een bestaande bedrijfsfunctie die op een meer passende manier wordt ingevuld.



Topografische kaart met locatie voormalig zoutdepot

Ten tweede is zeker geen sprake van een verwijdering van de gehele groenstrook: het zuidelijke deel wordt geheel gehandhaafd. Daar waar de groenstrook wordt verkleind, wordt deze niet ingevuld met gebouwen, maar is uitsluitend sprake van groen en parkeren. Dit parkeren wordt ingepakt in het groen, zoals uit het stedenbouwkundige plan blijkt. Tussen het parkeren en de Zilkerduinweg blijft een groenstrook aanwezig van 10-15 m met hier ruimte voor bomen. Hier verandert het groene karakter beperkt. De bestaande woningen aan de Zilkerduinweg kijken hier nog steeds uit op het groen.

Op navolgende is een uitsnede van het stedenbouwkundige plan opgenomen, waarop met een rode stippellijn tevens is aangeduid wat ongeveer de grens is van de uit te werken woonbestemming in het geldende bestemmingsplan. De beoogde gebouwen zijn allemaal gelegen ten noorden van deze lijn, dus in gebied dat reeds nadrukkelijk is aangewezen voor verstedelijking/bebouwing. Ten zuiden van deze lijn, dus buiten de uit te werken bestemming is op grond van het geldende bestemmingsplan sprake van een groenbestemming, maar hier worden uitsluitend parkeerplaatsen gerealiseerd.



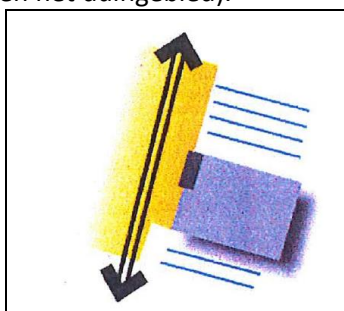
Stedenbouwkundig plan met grens uit te werken bestemming Bestemmingsplan

Ten derde kan worden gesteld dat het plangebied aan de zijde van de Zilkerduinweg niet meteen wordt ingevuld met een rij gebouwen, maar hier komt ruimte voor openbaar gebied in de vorm van een parkplein. Hier is ook in enige mate ruimte voor groen, zoals het stedenbouwkundige plan laat zien.

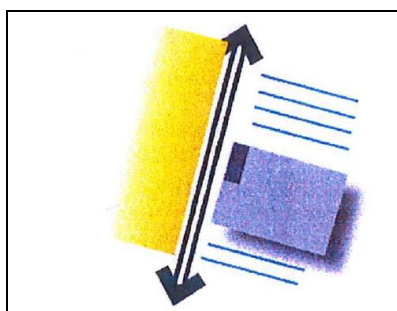
5. Het plangebied betreft een locatie die reeds grotendeels een stedelijke bestemming had (bedrijfsterrein, sportterrein). Met onderhavig plan krijgt de locatie een nieuwe passende invulling met hoofdzakelijk woningen op basis van de uit te werken bestemming. De locatie maakt in het ruimtelijk beeld geen deel uit van het duingebied, hiervan wordt het gescheiden door de provinciale weg N206, die een duidelijke barrière vormt. Er is geen sprake van een verstoring van het duingebied als gevolg van onderhavig plan. Bollenvelden zijn verder in de nabije omgeving wel aanwezig, maar maken geen onderdeel uit van het plangebied.

De Commissie voor Monumenten heeft in een brief van eind 2016 advies uitgebracht over het voorliggende beeldkwaliteitsplan van 1 juli 2016, op basis van een vergadering in 2016. Hierna wordt ingegaan op de inhoud van deze brief en wordt deze kort voorzien van een beantwoording:

- Het kaartmateriaal van de ligging binnen het plangebied klopt niet.  
*Antwoord:* Inderdaad ligt de locatie enigszins oostelijker, zoals de Commissie Monumenten terecht aangeeft. Hiermee wijzigt de visie op de planontwikkeling evenwel niet (zie ook de punten hierna).
- Er is geen duidelijk eindbeeld gegeven met toetsbare kaders (bijv. materiaal, schaal, vormgeving).  
*Antwoord:* Het stedenbouwkundige plan zal nog verder worden uitgewerkt en opnieuw worden voorgelegd aan de Commissie Monumenten.
- Onduidelijk is of is gekozen het ontwikkelingsmodel zoals gepresenteerd in figuur a (ligging De Zilk tussen de bollen met de N206 als grens) of figuur b (situatie De Zilk tussen de bollen en het duingebied).



Figuur a



Figuur b

*Antwoord:* Bij het voorliggende plan wordt een in onbruik geraakte locatie (vm. locatie zoutdepot en sportterrein) aan de rand van de kern De Zilk opnieuw ingevuld met woningbouw. De kern De Zilk ligt feitelijk al stedenbouwkundig langs de N206, onder meer gezien het ten noorden gelegen sportcomplex. Dit wordt met onderhavig plan niet anders. Hiermee is figuur a nu reeds niet meer aan de orde en geeft figuur de stedenbouwkundige situatie beter weer.

- Geadviseerd wordt om de kwaliteit van de huidige beplanting te bekijken en waardevolle bomen te behouden.

*Antwoord:* Bij de planuitwerking zal dit advies worden meegenomen.

## 2. Zienswijze 2

De inhoud van de zienswijze is (vrijwel) gelijk aan de inhoud van zienswijze 1. Er wordt verwezen naar de samenvatting en beantwoording van zienswijze 1.

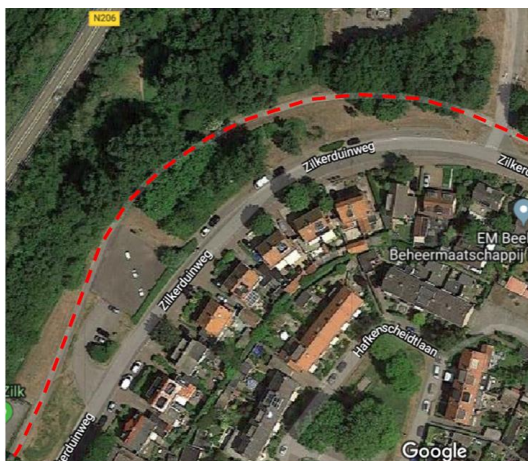
### 3. Zienswijze 3

#### Inhoud reactie

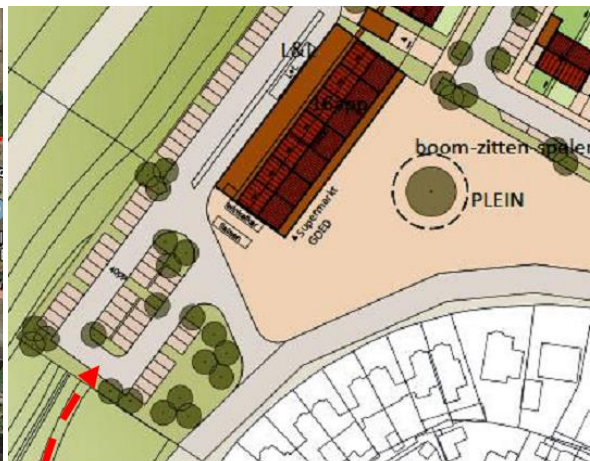
1. Het woon- en leefklimaat zal, gezien de korte afstand van de nieuwe woningen tot de woning van appelland, verminderen. Het bestaande uitzicht op een strook groene bomen verdwijnt en zal plaats maken voor een uitzicht op stenen bebouwing.
2. De beeldbepalende Zilkerduinweg zal na het verdwijnen van de groenstrook nooit meer dezelfde zijn. Er is onvoldoende rekening gehouden met het behouden van de groenvoorziening, terwijl dit wel door oud-wethouder Knapp was toegezegd.
3. De groenstrook wordt door veel bewoners gebruikt om te recreëren, dit wordt door het plan beperkt.

#### Beantwoording reactie

1. Allereest kan worden verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 punt 4. Het staat de inspreker ten slotte vrij om een beroep te doen op geleden planschade. Hiervoor geldt een separate procedure.
2. Zoals is besproken in de beantwoording van punt 4 bij inspreker 1 is geen sprake van het verdwijnen van de gehele groenstrook. Het zuidelijke deel blijft behouden. Het noordelijke deel wordt wel bij de ontwikkeling betrokken, maar hier worden geen gebouwen gerealiseerd. Er wordt enerzijds parkeren gerealiseerd, met een ruime groene afscherming richting de Zilkerduinweg en er wordt anderzijds een openbaar verblijfsgebied (parkplein) gerealiseerd, waar zoveel mogelijk bestaand groen wordt behouden. Er is dus geen sprake van een volledige wijziging van het karakter van de Zilkerduinweg. De bedoeling is zelfs om het beeld van de Zilkerduinweg te versterken. Hiervan is ook nadrukkelijk sprake. De huidige situatie is ongewenst: op de locatie bevonden zich een zoutdepot en een tenniscomplex, maar beide functies zijn inmiddels verdwenen. Hiermee is een nieuwe invulling gewenst, aangezien een braakliggend perceel niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Met onderhavig plan krijgt de gehele locatie een passende invulling met woningen en enkele niet-woonfuncties (detailhandel en GOED), waarbij aan de Zilkerduinweg een aantrekkelijk plein ontstaat. Gezien voorgaande is er wel degelijk sprake van een groene invulling, zoals kan zijn beweerd door wethouder Knapp.
3. Zoals is besproken bij de beantwoording van punt 2 en punt 4 bij inspreker 1 wordt niet de gehele groenstrook verwijderd. Het bestaande pad door het groen, dat wordt gebruikt om in het groen te recreëren verdwijnt wel voor een deel. Het resterende deel van het pad sluit op een logische wijze aan op de nieuwe openbare structuur. Hiernaast zijn er op het realiseren plein volop gelegenheden om te recreëren (zitten / spelen). Hiermee is het nog steeds mogelijk voor bewoners om in de eigen woonomgeving te recreëren.



Luchtfoto met aanduiding wandelpad



Indicatieve tekening aansluiting wandelpad in nieuwe situatie



#### **4. Zienswijze 4**

De inhoud van de zienswijze is (vrijwel) gelijk aan de inhoud van zienswijze 1. Er wordt verwezen naar de samenvatting en beantwoording van zienswijze 1.

##### **Ambtshalve aanpassingen**

###### Appartementencomplexen

Bij nader inzien is gebleken dat het bestemmingsplan onvoldoende was toegesneden op de beoogde appartementencomplexen. Om die reden zijn op de verbeelding de bouwvlakken van de beide beoogde appartementencomplexen enigszins gewijzigd. Om dezelfde reden is op de verbeelding een klein deel van de bestemming Groen tussen de beide bestemmingsvlakken van deze appartementen in de bestemming Wonen gelegd, aangezien hier het trappenhuis wordt beoogd.

###### Tweekappers

Bij nader inzien is gebleken dat het bestemmingsplan onvoldoende was toegesneden op de beoogde tweekappers in het plan; in die zin dat de beoogde garages bij de woningen niet geheel binnen het bouwvlak lagen. De verbeelding is hierop aangepast in die zin dat de beoogde garages in het bouwvlak zijn gelegd en zijn voorzien van een eigen aanduiding inzake de toegestane goot- en bouwhoogte (beide 3 m).

## **Bijlage: namen appellanten (alleen voor analoge versie)**

**[verwijderd in deze digitale versie]**