[redacted]

Zienswijze tegen ontwerp (of herziening) bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk
Postbus 298, 2200 AG Noordwijk

ONTVANGEN 21 DEC 2023

Bussum, 17 december 2023

Betreft: zienswijze tegen Ontwerpbestemmingsplan 'Duindamseweg 1-3' en Ontwerpbesluit hogere grenswaarde

Geachte raad,

In het Gemeenteblad van 7 November 2023 is het Ontwerpbestemmingsplan 'Duindamseweg 1-3' en Ontwerpbesluit 'hogere grenswaarde' bekendgemaakt. Wij zijn eigenaar van de woning te Tapuitlaan 217 te Noordwijk. Onze kavel grenst aan het nieuw te realiseren woonwijk (ligt binnen 30 meter van het plangebied).

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp:

1. Huidig ontwerpbestemmingsplan is strijdig met Omgevingsvisie Noordwijk 2030 (2018)
In de Omgevingsvisie wordt gesteld (Pag. 30) dat in het buitengebied / Greenportgebied geen woningbouw is toegestaan met uitzondering van een paar met name genoemde gebieden. Duindamseweg 1-3 is hierbij niet bij de uitzonderingen genoemd.

2. Beoogde doel Ontwerpbestemmingsplan 'Duindamseweg 1-3' lijkt niet als doelstelling een verbetering te hebben van de leefomgeving maar lijkt financieel gedreven.
In de genoemde Omgevingsvisie maar ook in ISG2016 wordt aangegeven dat woningen met name dienen te worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. In de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan 'Duindamseweg 1-3' wordt vermeld dat het niet mogelijk is om de Greenportwoningen binnenstedelijk te bouwen met de volgende motivatie "*Het betreft hier een bijzonder landelijk woonmilieu met vrijstaande woningen op kavels van minimaal 600 m². Deze kwaliteit is noodzakelijk om de gewenste opbrengst te kunnen genereren ten behoeve van kwaliteitsverbetering in de Duin- en Bollenstreek*".
Dit suggereert dat woningen wel kunnen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied maar dat bouwen in buiten stedelijk gebied noodzakelijk is om geld te genereren voor kwaliteitsverbetering Duin en Bollenstreek. Deze kwaliteitsverbetering van de Duin- en Bollenstreek kan ook worden bereikt door financiering anders te organiseren (binnen of buiten huidige begroting).

3. Ontwerpbestemmingsplan 'Duindamseweg 1-3' leidt tot mogelijke conflicten met omringende vakantieparken. Er wordt een nieuwe kleinschalige woonbuurt ontwikkeld op een korte afstand (11 meter) van een naastliggend recreatiepark. Onze woning, [redacted] staat dicht op het nieuw te ontwikkelen gebied. Voor kampeerterreinen, vakantiecentra geldt een richtafstand van 30 meter tot een gemengd gebied vanwege mogelijke geluidproductie (Bron: ontwerpbestemmingsplan).
In het bestemmingsplan wordt bewust afgeweken van deze richtlijn omdat er, ons inziens ten onrechte, van wordt uitgegaan dat de geluidproductie vergelijkbaar is met een reguliere woning.
Dit betreft echter een recreatiewoning, zeker in het zomerseizoen, wordt er doordeweeks en in het weekend vakantie gevierd en het geluidsniveau is, incidenteel, significant hoger dan bij een reguliere woning. De realisatie van een woonwijk, die aan meerdere kanten grenst aan terreinen met recreatiebungalows is daarom niet erg logisch en leidt, ons inziens, tot een verslechtering van de leefomgeving zowel voor recreanten als toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk. Een mogelijke mitigatie is het vergroten van de afstand tot het recreatiepark tot de eerder genoemde 30 meter.

4. Persoonlijke overwegingen.
Wij hebben de woning in 2015 gekocht in de stellige overtuiging een goede investering te doen in een recreatiewoning in het prachtige buitengebied van Noordwijk. Het Ontwerpbestemmingsplan 'Duindamseweg 1-3' en Ontwerpbesluit 'hogere grenswaarde' zien wij als een bedreiging voor de waarde en het rendement op onze investering. Deze bestaat onder andere uit:

a. Een hogere grenswaarde leidt tot meer wegverkeerslawaai van de Duindamseweg. Het betreft een verhoging ítot max. 53 dB (maximum is nu 48dB). Dit is bijna een verviervoudiging van het lawaai. Logischer dan een hogere grenswaarde is het om maatregelen te nemen die geluid reduceren zoals drempels, verlaging max. snelheid. Dit verhoogt ook de veiligheid.

b. Verlies aan huurinkomsten als gevolg van overlast van bouwactiviteiten, palen slaan en dergelijke. Het is te verwachten dat huurders hiervoor (financiële) compensatie willen ontvangen. Het is niet ondenkbaar dat boekingen niet worden gedaan of geannuleerd zodra de bouwactiviteiten zijn gestart. Als er neerwaardse druk ontstaat op de bezettingsgraad van het park zullen de huren voor het hele park naar beneden moeten worden aangepast en bij gelijkblijvende (vaste) lasten betekent dit een aantasting van het netto rendement en de verkoopwaarde (= multiple van jaarlijkse netto inkomsten) van de vakantiewoningen.

c. Imagoverlies van het park. Het park staat thans bekend als een mooi park met vrij uitzicht over een bollenveld. Dit heeft een nadelig effect op de recreatieve functie van de omgeving.

d. Waardeverlies van de woning. Het is onze verwachting dat er in ons specifieke geval planschade ontstaat omdat ons huis dicht op de grens staat van de genoemde woonwijk in het bestemmingsplan en er in het algemeen neerwaardse druk zal ontstaan op de huren om de bezettingsgraad in stand te houden (zie punt B: aantasting van het netto rendement heeft via een multiple rechtstreeks invloed op de marktwaarde van de recreatiewoningen)

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan . Het Ontwerpbestemmingsplan 'Duindamseweg 1-3' en Ontwerpbesluit hogere grenswaarde.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen.

Wij maken graag van de mogelijkheid gebruik onze zienswijze mondeling toe te lichten.

We gaan ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

Duurzaam bezorgd



ONTVANGEN 21 DEC 2023

Gemeenteraad Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk

AS1CC - #XS2OXOX#OO#OOOO#

1401 CD, 2