



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Centrumgebied Waldervaart”

Oktober 2022

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan “Centrumgebied Waldervaart” is vanaf 06-08-2022 zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben 7 betrokkenen gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reacties daarop

A..... te Schagen (ontvangen op 15-08-2022)

- a. Zienswijze: Uit de afbeeldingen van de toekomstige situatie op pagina 13 van de toelichting maak ik op, dat er voor het verkeer maar 1 ontsluiting op de Kievitlaan komt. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is dit onvoldoende en ongewenst. Ook verwacht ik hiervan hinder te ondervinden bij het verlaten van de inrit bij mijn eigen woning.
Reactie: Bedoelde afbeelding in de toelichting van het bestemmingsplan betreft een impressie en geen uitvoeringstekening. In het kader van nog aan te vragen omgevingsvergunningen voor de diverse bouwactiviteiten zal onder andere aandacht worden gegeven aan verkeerskundige aspecten. Een ontwerp dient te voldoen aan de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte).
- b. Zienswijze: De huidige plek van de onder- en bovengrondse containers voor huisvuil, glas en textiel is niet logisch en de situatie daaromtrent levert met regelmaat overlast op. Clustering van die containers op een minder prominente plek draagt bij aan verbetering van het straatbeeld.
Reactie: Betrokkene merkt terecht op, dat de huidige opstelplaatsen voor de containers niet ideaal zijn. Gebruikelijk is, om deze voorzieningen te plaatsen in de directe nabijheid van een distributiepunt. Dat is in dit geval de supermarkt. Wel vraagt dit om een zorgvuldige inpassing, waarbij rekening moet worden gehouden met ondergrondse infrastructuur; functionele eisen met betrekking tot opstelling en manoeuvreerruimte van het inzamelvoertuig; omgevingsnormen etc. Hiervoor geldt dat in ieder geval bij de definitieve inrichting van het plangebied een meer passende locatie zal worden gezocht.

B te Duiven (ontvangen op 19-08-2022)

- c. Zienswijze: De ondergrond van het aan de Kievitlaan gepositioneerde gasdrukmeet- en regelstation heeft de bestemming “Groen”. Weliswaar zijn nutsvoorzieningen binnen die bestemming toegestaan, maar het is juister om op de verbeelding aan de locatie de functie-aanduiding “nutsvoorziening” en de daarbij behorende veiligheidscontour toe te voegen. Op deze wijze wordt beter geborgd, dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.
Reactie: Er is niets dat zich verzet tegen de voorgestelde aanpassing van de verbeelding (plankaart).

C..... te Schagen (ontvangen op 22-08-2022)

- d. Zienswijze: In paragraaf 2.3 van de toelichting staat dat er niet hoger gebouwd zal worden dan 3-4 bouwlagen. Dit is ook richting de buurtbewoners gecommuniceerd. In paragraaf 2.4 wordt de mogelijkheid open gehouden om nog hoger te bouwen om hoogteaccenten te kunnen toepassen. Daarbij wordt het toevoegen van maximaal 2 extra bouwlagen genoemd als mogelijkheid.

Het hoger bouwen dan 4 bouwlagen past niet in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Ook zijn een 5^e of 6^e bouwlaag niet aan te merken als een hoogteaccent.

Reactie: Binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk is op sommige plekken (locatie supermarkt en huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten) in het geldende bestemmingsplan al voorzien in een hogere bouwhoogte langs de Tjallewallervaart, zodat geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Het wijkdeel Waldervaart-Noord bestaat overwegend uit bebouwing in de vorm van drie bouwlagen. Het plangebied omvat ca 10% van Waldervaart-Noord. De genoemde extra bouwlagen zijn op een deel van de beoogde nieuwe woonbebouwing als afwijking denkbaar, waarmee ze een zeer beperkt deel van de stedenbouwkundige structuur van de wijk omvatten. Als zodanig is een extra bouwlaag passend in de stedenbouwkundige structuur en geen onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld.

In de bouwregels bij de bestemming “Wonen” staat in artikel 8.2.1, sub d dat het aantal bouwlagen maximaal 3 mag bedragen. Artikel 8.2.1, sub e maakt het mogelijk om voor bepaalde plandelen hiervan af te wijken met een 4^e bouwlaag. Artikel 8.3, sub b tenslotte maakt het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder [i], om zodoende een hoogteaccent tot maximaal 6 bouwlagen toe te staan. Het woord “hoogteaccent” is in de planregels niet nader uitgewerkt, zodat het goed is om dat nader te duiden. Overigens is de verwijzing naar artikel 8.2.1 onder [i] onjuist. Bedoeld is om dergelijke hoogteaccenten eventueel alleen toe te passen op locaties als bedoeld in artikel 8.2.1, sub e. In concreto betekent dit langs de Tjallewallervaart en/of gericht naar het centrale plein. Dit vraagt om aanpassing van de betreffende planregel.

Met een 5^e of zelfs 6^e bouwlaag wordt niet beoogd om het gehele gebouw daarvan te voorzien. Om inzichtelijk te maken wat met het woord “hoogteaccent” wordt bedoeld zal hiervoor in artikel 1 van de planregels de volgende begripsbepaling worden opgenomen: “1.31 Hoogteaccent: een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende en/of aansluitende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.”

- e. Zienswijze: Alhoewel in paragraaf 4.2 staat dat aan de parkeernorm zal worden voldaan is het volgens het gestelde in paragraaf 9.2 niet uit te sluiten dat hiervan toch wordt afgeweken door bij voorbeeld een deelautosysteem op te zetten. Gelet op de parkeerproblematiek in de omliggende woonstraten wordt gevreesd voor extra parkeerdruk vanuit de nieuw te bouwen woningen.

Reactie: Uitgangspunt is en blijft, dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van het op het plangebied eveneens van toepassing zijnde Facetbestemmingsplan “Parkeren”. Dit facetbestemmingsplan “Parkeren” biedt de mogelijkheid (artikel 3.2) om bij het afgeven van een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels als daarvoor gereede aanleiding bestaat en dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de “Nota Parkeernormen Schagen 2016”. In de Nota staat

vermeld, dat slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van de parkeernormen en in artikel 3.13 staan hiervoor de criteria genoemd.

D te Schagen (ontvangen op 25-08 en 04-09-2022)

- f. Zienswijze: Het eventueel realiseren van bebouwing tot 6 bouwlagen hoog is in strijd met eerder gedane uitspraken van de gemeente richting de klankbordgroep.
Reactie: Het toepassen van hoogte-accenten is expliciet aan de orde geweest in de klankbordgroep. Dit is vastgelegd in het verslag van de op 07-09-2021 gehouden vergadering. Aan de zijde van bestaande omliggende woonbebouwing wordt uitgegaan van 3 bouwlagen.
- g. Zienswijze: De laatste versie van het ontwerp-bestemmingsplan is niet gecommuniceerd met de klankbordgroep waardoor het onduidelijk is in hoeverre het voorliggende plan afwijkt van hetgeen eerder met elkaar is besproken. Gevraagd wordt om de omwonenden van het plangebied meer tijd te gunnen om met een inhoudelijke reactie te kunnen komen.
Reactie: De ingediende zienswijzen zijn voldoende duidelijk, zodat een nadere uitleg niet nodig is.
- h. Zienswijze: In de toelichting op het bestemmingsplan staat niets over de maatregelen die zullen worden genomen om overlast voor de buurt zoveel mogelijk te voorkomen.
Reactie: Een bestemmingsplan is niet het juiste instrument om randvoorwaarden te stellen aan het voorkomen van overlast voor omwonenden tijdens de realisatiefase. Dit aspect is pas relevant als omgevingsvergunningen worden aangevraagd. Het is gebruikelijk om in dat kader afspraken te maken over de aan- en afvoer van bouwmaterialen; fasering van de bouwactiviteiten; parkeren van werknemers; opslag van bouwmaterialen e.d.
- i. Zienswijze: In het verleden is toegezegd dat de afstand van de woonblokken tot de woningen aan de Kievitlaan minimaal 45 meter zal zijn. Uit de stukken valt niet af te leiden of dit uitgangspunt is geborgd.
Reactie: Dit uitgangspunt is inderdaad toegepast bij het positioneren van het bouwvlak voor woonbebouwing langs de Kievitlaan. Dit is te verifiëren door gebruik te maken van de meettool op www.ruimtelijkeplannen.nl
- j. Zienswijze: Evenmin is duidelijk of de bouwhoogte aan de Kievitlaan de 3 verdiepingen niet te boven gaat. Overigens is een grotere hoogte geen bezwaar als dit aan de noord- of westzijde van blok 4 het geval is.
Reactie: Dat aan de Kievitlaan geen grotere bouwhoogte dan 3 bouwlagen wordt toegepast volgt uit de planregels (artikel 8.2.1, sub d en e).
- k. Zienswijze: De afstand van de appartementen tot de woningen aan de Roodborstjeslaan en Merelstaat is te gering, waarbij er van wordt uitgegaan dat de bouwhoogte aan die kant niet meer dan 3 bouwlagen zal zijn.
Reactie: De afstand van de nieuw te bouwen appartementen tot de achtergevel van de woningen aan de Merelstraat bedraagt circa 30 meter. De afstand tot de zijgevel van de eindwoning aan de Roodborstjeslaan is zo'n 24 meter. Dergelijke afstanden zijn alleszins aanvaardbaar in stedelijk gebied.
Voor wat betreft de bouwhoogte wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze j.
- l. Zienswijze: Gevreesd wordt voor schaduwwerking op de percelen aan de Roodborstjeslaan en Merelstaat.
Reactie: De nieuwbouw wordt gesitueerd ten oosten van de betreffende woningen en heeft daardoor een beperkte invloed op de bezonning hiervan. Overigens is een hoogte van 3 bouwlagen vergelijkbaar met de nokhoogte van een eengezinswoning. Die beperkte hoogte

- in relatie tot de in de openbare ruimte aanwezige groensingel met hoog opgaande bomen, maakt dat de schaduwwerking tengevolge van de nieuwbouw zeer ondergeschikt zal zijn.
- m. Zienswijze: Aandacht wordt gevraagd voor de verkeersveiligheid in het algemeen.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze a.
- n. Zienswijze: Aandacht wordt gevraagd voor hinder voor de omgeving tijdens de bouwfase.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze h.
- o. Zienswijze: Er bestaat twijfel aan de juistheid van de toegepaste parkeernormen. Het toevoegen van woningen mag niet ten koste gaan van de parkeermogelijkheden voor bestaande bewoners.
Reactie: Zoals in paragraaf 4.2 van de toelichting is aangegeven geldt als uitgangspunt, dat moet worden voldaan aan de “Nota parkeernormen Schagen 2016”. Dit is in de planregels geborgd.
- p. Zienswijze: Er kan niet worden volstaan met 1 ontsluiting op de Kievitlaan.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze a.
- q. Zienswijze: Er is behoefte aan inzicht in het areaal openbaar groen voor en na uitvoering van de plannen.
Reactie: Hierin kan slechts bij benadering inzicht worden gegeven, omdat de exacte invulling van de verschillende bestemmingsvlakken nog niet vast staat. In bijlage 1 is aangegeven welke plandelen nu en in de toekomst de bestemming “Groen” hebben dan wel zullen krijgen. Daarnaast is het ook mogelijk, dat binnen de andere bestemmingsvlakken groenvoorzieningen worden gerealiseerd.
- r. Zienswijze: De impressie van het plangebied op de omslag van de toelichting strookt niet met de varianten welke eerder zijn gepresenteerd.
Reactie: Als gevolg van voortschrijdend inzicht is de planvorming in de loop der jaren aan verandering onderhevig geweest. Feit is, dat er nog geen definitief stedenbouwkundig plan is, zodat het eindbeeld nog niet voor 100 % vast staat.

E te Uitgeest (ontvangen op 06-09-2022)

- s. Zienswijze: Door aan onze gronden de enkelbestemming “Parkeren” te geven worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ingeperkt en levert dit financieel nadeel op. Gevraagd wordt om het huidige planologische regime te handhaven.
Reactie: Ter plaatse van de inmiddels gesloopte bebouwing hebben de gronden van betrokkene de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” gekregen. Gelet op het in samenspraak met betrokkene opgestelde stedenbouwkundig plan is dit een voor de hand liggende wijze van bestemmen. Bebouwing van deze gronden past niet in de visie voor het wijkcentrum. Hierover hebben tussen betrokkene en de gemeente besprekingen plaatsgevonden op 30-11-2021 en 20-01-2022.
- t. Zienswijze: Bij brief van 22-06-2021 hebben wij gevraagd om te worden betrokken bij de herontwikkeling van onze gronden. Hierop is door het gemeentebestuur niet gereageerd.
Reactie: In juli 2021 heeft de portefeuillehouder ruimtelijke ordening in een bespreking met betrokkene toegezegd, dat zodra dit opportuun is en de uitwerking van het woningbouwprogramma kan worden gestart, met betrokkene de mogelijkheden zullen worden bekeken en besproken waar het haar gronden betreft.
- u. Zienswijze: Een deel van onze parkeerplaatsen wordt toegerekend aan de parkeerbehoefte voor nieuwe ontwikkelingen. Daarvan kan geen sprake zijn zonder dat hierover met ons is overlegd.

Reactie: Zoals bij zienswijze t is aangegeven zal te gelegener tijd nog nader overleg plaatsvinden tussen partijen.

F..... te Schagen (ontvangen op 10-09-2022)

- v. Zienswijze: De stukken lagen op 6 augustus 2022 nog niet ter inzage in het gemeentehuis.
Reactie: Het is een misvatting dat de stukken fysiek ter inzage zouden liggen. In de bekendmaking staat nadrukkelijk dat het bestemmingsplan c.a. digitaal is in te zien en dat voor het inzien van fysieke stukken een afspraak kan worden gemaakt.
- w. Zienswijze: Blijft de fiets-/voetgangersbrug naar de Menisweg (gelegen bij het eilandje) bestaan?
Reactie: Het betreffende bruggetje komt te vervallen, omdat een wandelroute langs de vaart beter aansluit bij de nieuwe infrastructuur.
- x. Zienswijze: De meer naar het westen geprojecteerde nieuwe langzaam verkeersroute gaat pal langs de boven de supermarkt gesitueerde appartementen. Dit zal veel verkeersbewegingen veroorzaken en daarmee overlast geven voor de bewoners. Daar waar de route langs de bergingen van de appartementen loopt kunnen gevaarlijke situaties ontstaan, omdat de deuren van de berging naar buiten draaien. Ook gaat de aanleg van die verbinding ten koste van openbaar groen.
Reactie: Het valt niet te ontkennen, dat er een zekere levendigheid zal ontstaan van voetgangers en fietsers die via deze bestaande route van en naar de scholen of sportzaal gaan. Het zal daarbij waarschijnlijk vooral gaan om bewoners van de Molenbuurt. Voor overige bewoners van de wijk Waldervaart zullen de routes over het parkeerplein en via de Merelstraat waarschijnlijk leidend zijn. Aldus ontstaat een spreiding van het verkeer waarvan wij verwachten dat er geen sprake zal zijn van onevenredig nadeel voor de bewoners van de appartementen. De aanwezigheid van bergingen die uitkomen op een langzaam verkeer route vraagt van een ieder alertheid en hoeft niet per se gevaarlijk te zijn. Weliswaar gaat de aanleg van een voet-/fietspad ten koste van openbaar groen, maar over het gehele plangebied genomen zal de hoeveelheid openbaar groen na realisatie van de herontwikkeling naar verwachting niet minder zijn dan thans het geval is.
- y. Zienswijze: De brug tussen de sportzaal en het parkeerterrein bij de supermarkt is een potentiële hangplek voor jongeren en om die reden ongewenst.
Reactie: Bedoelde brug is een belangrijk element in het tot stand brengen van een relatie tussen de aan beide zijden van de vaart gelegen delen van het centrumgebied. Het aantrekkelijk inrichten van deze ruimte moet er toe bijdragen dat een ieder met respect omgaat met de openbare ruimte.
- z. Zienswijze: De aangevraagde kapvergunning (kenmerk O-22-0438) lijkt in tegenspraak met de toelichting op het bestemmingsplan, waarin staat dat een 15 meter brede strook grond langs de Tjallewallervaart wordt gevrijwaard van kapactiviteiten.
Reactie: In het kader van de procedure rond bedoelde kapvergunning heeft betrokkene een identieke zienswijze naar voren gebracht, zodat dit aspect hier niet verder aan de orde hoeft te komen.
- aa. Zienswijze: Volgens de inrichtingstekening in de toelichting bij het bestemmingsplan komt er slechts 1 in-/uitrit naar de Kievitlaan. Dit is volstrekt onvoldoende en zal tot gevaarlijke situaties aanleiding geven.
Reactie: De afbeeldingen 2.4 en 2.5 in de toelichting bij het bestemmingsplan zijn een impressie en geen uitvoeringstekening. Bij de uitwerking van de plannen zal verkeerskundig

onderzoek moeten uitwijzen op welke wijze de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer het beste kan plaatsvinden.

bb. Zienswijze: De glas- en kledingcontainers staan op een ongelukkige plek.

Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze b.

cc. Zienswijze: Aandacht wordt gevraagd voor mogelijke geluidhinder door “pauzetoeters” bij clustering van de scholen in een Kindcentrum.

Reactie: In het overleg met de schoolbesturen zal dit onder de aandacht worden gebracht.

G.....te Schagen (ontvangen op 15-09-2022)

dd. Zienswijze: Gevraagd wordt om extra tijd om de zienswijzen aan te vullen.

Reactie: Betrokkene heeft tot 27-09-2022 de tijd gekregen om nader te reageren, maar heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

ee. Zienswijze: Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De bouwvoornemens passen qua bouwhoogte, volume, situering en bebouwingspercentages niet binnen de gebouwde omgeving.

Reactie: Het gestelde wordt niet nader onderbouwd. Voor de beoogde bouwhoogtes is aansluiting gezocht bij het omgevingsbeeld; afwijkingen in de vorm van extra bouwlagen zijn denkbaar langs de Tjallewallervaart. De situering van de bouwvlakken is zorgvuldig afgestemd op de beoogde zichtrelaties over het plangebied en bebouwingslijnen. De bebouwingspercentages zijn zodanig dat in totaliteit een groter deel van het plangebied onbebouwd/onverhard is. Voor een omgeving met centrumfuncties op wijkniveau zijn hogere bebouwingspercentages met een lager percentage aan groen denkbaar.

ff. Zienswijze: Naar de gevolgen van de verkeerstoename voor de Spreuwenlaan en Merelstraat is geen onderzoek gedaan.

Reactie: Voor een voorlopige inschatting van de verkeersgevolgen van de verschillende ontwikkelingen is uitgegaan van kengetallen in de CROW-richtlijnen. De indruk is, dat de bestaande wegenstructuur de te verwachten verkeerstoename aan kan. Op het moment, dat de plannen concreter worden en duidelijk is wat de precieze gevolgen zullen zijn, zal herijking van die voorlopige indruk plaatsvinden. Indien nodig zullen aanvullende maatregelen worden genomen om er voor te zorgen dat ook in de nieuwe situatie sprake is van een verkeersveilige situatie.

gg. Zienswijze: Het plan voldoet niet aan de parkeernormen van de gemeente.

Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze o.

hh. Zienswijze: De nieuwe parkeersituatie is gevaarlijk

Reactie: De inrichting dient bij de uitwerking te voldoen aan de LIOR en wordt beoordeeld op basis van CROW richtlijnen.

ii. Zienswijze: Ecologisch onderzoek is niet juist uitgevoerd

Reactie: Deze stelling is niet nader onderbouwd, zodat niet duidelijk is waaraan het zou schorten.

jj. Zienswijze: Bewoners van de Merelstraat hebben - ondanks hun aanmelding hiervoor - nooit nieuwsbrieven ontvangen.

Reactie: Zonder te beschikken over de e-mailadressen van de personen die het zou betreffen is niet na te gaan of dit verwijt al dan niet terecht is.

H..... te Schagen (ontvangen op 16-09-2022)

- kk. Zienswijze: De bouwvoornemens passen qua bouwhoogte, volume, situering en bebouwingspercentage niet binnen de gebouwde omgeving.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij ee
- ll. Zienswijze: Er is niet onderzocht wat de gevolgen van de verkeerstoename zijn voor de geluidssituatie in de Merelstraat.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze ff.
- mm. Zienswijze: Er is sprake van een gebrekkige ontsluiting waardoor er sprake is van een gevaarlijke verkeerssituatie.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze ff.
- nn. Zienswijze: Het uitgevoerde schaduwonderzoek is niet juist tot stand gekomen.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze l

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

1. Zo zal op de verbeelding aan de locatie van het gasdrukmeet- en regelstation de functie-aanduiding "nutsvoorziening" en de daarbij behorende veiligheidscontour worden toegevoegd;
2. In de tekst van artikel 8.3, sub b wordt de verwijzing naar "artikel 8.2.1 onder [i]" gewijzigd in "artikel 8.2.1 onder e";
3. Aan artikel 1 word de volgende begripsbepaling toegevoegd: "1.31 Hoogteaccent: een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende en/of aansluitende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt." Als gevolg van deze toevoeging zal de nummering van de overige begripsbepalingen wijzigen.