


From: Gemeente Schagen <webmaster@schagen.nl>
Sent: Wednesday, October 19, 2022 2:35:23 PM
To: postbus8
Cc:
Subject: Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning of ontwerpbestemmingsplan

 Gemeente Schagen Logo

Ingezonden op wo, 19-10-2022 - 14:34

Referentienummer is: 7068

https://www.schagen.nl/admin/structure/webform/manage/zienswijze_ontwerp_omgevingsverg/submiss

Ingezonden door: 28d7695181d2c5411cacce5559007ee4

Ingezonden waardes:

Voor wie doet u deze aanvraag?

Voor mezelf (particulier)

Persoonsgegevens

Burgerservicenummer

[REDACTED]

Voorletters

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De zienswijze

Tegen welk ontwerpbesluit wilt u een zienswijze indienen?

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Ontwerpbesluit

Datum waarop het ontwerpbesluit is bekend gemaakt

09-09-2022

Hoe heet het ontwerpbesluit?

Ontwerp bestemmingsplan 'gemeentewerf Schagerbrug' gemeente Schagen

Inhoud zienswijze

Namens het bewonerscollectief "Hollands Hoen nr 10 tm 28/ grenzend aan de werf" wil ik graag een zienswijze indienen op het ontwerp bestemmingplan Gemeentewerf Schagerbrug.

Bovenal wil ik benoemen dat wij, de bewoners van Hollands Hoen, het Max Plazier Huis een warm hart toe dragen. We begrijpen dat de wijziging van de bestemming van het perceel waaraan onze achtertuinen grenzen nodig is. Dit was immers een voorwaarde die gesteld is bij de verkoop van de gronden. Toch baren de plannen ons enigszins zorgen. Deze zorgen willen we graag kenbaar maken in deze zienswijze. Daar waar mogelijk geven we ook aan in welke oplossingsrichting wij denken.

Begin jaren 2000 werd het Hoenderpark gerealiseerd. De gemeentewerf was daar toen al gevestigd. De gronden waarop deze wijziging van bestemming betrekking heeft zijn nu bestemd als 'licht industrieel'. Wij realiseren ons dat de nieuwe situatie niet per definitie een verslechtering inhoudt ten opzichte van hetgeen onder de huidige bestemming kan/kon worden gerealiseerd. Toch zien wij onze belangen en woongenot onvoldoende geborgd. ? ?

Het is de vraag of onze woningen überhaupt op deze manier gebouwd hadden kunnen worden als er, in plaats van de gemeentewerf, een andere soort bedrijvigheid was geweest op het perceel. Hoewel het rapport recenter is dan de bouw van onze woningen, zou op basis van de Handreiking bedrijven milieuzonering van de VNG minimaal een afstand van 30 meter vanaf de perceelgrens tot de woningen geadviseerd worden met betrekking tot geluid. Dat is nu bij sommige woningen slechts 8,5 meter. Dit vraagt om extra aandacht nu de bestemming en mogelijke functies van de gronden worden gewijzigd.

De gemeente heeft het plangebied in 2017 verkocht. Sindsdien is het gebruik van de gronden al daadwerkelijk gewijzigd. Dit hebben sommigen van ons als negatief ervaren voor ons woongenot. Daar waar de gemeentewerf alleen op doordeweekse dagen tussen kantoor tijden (min of meer) werd gebruikt, gaat zorg 24 uur per dag en 7 dagen per week door. Regelmatig wordt bij de ingang overlast ervaren van verkeersbewegingen, openen en sluiten van de poort en autoportieren, pratende mensen en het instralen van lichtarmaturen in de slaapkamers op een tijdstip dat (nacht) rust gewenst is.

In dit kader is het belangrijk om te benoemen dat er destijds is voorzien in een geluidsscherm tussen onze tuinen en de toenmalige gemeentewerf. Dit was voldoende voor de gebruikstijden van de gemeentewerf. Maar het scherm heeft geen geluidswerende functie voor de hoger gelegen slaapvertrekken op de verdieping.

Maatschappelijke functie

Met het wijzigen van de bestemming wordt een scala aan functies mogelijk gemaakt op de aan de grond gegeven bestemming 'maatschappelijk'.

In de ruimtelijke onderbouwing is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke gevolgen gebaseerd op de verwachting dat op de gronden met de functie 'maatschappelijk' 10 woningen zullen worden gebouwd voor partners van bewoners van het Max Plazier Huis [MPH] en de bestaande loods gebruikt gaat worden voor dagbesteding. In gesprek met de heer Kalverboer, bestuurder van MPH, werd aangegeven dat dit plan van tafel is. De wens is om 16 zorgunits met gemeenschappelijke ruimtes (2 woongroepen) op de grond te gaan creëren. Maar ook andere scenario's worden niet uitgesloten, MPH is immers geen eigenaar van de grond. Ook het scenario waarbij een andere partij zich vestigt op de voormalige werf wordt niet uitgesloten en door ons en het MPH als onwenselijk gezien. Welke invulling er daadwerkelijk gaat komen is dus nog niet helemaal duidelijk.

De gevolgen van een andere invulling van deze locatie zijn echter niet benoemd en onderbouwd. Het is dus onduidelijk of met een andere functie die past binnen een maatschappelijke bestemming een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor onze woningen is gewaarborgd. Logischerwijs zouden de ruimtelijke gevolgen van de maximale planologische invulling moeten worden onderzocht. Een oplossing zien wij in het afbakenen/ beperken van de bestemming 'maatschappelijk' tot hetgeen wat onderzocht en passend is op deze locatie.

Toevoegen van een bouwvlak

Naast het wijzigen van de bestemming wordt ook een bouwvlak toegevoegd aan de noordzijde van het perceel. Dit bouwvlak begint vlak achter onze erfafscheidingen. Dit brengt de volgende zorgen met zich mee:

De maximale toegestane bouwhoogte in het concept bestemmingsplan is nu 4,5 meter. De beoogde woningen zullen in dat geval zichtbaar zijn vanuit onze achtertuinen. De angst bestaat dat de woningen strooilicht gaan veroorzaken. Door de maximale bouwhoogte te verlagen naar 3.8 meter zullen zowel het zicht op de woningen als het risico op strooilicht kleiner worden. MPH geeft aan dat de door hun beoogde zorgwoningen maximaal 3 meter zal zijn. Een aanpassing van de bouwhoogte staat de plannen niet in de weg. Het is wel belangrijk om te definiëren wat het 0 punt (nul punt) is van waaruit de hoogte wordt gemeten. E.e.a. is inclusief technische installaties, collectoren etc. Zie bijlage tekening

Door de korte afstand van de geplande woningen tot onze erfgrans en woningen ontstaat mogelijk een inbreuk op onze privacy. Andersom zullen wij ook zicht krijgen op de woningen vanuit de slaapkamers. Als oplossing zien wij dat (dak)ramen niet zijn toegestaan aan de kant van onze woningen. Ook kan er gedacht worden aan een groene buffer tussen de nieuw te realiseren woningen en de erfafscheiding.

Eerder is afgesproken dat er de eerste 3,5 meter achter de erfafscheiding geen activiteiten plaats kunnen vinden in verband met de daar aanwezige gemeentelijke riolering. Het bouwvlak staat wel geprojecteerd tot aan de perceelgrans. Dit is niet in overeenstemming met elkaar.

Met de wijziging van de bestemming moeten bestaande afspraken met de gemeente over het geluidsscherm ongewijzigd van kracht blijven zoals is opgenomen in de koopakte van de woningen: de kosten voor onderhoud of vernieuwing van het geluidsscherm komen voor rekening van de gemeente.

Door het toevoegen van een bouwvlak zal er permanente aanwezigheid zijn van meer mensen en de daarbij behorende woongebruik gerelateerde geluiden.

Geluid

Door de woningen met de achtergevel naar onze erfafscheidingen te richten en de tuin voor de woningen te realiseren zal overlast als gevolg van de toename aan woongeluiden zoveel mogelijk worden beperkt. Door de afstand tot de erfafscheiding zo klein mogelijk te houden (maar meer dan

3,5 meter) kunnen we profiteren van het reeds aanwezige geluidsscherm. Ook het realiseren van een gezamenlijke hal/entree zal noodzakelijk zijn voor het verminderen van de kans op hinder en overlast

Het overheidsbeleid is er op gericht dat woningen gasloos worden gebouwd. Wij voorzien het risico dat er installaties zoals warmtepompen op het dak worden gerealiseerd. In dat geval wordt geluid geproduceerd ter hoogte van onze slaapkamerramen. Dit is onwenselijk voor de nachtrust. Dit soort geluid producerende voorzieningen moeten bij voorkeur zo laag mogelijk bij de grond worden gerealiseerd én van onze woningen af gericht worden.

In de plannen staat het voornemen om dagbesteding te gaan aanbieden in de bestaande loods. De openingen van de loods zijn gericht op een deel van onze woningen. Als gevolg daarvan wordt nu al met enige regelmaat hinder ervaren van geluiden afkomstig uit de loods. Het is onduidelijk welke effecten dagbesteding gaat hebben met betrekking tot geluidsoverlast. Maar dit is zeker een punt van zorg. Als de loods geschikt gemaakt moet worden voor gebruik als dagbesteding moet dit een belangrijk punt van aandacht zijn. Het zou tevens een mooie aanleiding zijn om de matig onderhouden bedrijfsloods een kwaliteitsimpuls te geven.

Met name onze nachtrust en (relatieve) avondrust dienen, al dan niet in het bestemmingsplan, geborgd te worden.

Licht

Met betrekking tot licht wordt er hinder ervaren door het instralen van lichtarmaturen. Met de gemeentewerf zijn destijds afspraken gemaakt over het beperken van de verlichting. Ook voor de nieuwe situatie is overlast door instralende verlichting onwenselijk. Daarom moeten afspraken hierover worden geborgd, al dan niet in het bestemmingsplan.

Tot slot

Wij vragen ter voorkoming van geluidsoverlast, licht- en visuele hinder grote zorgvuldigheid en overleg met ons als bewoners in het vervolgtraject. Woongenot voor ons allemaal, zowel de bewoners van Hollands Hoen als het Max Plazier Huis, moet ten alle tijden bovenaan staan.

[Redacted signature block]

Bijlage(n)

- Schermafbeelding 2022-10-17 om 09.02.44.png
- zienswijze nieuwe versie 3 kopie.pdf

Gemeente Schagen



Tel.: (0224) 210 400

Fax: (0224) 210455



Bespaar papier - Is het echt nodig om deze e-mail te printen?

Disclaimer:

Informatie verzonden met dit e-mailbericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze informatie niet voor u bestemd is, wilt u dan de afzender berichten en dit document uit uw bestanden verwijderen? De gemeente Schagen sluit het gebruik van e-mail uitdrukkelijk uit voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen.