

**Nota Zienswijzen
Bestemmingsplan 'Sportlaan'**

Inleiding

Een ontwikkelaar wil een appartementencomplex realiseren bij de kruising van het Noord en de Sportlaan in Schagen. In totaal moeten er 31 appartementen, deels in de sociale huursector, worden gerealiseerd. Dit initiatief is niet passend in het vigerende bestemmingsplan. Er is een nieuw bestemmingsplan nodig voor dit perceel. Er is een bestemmingsplanprocedure gestart hiervoor. Het bestemmingsplan heeft vanaf 8 maart zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend.

Eerst wordt aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord. Dit gebeurt in een tabel. Aan de linkerkant van de tabel wordt de zienswijze puntsgewijs samengevat. Aan de rechterkant van de tabel wordt de zienswijze inhoudelijk beantwoord. Vervolgens wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan en wordt aangegeven of er ambtelijke wijzigingen zijn.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door een omwonende. Deze omwonende heeft de zienswijze ingediend namens meerdere mensen. De omwonende is een belanghebbende en de zienswijze is op tijd ingediend.

Inhoudelijke beantwoording

Zienswijze 22.035397	
<p>Het pand is te massaal voor de omgeving en voor de oppervlakte van het perceel. Er wordt voorgesteld om het pand te verlagen naar 4 etages met een trapsgewijze afloop naar 3 en 2 etages. Hiermee zou het plan beter passen in de omgeving. Daarnaast wordt ook de suggestie gegeven om het bouwvlak te verschuiven naar de Sportlaan.</p> <p>Er wordt verzocht om een overleg met de gemeente en de projectontwikkelaar, om te bepalen binnen welke kaders de architect het plan moet aanpassen.</p>	<p>Het bestemmingsplan maakt een nieuw pand mogelijk, wat aansluit op de bebouwing aan de Sportlaan. Aan de Sportlaan staan meerdere complexen van vier verdiepingen. Dit pand past daar goed bij en is een mooi beginpunt van de bebouwing aan de Sportlaan.</p> <p>Het is aan de ontwikkelaar om een plan te ontwikkelen en om dat te laten toetsen door de gemeente. De gemeente heeft getoetst en is tot de conclusie gekomen dat het ontwerpbestemmingsplan passend is in de omgeving. De gemeente gaat, los van de wettelijke kaders, geen nieuwe kaders opleggen waarbinnen het plan moet passen</p>
<p>Bij de aanleg van het complex wordt een groot deel van de bestaande bomen gekapt. Er wordt verzocht om met respect om te gaan met het bestaande groen en dit zoveel mogelijk te behouden.</p> <p>Er wordt aangegeven dat in de omgevingsvisie staat dat het uitgangspunt is om bestaand groen te behouden. Er wordt verzocht om het bestaande groen te behouden en extra groen bij te planten.</p>	<p>“Ontwikkelaar heeft het bestaande groen geïnventariseerd en een nieuw groenplan uitgewerkt. Er is sprake van een privé-terrein en niet van een openbaar gebied, waaraan verdergaande eisen gesteld kunnen worden. Voor de privé-kavel wordt door de ontwikkelaar een nieuw en passende groeninvoering aangelegd en waar mogelijk blijft groen behouden.</p> <p>In het openbare gebied zal voor de inritvoorziening van het parkeerterrein 1 populier moeten worden verwijderd. Dit is geen</p>

	<p>onderdeel van het bestemmingsplan. Voor het kappen van deze populier is een kapvergunning benodigd.</p>
<p>De parkeernota van Schagen moet toegepast worden in dit project. Er zit een discrepantie tussen paragraaf 1.3 en 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er wordt aangegeven dat het verschil tussen midden/goedkoop en duur zoals dat in de parkeernota zit, leidt tot onduidelijkheid.</p> <p>Ook wordt aandacht gevraagd voor de plaats van de parkeerplaatsen. Die moeten zo gerealiseerd worden dat ze het minste overlast veroorzaken.</p>	<p>Bij een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er voldaan kan worden aan de parkeernorm, zoals die vervat is in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016'.</p> <p>Paragraaf 1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan beschrijft het geldende planologische kader. Hierin wordt aangegeven dat er moet worden voldaan aan het 'Parapluplan Parkeren', waarin verwezen wordt naar de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016'. In paragraaf 1.3 wordt niet de specifieke norm genoemd waaraan deze ontwikkeling moet voldoen.</p> <p>In paragraaf 2.2 wordt het plan beschreven. Hierin wordt ook aangegeven hoe het parkeren geregeld gaat worden. Er wordt in het plan aangetoond dat er wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente.</p> <p>In de zienswijze wordt aangegeven dat de termen midden, goedkoop en duur voor onduidelijkheid kunnen zorgen. Dit is een opmerking die gaat over de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016' en niet over dit plan. Dit wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Voor wat betreft de inrichting van de parkeerplaatsen, dit is niet iets voor het bestemmingsplan. Dit is een onderdeel van het definitief ontwerp van het plan.</p>
<p>De ontwikkelaar probeert niet, om samen met de omwonenden, tot een waardevolle woonomgeving te komen. Dit is in strijd met een van de speerpunten uit de omgevingsvisie.</p> <p>De indieners van de zienswijze willen dat de gemeente de ontwikkelaar dwingt om, samen met de omwonenden, een nieuw participatietraject te starten om een plan te realiseren wat past in de omgeving.</p>	<p>In de omgevingsvisie staat dat er in en rond kernen woningen gebouwd kunnen worden op een locatie die eerst een andere functie hadden. Als voorbeeld wordt aangegeven dat dit bijvoorbeeld kan op een terrein waar een bedrijf heeft gestaan. Daarnaast moet er gebouwd worden naar de vraag. In de stad Schagen is er vraag naar goedkope en middeldure huurwoningen. Dit plan voorziet in deze vraag.</p>

	<p>De gemeente kan de ontwikkelaar niet dwingen om een nieuw participatietraject op te starten. De participatie is vormvrij. De gemeente heeft nog geen participatiebeleid, waarmee de ontwikkelaar gedwongen zou kunnen worden om de participatie op een bepaalde manier uit te voeren. Het is dus aan de projectontwikkelaar zelf om te bepalen hoe de participatie er uit ziet. De projectontwikkelaar heeft aan participatie gedaan. Er zijn meerdere bewonersavonden georganiseerd.</p>
<p>Er wordt gesteld dat er niet wordt voldaan aan de, in de omgevingsvisie genoemde, doelen voor een woonbuurt. Er worden teveel bomen gekapt en het stukje cultuurhistorische waarde van dit stuk van Schagen wordt ontkent.</p> <p>Er wordt verzocht om een overleg met de gemeente hierover.</p>	<p>In de Omgevingsvisie van Schagen wordt een voorbeeld gegeven van een woonbuurt. Dit is een ideaalbeeld, wat op deze locatie niet realistisch is. Het gaat hier om een inbreilocatie, dat betekent dat de ruimte beperkt is en er keuzes gemaakt moeten worden.</p> <p>Het nieuwe gebouw wordt ingepast in de omgeving, hierbij wordt ook aandacht gegeven aan een groene inpassing. Daarnaast is het appartementencomplex stedenbouwkundig passend in de omgeving.</p> <p>Op dit moment staat op deze locatie een leegstaand kantoorgebouw met relatief weinig ruimtelijke kwaliteit en weinig cultuurhistorische waarde. Door het realiseren van een nieuw appartementengebouw kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied omhoog. Daarnaast is het een mooie afronding van de bebouwing aan de Sportlaan. Het is correct dat het appartementencomplex van een andere schaal is dan de bebouwing op het Noord, het past daarentegen wel bij de bebouwing aan de Sportlaan.</p> <p>De projectontwikkelaar heeft het plan voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft het plan getoetst en tot de conclusie gekomen dat het plan passend is in de omgeving. Een nieuw overleg met de projectontwikkelaar is wat betreft de gemeente niet nodig.</p>
<p>De marktwaarde van de appartementen en huizen daalt door de aanleg van het complex en de daarbijbehorende verandering van de leefomgeving.</p>	<p>Het kan dat de waarde van de omliggende woningen en appartementen daalt door dit initiatief. Dit is planschade. Om vast te stellen of er sprake is van planschade, moet er een planschadeprocedure gevoerd worden.</p>

<p>De beleving van de leefomgeving wordt negatief beïnvloed door het nieuwe pand, onder andere door een toename van het omgevingsgeluid (zowel van auto's als bewoners), verminderde privacy en het gemis van uitzicht op de lucht en op de bomen.</p>	<p>Aangezien dit een aparte procedure is, heeft dit geen invloed op de bestemmingsplanprocedure.</p> <p>In een stedelijke omgeving kunnen (woningbouw)ontwikkelingen plaatsvinden. Deze hebben invloed op de leefomgeving. Daarnaast bestaat er in Nederland, volgens vaste jurisprudentie, geen recht op vrij uitzicht.</p>
<p>De communicatie en informatieverstrekking van de projectontwikkelaar aan de bewoners van het Noord is onvoldoende. De communicatie over de planning en de te nemen ambtelijke en juridische stappen was onvoldoende en niet actueel. Bewoners en andere belanghebbenden zijn te laat of onvoldoende geïnformeerd over dit plan. Hiermee was het voor de omwonenden niet mogelijk om invloed te hebben op het plan.</p>	<p>De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de participatie. Die is verantwoordelijk voor de informatievoorziening. De ontwikkelaar heeft meerdere sessies georganiseerd, waarin mensen werden bijgepraat en waarin reacties gegeven kunnen worden. Het is aan de projectontwikkelaar wat er wordt gedaan met de reacties. De gemeente kan de projectontwikkelaar niet dwingen om vanwege de participatie het plan aan te passen.</p>
<p>Er wordt aangegeven dat er voor de gemeente en de ontwikkelaar een uitdaging ligt om te komen tot een door iedereen gedragen plan van maximaal vier lagen, waarbij gedacht kan worden aan bijvoorbeeld groene gevels of een knarrenhofje,</p>	<p>Het is aan de projectontwikkelaar om met een plan te komen en dit te laten toetsen door de gemeente. De gemeente gaat niet over het ontwerp van het plan.</p> <p>De ontwikkelaar heeft aangegeven dat een plan met minder lagen en daarmee dus ook minder woningen, financieel niet haalbaar is.</p>
<p>Er moeten voorschriften verbonden worden aan de omgevingsvergunning om tot een duurzaam, energiezuinig en klimaatbestendig bouwplan te komen.</p>	<p>Zoals aangegeven in de zienswijze, zijn dit punten die pas ter zake doen bij de omgevingsvergunning. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt er getoetst aan de dan geldende regels, waaronder het bestemmingsplan. Als voldaan wordt aan de regels, dan moet de omgevingsvergunning verleend worden.</p>

Ambtelijke aanpassing

Bij het ter inzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan is er een foute verbeelding online gezet. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is een ontwerpbestemmingsplan online gezet met twee bestemmingen op de verbeelding, zie onderstaande afbeelding:



Een deel van het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en een deel van het perceel heeft de bestemming 'Verkeer'. In de regels en in de toelichting wordt echter aangegeven dat er maar sprake is van een bestemming, namelijk de bestemming 'Wonen'. De verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt in overeenstemming gebracht met de toelichting en de regels. Dit leidt niet tot extra bouwmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een verandering van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt wel ambtelijk aangepast om een fout uit de verbeelding te halen.