

Nota van zienswijzen

Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat Oudesluis

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat Oudesluis' heeft vanaf 15 maart 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. In deze Nota van Zienswijzen worden deze zienswijzen beantwoord.

Eerst wordt aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is. Hierna worden de zienswijzen in een tabel samengevat. Aan de linkerkant worden de zienswijzen samengevat en aan de rechterkant worden de zienswijzen beantwoord. Aangezien er overlap in de zienswijzen zit, kan voor de beantwoording van de tweede zienswijze op bepaalde punten verwezen worden naar de beantwoording van de eerste zienswijze.

De Nota eindigt met een paragraaf waarin wordt aangegeven of de zienswijzen tot een verandering hebben geleid en wat deze eventuele verandering dan is.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, is er een foutieve Nota van Zienswijzen vastgesteld. Zienswijze **22.035842** was nog niet beantwoord. In deze Nota van Zienswijze is deze zienswijze beantwoord.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn op tijd ingediend en de indieners van de zienswijze zijn ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 22.031976	
1. Het is verwarrend dat de complexen in Oudesluis en Schagen in één bestemmingsplan zitten. Dit maakt het moeilijk te volgen.	Het klopt dat dit bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt in Oudesluis en in Schagen. Hier is door de gemeente bewust voor gekozen. Op deze manier hoeft er één procedure gevoerd te worden in plaats van twee. Dit zorgt voor extra efficiëntie. Dit punt leidt niet tot een verandering van het bestemmingsplan.
2. Er wordt aangegeven dat er geen duidelijkheid is over de inrichting van het terrein. Het gaat dan met name over de parkeerplaatsen. Die worden volgens de zienswijze te dicht bij Piet Ottstraat 3 gerealiseerd. Er wordt gevraagd om de laadpaal op een andere locatie te plaatsen.	Het voorlopig ontwerp van parkeergelegenheden is bedoeld als onderbouwing dat het benodigd aantal parkeerplaatsen realiseerbaar is en daarbij de benodigde planregels vast te leggen. Binnen de planregels is maatwerk mogelijk om tegemoet te komen aan de wensen en zorgen. De exacte locaties van parkeervoorzieningen en bijbehorende laadpalen is niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Er is daardoor ontwerprijheid om, rekening houdend met de wensen en zorgen, tot een definitief ontwerp openbare ruimte te komen binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde kaders. Daarover heeft een afstemmingsoverleg plaatsgevonden.

	<p>Bij de definitieve omgevingsvergunning wordt een (globaal) ontwerp van het openbaar gebied gevoegd. Hierbij is ook te zien waar de parkeerplaatsen komen. Er moeten laadpalen komen, die worden echter niet aangelegd door de gemeente of de Wooncompagnie, hier is een bedrijf verantwoordelijk voor. Het is nog niet duidelijk waar deze laadpalen precies gaan komen.</p> <p>Er is geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.</p>
<p>3. De indiener van de zienswijze wil de bestemming van de Piet Ottstraat 3 wijzigen naar wonen/werken. Dit is een compensatie van de verminderde gebruiksmogelijkheden door het realiseren van het spoedzoekershôtel.</p>	<p>De wijziging van de bestemming van dit perceel valt niet binnen het plangebied. Mocht de indiener de bestemming gewijzigd willen hebben, dan moet hier, indien de gemeente medewerking wil verlenen, een aparte planologische procedure voor gevoerd worden.</p>
<p>4. De Piet Ottstraat 3 is een niet onderheid pand. Er wordt gevreesd voor trillingsoverlast en schade gedurende de bouw. In de omgevingsvergunning is geen passage opgenomen over planschade. In het bestemmingsplan wordt planschade wel vernoemd en wordt verwezen naar een overeenkomst tussen de Wooncompagnie en de gemeente Schagen.</p>	<p>Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zien toe op wat er gebouwd wordt, niet hoe er gebouwd wordt. Mogelijke schade gedurende de bouw kan verhaald worden op de bouwer. De bouwer heeft hiervoor een CAR-verzekering afgesloten.</p> <p>Er is een overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en Wooncompagnie, waarin ook de planschade wordt geregeld. Dit gedeelte van de overeenkomst is naar de indiener van de zienswijze gestuurd.</p>
<p>5. Er wordt aangegeven dat in de paragraaf over de milieuzonering een aantal panden genoemd. De Piet Ontstaat 3 wordt niet genoemd.</p>	<p>Het klopt dat dit pand niet genoemd wordt. Voor de volledigheid had dit wel moeten gebeuren. Dit wordt aangepast in de toelichting.</p>
<p>6. Er wordt aangegeven dat tijdens een bewonersbijeenkomst op 22 november verkeerde foto's van het perceel zijn gebruikt. Op de bijeenkomst van 24 januari zijn aangepaste foto's gebruikt, maar ook deze foto's kwamen niet overeen met de werkelijke situatie.</p>	<p>Het klopt dat er tijdens de bijeenkomsten foto's zijn gebruikt waarop het pand van de Piet Ottstraat 3 niet volledig zichtbaar was. Dit is niet goed gegaan. Deze foto's zijn echter niet gebruikt voor het maken van het plan, maar alleen ter visualisatie van de locatie. Dit punt leidt dan ook niet tot een verandering van het plan.</p>
<p>Zienswijze 22.031977</p>	
<p>1. Het is verwarrend dat de complexen in Oudesluis en Schagen in één bestemmingsplan zitten. Dit maakt het moeilijk te volgen.</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 22.031976 punt 1</p>

<p>2. Er wordt aangegeven dat er geen duidelijkheid is over de inrichting van het terrein. Het gaat dan met name over de parkeerplaatsen. Die worden volgens de zienswijze te dicht bij Piet Ottstraat 3 gerealiseerd.</p> <p>Er wordt gevraagd om de laadpaal op een andere locatie te plaatsen.</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 22.031976 punt 2</p>
<p>3. Door de bouw van het spoedzoekershôtel, vermindert de opbrengst van de zonnepanelen op het pand van de indiener van de zienswijze.</p>	<p>De indiener van de zienswijze heeft het hier over (financiële) schade ten gevolge van dit bestemmingsplan. Om te kijken of hier sprake van is, moet een aparte planschadeprocedure gevoerd worden. Mocht er sprake zijn van planschade, dan kan de indiener van de zienswijze deze vergoed krijgen. Deze aparte procedure heeft geen invloed op de procedure van dit bestemmingsplan.</p>
<p>4. Het realiseren van het spoedzoekershôtel heeft invloed op de straalverbinding die Noordkop Centraal heeft met een zender op de Witte Paal. De indiener van de zienswijze noemt twee alternatieven om het probleem op te lossen. Daarnaast moet er ook overeenstemming komen over de kosten die hiervoor gemaakt worden.</p>	<p>Door de ontwikkeling van het Corporatiehótel aan de Piet Ottstraat wordt de FM-straalverbinding van Noordkop Centraal doorbroken. De ontwikkelaar, in dit geval Wooncompagnie heeft de verantwoordelijkheid om deze verbindingen weer in goede staat terug te brengen. De gemeente is hier geen partij in.</p> <p>In de zienswijze worden twee alternatieven aangedragen die geen betrekking hebben op het herstellen van de FM-straalverbinding. Voor eventuele medewerking vanuit de gemeente moeten voor een DAB+ verbinding, zoals geopperd in de zienswijze, aparte planologische procedures worden doorlopen.</p>
<p>5. De Piet Ottstraat 3 is een niet onderheid pand. Er wordt gevreesd voor trillingsoverlast en schade gedurende de bouw. In de omgevingsvergunning is geen passage opgenomen over planschade. In het bestemmingsplan wordt planschade wel vernoemd en wordt verwezen naar een overeenkomst tussen de Wooncompagnie en de gemeente Schagen.</p>	<p>Zie beantwoording zienswijze 22.031976 punt 4</p>
<p>6. Er wordt aangegeven dat de planschade een onderdeel is van de overeenkomst tussen de Wooncompagnie en de gemeente.</p>	<p>Er is een overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en Wooncompagnie, waarin ook de planschade wordt geregeld. Dit gedeelte van de overeenkomst is naar de indiener van de zienswijze gestuurd.</p>
<p>22.035265</p>	

<p>1. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het plan past ook niet binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de conceptontwikkelvisie 2040 voor wat betreft het onderdeel 'Groen en doorbaarbaar Muggenburg Eiland'. Het aantal te realiseren woningen, ook in combinatie met het naastgelegen plan 'De Veldwachter' is veel te groot. Het is jammer dat de gemeente Schagen geen ruimtelijk kader heeft om aan ontwikkelingen in dit gebied te toetsen.</p>	<p>Het klopt dat de ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden Kern Schagen'. Vandaar dat er een procedure wordt gedraaid om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.</p> <p>De Ontwikkelvisie 2040 voor de stad Schagen is nog niet vastgesteld. In deze ontwikkelvisie staat dat het Muggenburg Eiland op dit moment een rommelig gebied is met veel verharding. Er liggen kansen om dit gebied om te vormen tot een hoogwaardige woonlocatie. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, draagt hier aan bij.</p> <p>Met het onderliggende bestemmingsplan en het project 'Veldwachter' worden twee grote woningbouwprojecten in het gebied gerealiseerd. De gemeente is niet van mening dat dit de draagkracht van het gebied overschrijdt.</p>
<p>2. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de bouwplannen op de Zuiderweg 4-6 en de bouwplannen op de Piet Ottstraat niet los van elkaar gezien kunnen worden.</p>	<p>Beide ontwikkelingen vinden plaats in het gebied dat in de conceptontwikkelvisie 2040 wordt aangeduid als Muggenburg Eiland. Het gaat hier echter om twee losse projecten. De projecten hebben verschillende ontwikkelaars en verschillende doelstellingen. Ondanks dat de projecten bij elkaar in de buurt liggen, is de gemeente van mening dat de projecten planologisch los van elkaar te zien zijn. Dat betekent dat de twee projecten niet samen in een bestemmingsplan hoeven.</p>
<p>3. De indiener van de zienswijze heeft geen bezwaar tegen woningbouw op deze locatie, maar de intensiteit van de bebouwing, de omgevingskwaliteit en de slechte manier waarop rekening wordt gehouden met de omgevingsstructuur zijn niet akkoord.</p>	<p>De gemeente heeft het ontwerpbestemmingsplan op verschillende vlakken getoetst. Hierbij is ook een stedenbouwkundige toetsing geweest, waaruit blijkt dat dit plan stedenbouwkundig passend is in de omgeving.</p> <p>Op dit moment is het perceel een handbalveld dat niet meer gebruikt wordt. De huidige omgevingskwaliteit is niet hoog. Doordat er een nieuw gebouw wordt gerealiseerd, rekening houdende met de omgevingsstructuur, wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd.</p>
<p>4. De huidige aansluiting op de Zuiderweg is niet ideaal. Met de verkeersbewegingen die</p>	<p>De gemeente onderscheidt twee separate aspecten: de verkeersveiligheid op de</p>

<p>nu worden toegevoegd, wordt een rode lijn qua verkeersveiligheid overschreden.</p>	<p>Zuiderweg, en de aansluiting van het plan op de openbare weg. Toename van het aantal woningen betekent een toename van de verkeersbewegingen. De aansluiting van het plan op de openbare weg vindt plaats op de Piet Ottstraat.</p> <p>De Zuiderweg is veel drukker dan de Piet Ottstraat. Dat betekent dat al het verkeer dat naar het plan toegaat of van het plan af komt, geacht wordt onderdeel te zijn van het heersende verkeersbeeld van de Zuiderweg.</p> <p>De kruispuntsvorm van de Piet Ottstraat met de Zuiderweg is een voorrangskruising met voorsortteermogelijkheid. In de ongevallenstatistieken is deze kruising niet te herleiden als gevaarlijke situatie. Er is op dit moment tevens geen aanleiding te veronderstellen dat de afwikkelcapaciteit van deze kruising onvoldoende is om het extra verkeer van de appartementen, te verwerken.</p> <p>Momenteel is de gemeente bezig onderhoudswerkzaamheden van de Zuiderweg te combineren met een onderzoek naar hoe de inrichting veiliger kan worden uitgevoerd. In dat onderzoek worden ook alle bestaande kruisingen geëvalueerd. Dat is geen onderdeel van het plan voor woningbouw aan de Piet Ottstraat, omdat voor de kruispuntsvorm de algehele situatie op de Zuiderweg integraal beschouwd wordt.</p>
<p>5. Er is nog niks bekend over het project Zuiderweg. Dat betekent dat we het voorlopig moeten doen met de huidige situatie, die nu al onaanvaardbaar is.</p>	<p>De Zuiderweg is een project dat los staat van het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>De gemeente erkent dat er een gevoel van problematiek is rondom de Zuiderweg. Dit wordt echter niet gestaafd door cijfers. Ondanks dat de Zuiderweg niet ideaal is, is de situatie niet onaanvaardbaar.</p>
<p>6. Het bestemmingsplan is niet goed onderbouwd en onuitvoerbaar.</p>	<p>De gemeente heeft het plan op alle wettelijke vereisten getoetst. De conclusie van deze toetsing is dat het plan goed onderbouwd en uitvoerbaar is.</p>
<p>7. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het vanaf het begin een juridisch traject is en dat enige vorm van participatie uit de weg is gegaan.</p>	<p>Er is geen wettelijke verplichting tot participatie. Er zijn echter wel door de gemeente en door de Wooncompagnie meerdere digitale sessies georganiseerd waarin omwonenden zijn</p>

	<p>bijgepraat en de kans hadden om hun mening over het plan te geven. De gemeente is daarom van mening dat er een gedegen participatieproces is gevoerd.</p>
<p>Zienswijze 22.036519</p>	
<p>1. De indiener van de zienswijze stelt dat het plan niet past in de omgeving. Het is te hoog en past niet bij de uitstraling van de locatie.</p> <p>Als alternatief wordt aangedragen om het ontwerp te draaien en trapsgewijs te realiseren.</p>	<p>Het ontwerp is getoetst bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Schagen. De CRK is akkoord met het plan en heeft aangegeven dat het positief is dat er met relatief weinig middelen relatief veel kwaliteit wordt behaald, ondanks dat het hier gaat om systeembouw.</p> <p>Daarnaast is het bestemmingsplan ook getoetst door een stedenbouwkundige van de gemeente. Die heeft aangegeven dat wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, stedenbouwkundig passend is in de omgeving.</p>
<p>2. Er wordt aangegeven dat de hoogte van het bouwproject niet verantwoord is, gezien de ecologische structuur van de Trambaan.</p>	<p>Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ecologie geen belemmerende factor is voor dit bestemmingsplan. Daarbij is er juist voor gekozen om het gebouw zoveel als mogelijk richting de parkeerplaats te positioneren, zodat de afstand tot de trambaan groot genoeg is.</p>
<p>3. De indiener van de zienswijze stelt dat parkeren in openbaar gebied niet meer van deze tijd is en dat er andere oplossingen zijn voor het verlagen van de parkeerdruk.</p>	<p>Als een bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, moeten er parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald conform de 'Nota Parkeernormen 2016' van de gemeente Schagen. Deze nota stelt alleen hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden, niet hoe ze gerealiseerd moeten worden.</p> <p>Er is genoeg ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Er wordt dus voldaan aan het gemeentelijk beleid. Dit is geen reden om het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning te weigeren.</p>
<p>Zienswijze 22.035842</p>	
<p>4. De indiener van de zienswijze stelt dat het gebouw te hoog is: 4 lagen. De indiener is van mening dat 2 lagen het maximum is.</p>	<p>Het ontwerp is getoetst bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Schagen. De CRK is akkoord met het plan en heeft aangegeven dat het positief is dat er met relatief weinig middelen relatief veel kwaliteit wordt behaald, ondanks dat het hier gaat om systeembouw.</p>

	<p>Daarnaast is het bestemmingsplan ook getoetst door een stedenbouwkundige van de gemeente. Die heeft aangegeven dat wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, stedenbouwkundig passend is in de omgeving.</p> <p>De opzet van het gebouw is vanwege deze reden ook uitgevoerd met een setback constructie om het aanzicht minder kolossaal te maken.</p> <p>Doorsneetekeningen zijn getoond tijdens de participatiebijeenkomsten waarbij goed gekeken is naar de verschillende hoogtes van de gebouwen en bomen in de omgeving om een goede afweging te maken over de aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en eventueel zicht op de naburige percelen.</p>
<p>5. De indiener van de zienswijze stelt dat er geen sprake is geweest van participatie.</p>	<p>Er is geen wettelijke verplichting tot participatie. Er zijn echter wel door de gemeente en door de Wooncompagnie meerdere digitale sessies georganiseerd waarin omwonenden zijn bijgepraat en de kans hadden om hun mening over het plan te geven. De gemeente is daarom van mening dat er een gedegen participatieproces is gevoerd.</p>
<p>6. Er wordt aangegeven dat het gebouw dicht staat op de Trambaan en dat daardoor de wandelomgeving van Muggenburg minder fijn wordt.</p>	<p>Er is voor gekozen om het gebouw zoveel als mogelijk richting de parkeerplaats te positioneren, zodat de afstand tot de Trambaan zo groot mogelijk is.</p> <p>Op dit moment is het perceel een handbalveld dat niet meer gebruikt wordt. De huidige omgevingskwaliteit is niet hoog. Doordat er een nieuw gebouw wordt gerealiseerd met (groene) openbare ruimte, rekening houdend met de omgevingsstructuur, wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd.</p>
<p>7. De indiener van de zienswijze stelt dat er sprake zal zijn van inkijk in zijn tuin.</p>	<p>Doorsneetekeningen zijn getoond tijdens de participatiebijeenkomsten, waarbij is gekeken naar de verschillende hoogtes van gebouwen en bomen in de omgeving om een goede afweging te maken over de aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en eventueel zicht op de naburige percelen.</p> <p>Er zal geen sprake zijn van inkijk in de tuin van de indiener van de zienswijze, aangezien:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> -de nieuwbouw wordt gepositioneerd aan de noordoostkant van het bouwvlak; -er tussen de nieuwbouw en het perceel van de indiener van de zienswijze nog een volledig parkeerterrein komt; -er tussen de percelen nog een bomenrij is gelegen; -de afstand tussen de tuin van de indiener van de zienswijze en het dichtstbijzijnde appartement circa 80 meter is; -de tuin wordt afgeschermd door de het huis en de schutting van de indiener van de zienswijze.
8. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de bestaande bomenrij geen garantie biedt voor afscherming / privacy over 30 jaar.	Omdat de oude Trambaan een belangrijke waardevolle houtopstand (onderdeel van de ecologische en cultuurhistorische structuur) is, is deze groenstructuur beschermd op grond van het bestemmingsplan en de groene kaart. Er is geen enkel voornemen om de bomenrij te verwijderen.
9. De indiener van de zienswijze stelt dat het discutabel is om rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen qua bouwhoogte. En de indiener van de zienswijze vindt bouwhoogte aan het spoor een ander verhaal is dan op deze locatie.	De toekomstige ontwikkelingen zijn planologisch al mogelijk zijn gemaakt. Het ontwerp is getoetst bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de stedenbouwkundige van de gemeente. Beiden hebben aangegeven dat wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, stedenbouwkundig passend is in de omgeving.

Aanpassing van het plan

De ingediende zienswijzen leiden tot een kleine aanpassing van de toelichting. In paragraaf 4.6 van de toelichting (Bedrijven en milieuzonering) wordt een stuk tekst toegevoegd over de Piet Ottstraat 3.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de verbeelding of van de regels.