

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Beethovenlaan 9 Schagen" met planidentificatie NL.IMRO.0441.BPWKSBEETHOVENLN9-ON01 heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 april 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde aldus op 17 mei 2016. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Op dit plan zijn acht zienswijzen binnengekomen, van:

1. Reclamant 1, ingekomen per brief op 6 april 2016;
2. Reclamant 2, ingekomen per brief op 11 april 2016;
3. Reclamant 3, ingekomen per brief op 2 mei 2016;
4. Reclamant 4, ingekomen per brief op 2 mei 2016;
5. Reclamant 5, ingekomen per brief op 2 mei 2016;
6. Reclamant 6, ingekomen per brief op 17 mei 2016;
7. Reclamant 7, ingekomen per brief op 30 mei 2016;
8. Reclamant 8, ingekomen per brief van 30 mei 2016.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen onder 1 t/m 6 zijn binnen de termijn ingediend en zijn ontvankelijk. De zienswijzen 7 en 8 zijn ingediend buiten de termijn. Volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 27 mei 2015, 201400754/1/R213 en maart 2013, 201201045/1/R3) is het niet toegestaan de termijn voor het indienen van zienswijzen te overschrijden. Deze zienswijzen moeten daarom als niet-ontvankelijk worden verklaard en worden inhoudelijk niet behandeld. Daarbij wordt opgemerkt dat de inhoud van de zienswijzen 7 en 8 in hoofdlijnen overeenkomt met de andere zienswijzen. In het navolgende wordt ingegaan op de ontvankelijke zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Zienswijze 1

Heeft bezwaar tegen de hoogte van de geplande bebouwing van 5 woonlagen omdat zij dicht op de nieuwe bebouwing wonen. Gevreesd wordt voor inkijk vanaf de 5^e woonlaag en de reclamant is van mening dat het eigen appartement beduidend in waarde zal dalen met de komst van het nieuwe appartementencomplex.

Zienswijze 2

Heeft geen bezwaar tegen het plan zelf of de bebouwing, maar wel tegen de verkeerssituatie. De ontsluiting van het wooncomplex aan de kant van de Beethovenlaan, nabij de fietstunnel is verkeersonveilig. Een alternatief is een brug over het water aan te leggen tegenover het lange gedeelte van de Jacob Ruysdaellaan en daar de toegang voor auto's te maken. Dat is duurder maar wel veiliger en dat wordt belangrijker geacht.

Zienswijze 3, 4 en 5

De inhoud van deze drie zienswijzen is identiek. Reclamanten geven aan dat een bouwhoogte van 5 lagen te veel is en dat dit het uitzicht ontnemt. De hoogte van het gebouw "Christoffelhof" zou passender zijn.

Zienswijze 6

- a. De hoogte van 17 meter is afwijkend in vergelijking met de overige hoogbouw in (het centrum van) Schagen. Een bouwhoogte van 5 woonlagen is niet gepast op deze locatie, zeer storend voor het uitzicht en een grote aanslag op de privacy.
- b. Ten opzichte van de voorgaande maatschappelijke bestemming zal een woongebouw ook 's avonds overlast geven. Des te hoger het gebouw des te meer overlast in de vorm van geluidsoverlast en bijvoorbeeld ten gevolge van verlichting op de galerijen men verwacht.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan van het woonplan met vijf woonlagen staan 54 woningen ingetekend, maar in de tekst van het ontwerpbestemmingsplan staat 50 woningen.
- d. Als in het complex een ventilatiesysteem wordt aangelegd is het constante geluid van het ventilatiesysteem hinderlijk (dit is nu ook het geval bij het complex Magnushof).
- e. Het aantal parkeerplaatsen klopt niet ten opzichte van het aantal beoogde appartementen, er staan 60 parkeerplaatsen ingetekend en in het ontwerpbestemmingsplan staat 70 parkeerplaatsen. Meer parkeerplaatsen geeft extra overlast van geluid en lichten van de koplampen.

Reactie op zienswijzen

Zienswijze 1

Op grond van het huidige bestemmingsplan geldt een bij recht toegestane bouwhoogte van maximaal 17 meter. Met het vaststellen van het voorgaande bestemmingsplan is al een besluit genomen dat een dergelijke hoogte hier aanvaardbaar is. De maximale bouwhoogte van 17 meter is daarom overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

De concrete invulling van de planlocatie heeft een ontwerp opgeleverd voor een U-vormig complex met hoofdzakelijk 4 bouwlagen en een stedenbouwkundig accent in een extra bouwlaag aan de zijde Frans Halsstraat (de tekst op pagina 8 van de plantoelichting zal hierop worden genuanceerd). De bouwhoogte zal zodoende waarschijnlijk circa 12 tot 15 meter gaan bedragen.

Het appartementencomplex "Christoffelhof" heeft 3 tot 4 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 9 tot 12 meter. Het nieuwe complex is dus circa 1 bouwlaag hoger. Daarnaast is de kortste afstand tussen het nieuwe complex en Christoffelhof circa 70 meter. In stedelijk gebied is dit een redelijk grote afstand.

De gemeente is van mening dat de planlocatie in stedenbouwkundige zin geschikt is voor gestapelde woningbouw en dat de voorgenomen bouwhoogte van het plan passend en aanvaardbaar is op deze locatie.

Zienswijze 2

De verkeerskundigen van de gemeente hebben aangegeven dat de ontsluiting van de locatie minimaal 25 meter van de entree van de fietstunnel dient te liggen om een verkeersveilige situatie te creëren. In de verdere uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden.

Het bestemmingsplan zelf regelt dat verkeers- en verblijfsvoorzieningen (c.q. de parkeerplaats en de in-/uitrit hierbij) past binnen de gebruiksmogelijkheden van de woonbestemming. De precieze locatie van de in-/uitrit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan dus niet aangepast.

Zienswijze 3, 4 en 5

Voor een reactie op deze zienswijzen wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 met betrekking tot bouwhoogte.

Zienswijze 6

- a. Voor een reactie ten aanzien van de bouwhoogte wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1. Daarnaast geldt voor de onderhavige woningen dat de afstand tussen de woningen en het nieuw te bouwen appartementencomplex ruim 90 meter bedraagt. In een stedelijke omgeving is dit een vrij grote afstand. Bovendien is het bouwvlak ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan verkleind waarbij de grens van het bouwvlak bijna 40 meter verder van deze woningen is komen te liggen. Ook is ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan een groenbestemming

opgenomen tussen het nieuwe complex en de spoorlijn, waarbij er naar wordt gestreefd de huidige opgaande beplanting te behouden.

- b. Voor woningen onderling gelden geen richtafstanden ten aanzien van voorkoming van hinder zoals voor bijvoorbeeld tussen bedrijven en woningen wel het geval is. Met een afstand van in het onderhavige geval ruim 90 meter acht de gemeente niet dat het woon- en leefklimaat voor reclamanten onevenredig wordt aangetast. Daarnaast zijn er, onder verwijzing naar de reactie onder a, ook planologische voordelen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.
- c. Van het bouwplan staat op pagina 8 van de toelichting een indicatieve afbeelding weergegeven. Deze afbeelding op zich zelf is niet bedoeld voor het aangeven van het aantal appartementen. Het aantal (50) staat tekstueel naast de afbeelding weergegeven. Daarnaast volgt uit de verbeelding in combinatie met de regels het maximaal aantal toegestane wooneenheden: 50.
- d. Zie ook voor dit aspect de reactie onder b.
- e. In de indicatieve afbeelding op pagina 8 staan 60 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is inderdaad niet correct, dit dienen er 70 te zijn, zoals ook vermeld staat in paragraaf 4.10 "Parkeren". De indicatieve afbeelding wordt aangepast, zodat hierin 70 (i.p.v. 60) parkeerplaatsen staan getekend, overeenkomstig de parkeernorm.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Conclusie

Alle ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het plan aangepast: de indicatieve afbeelding op pagina 8 van de plantoelichting wordt aangepast, zodat het benodigde aantal van 70 parkeerplaatsen weergegeven wordt. Ook wordt de tekst ten aanzien van de bouwhoogte op pagina 8 van de plantoelichting genuanceerd.

===