



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Zuiderweg 4- 6 Schagen”

November 2021

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan " Zuiderweg 4-6 Schagen" is vanaf 9 september 2021 zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben ProRail en 3 personen gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen op het ontwerp-wijzigingsplan verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen

1. **ProRail te Utrecht** (ontvangen op 6-10-2021- stuknr. 21.744173)
 - a. Gevraagd wordt om conclusie en advies uit het trillingsonderzoek te laten doorwerken in de planregels.
2. **Dhr., Verzetlaan te Schagen** (ontvangen op 16-10-2021)
 - b. Het bouwplan is niet ontwikkeld vanuit stedenbouwkundig perspectief, maar is naar onze mening puur vanuit de opbrengstkant ontwikkeld. Dit blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing voor dit bouwplan. Deze is op veel punten dermate krampachtig en gezocht geformuleerd, dat de planologische en stedenbouwkundige gronden om voor het onderhavige bouwplan te kiezen volstrekt onvoldoende en onduidelijk tot uitdrukking worden gebracht.
 - c. Zijn door de gemeente ooit kaders gesteld op grond waarvan dit terrein bebouwd zou mogen worden?
 - d. De gebruikelijke parkeernorm wordt bij lange na niet gehaald, zodat de oplossing wordt gezocht in de inzet van deelauto's.
 - e. De parkeersituatie en het grote aantal woningen zorgt voor een slechte woonkwaliteit.
 - f. Waarom is hier niet gekozen voor (half) ondergronds parkeren?
 - g. De voorgestelde ontsluitingen van het terrein zijn onlogisch, complex en verwrongen en absoluut niet geschikt om een complex van 124 woningen.
 - h. De Zuiderweg zal nog zwaarder worden belast dan nu al het geval is. Dit vraagt - ook volgens de politiek - om een aangepaste verkeersoplossing. Er is echter nog geen zicht op de vorm waarin of de termijn waarop e.e.a. zijn beslag zal krijgen. Hierdoor dreigt de verkeersveiligheid in het geding te komen.
 - i. Waarom wordt aan de Zuiderweg geen duidelijk beleids- en uitvoeringsplan gekoppeld waaraan nieuwe bouwplannen kunnen worden getoetst?
 - j. De milieutechnische impact van het bouwplan op de omgeving is onevenredig hoog en voldoet naar onze mening niet aan wettelijke eisen.
 - k. De bestaande groenstructuur van de trambaan die in de groenvisie van de gemeente Schagen een essentiële rol speelt in de verbinding van flora en fauna binnen de gemeente Schagen komt door het intensieve bouwplan (intensieve bebouwing dicht tegen de groenelementen) zwaar onder druk te staan. Het bouwplan zelf kent geen groen en moet het daarom met name van de bestaande groenstructuur hebben. De flora en fauna komt hiermee ter plaatse onevenredig zwaar onder druk. Het past zeker niet in de visie om het groen en blauw ter plaatse te versterken en als zodanig een verbindend element te laten zijn tussen het centrum en Muggenburg.
 - l. De geldende structuurvisie 2025 gemeente Schagen geeft voor de betreffende locatie aan dat het gebied wordt ontwikkeld met de uitstraling bedrijven/wonen in het groen en als zodanig aansluit bij het groene karakter van de bedrijven en de sporthal aan de P. Ottstraat. Volgens de Structuurvisie is er door de lagere intensiteit van de Zuiderweg ruimte voor het

verbreden van de watergangen en meer groen. De watergang vanuit Muggenburg speelt hierin een belangrijke rol en zou beter herkenbaar worden gemaakt.

- m. Ook in de Structuurvisie Omgevingsvisie Schagen (ontwerp) wordt een zelfde beeld geschetst, waarbij het Muggenburg Eiland de potentie heeft om te transformeren tot een hoogwaardige woonlocatie en een groene schakel vormt tussen het centrum en de gebieden ten zuiden van de Zuiderweg. Met kansen voor nieuwe wandel en fietspaden langs de Meersloot waarbij zowel blauw als groen een duidelijker functie krijgen in de noord-zuidrelatie. In het hele gebied (Muggenburg Eiland) is ruimte voor 75 woningen.
- n. Gevraagd wordt om meer en beter overleg te voeren met de bewoners die de gevolgen van het bouwplan direct ondervinden.
- 3. **Dhr., Dorpen .. te Schagen** (ontvangen op 07-10-2021)
- o. De aanleg van een nieuw voet- en fietspad van de Dorpen richting het plangebied De Veldwachter en de sporthal is een totaal onwenselijk, maar vooral ook een verkeersonveilig plan.
- 4. **Dhr., Dorpen .. te Schagen** (ontvangen op 19-10-2021)
- p. De strekking is dezelfde als genoemd onder punt o
- q. Het groen dat moet wijken voor de nieuwe verkeersverbinding is een karakteristiek kenmerk van de straat en vormt een natuurlijke geluidsbarrière voor de Zuiderweg. Bovendien houdt het groen het licht van de koplampen tegen van het drukke verkeer.

Reactie op ingediende zienswijzen

- Ad. a In het deskundigenrapport wordt geadviseerd om de gebouwconstructie door te rekenen op dempend vermogen van de fundatie. Dit is geadviseerd om opslinging van trillingen in woningen door resonantie te voorkomen. Om te borgen dat die doorrekening wordt uitgevoerd zal aan het bestemmingplan een planregel worden toegevoegd.
- Ad. b Herontwikkeling van de locatie is mede gebaseerd op de stedenbouwkundige visie voor de stad Schagen. De locatie is onderdeel van het Opgavegebied Zuiderweg zoals benoemd in de structuurvisie 2025. De stedenbouwkundige onderbouwing voor dit project ligt niet alleen vast in de toelichting op het bestemmingsplan, maar in belangrijke mate in de bijlage genaamd "Stedenbouwkundig plan De Veldwachter Schagen". Hierin wordt vanuit verschillende invalshoeken beschreven waarom woningbouw op deze locatie en vorm in ruimtelijk-planologische zin een passende ontwikkeling is. In algemene zin wordt gestreefd naar efficiënt grondgebruik bij herontwikkelingsopgaven en het realiseren van meer woningbouw nabij vervoersknooppunten (stations). Aangezien niet met voorbeelden wordt aangegeven op welke punten de ruimtelijke onderbouwing ontoereikend zou zijn, is het niet mogelijk om hier concreter op in te gaan.
- Ad. c Het gebied waarop woningbouw is voorzien, is gelegen in het uit 2013 daterende bestemmingsplan "Woongebieden Kern Schagen". Hierin heeft het perceel de bestemming "Bedrijf". Het betreft een conserverend bestemmingsplan, dat is gericht op het niet verder laten toenemen van de bedrijfsbebouwing. Het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse is het moment om een bij de huidige tijd passende invulling van het perceel mogelijk te maken. Deze locatie is in de Structuurvisie 2005 aangemerkt als onderdeel van de stedelijke zone om te ontwikkelen tot een meer besloten, stadse en intiemere ruimte. In de Structuurvisie 2025 is de locatie opgenomen in het Opgavegebied

Zuiderweg/Stationsomgeving, waar ruimte voor gemengde doeleinden (werken en wonen) in representatieve bebouwing werd beoogd. Als Ambitie voor 2025 is weergegeven dat deze locatie aan de zuid-westzijde van de spoorkruising ook opnieuw wordt ontwikkeld. Dit gebied krijgt de uitstraling van wonen in het groen en sluit zodoende aan bij de destijds geformuleerde uitgangspunten. In het geldende coalitieprogramma is vastgelegd dat de bouwhoogte van nieuwe projecten in de stad Schagen wordt beperkt tot 4 bouwlagen + kap.

- Ad. d De parkeerbalans is zorgvuldig opgesteld waarbij de verdeling tussen de verschillende soorten woningen reflecteren in de parkeernorm. Er zijn hiertoe meerdere scenario's ontwikkeld waarbij ook ervaringen van andere gemeenten die al langer dan Schagen met verlaagde parkeernormen werken, zijn betrokken. Deze hebben er toe geleid de norm van 1,6 voor dure etages, 0,9 voor midden en 0,5 voor studio's te hanteren. De norm is inderdaad naar beneden bijgesteld vanwege de nabijheid van het station, de doelgroep die hiermee wordt aangesproken en de inzet van alternatieve middelen zoals deelauto's. Ook is in de overweging meegenomen dat fietsvoorzieningen worden gefaciliteerd middels goede stallingsmogelijkheden voor (elektrische) fietsen, het centraal parkeren in plaats van parkeren per gebouw waarmee een privésfeer wordt gecreëerd en het opzetten van een deelauto-concept dat vanaf het begin onderdeel is van het totale project. De gemeente ziet het gebruik van deelauto's - zeker voor de langere termijn - als kansrijk, waarbij er een geleidelijke verschuiving plaatsvindt van autobezit naar autogebruik.
- Ad. e Uitgangspunt voor een goede ruimtelijke ordening is, dat binnen een plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om dit te bewerkstelligen wordt onder andere gewerkt met normen voor parkeren en inrichting van de openbare ruimte.
- Ad. f Er is voor gekozen om zoveel mogelijk bomen en groen te plaatsen/sparen tussen de wegen en parkeervakken. Parkeren op maaiveldniveau geeft een andere en meer open beleving en is gebruiksvriendelijker dan toepassen van een stallingsgarage. Een gebouwde parkeervoorziening – ook als deze half verdiept is - geeft een meer stedelijke uitstraling en beleving vanaf maaiveld. Dit staat haaks op het streven om gebouwen los in het groen te situeren in een parkachtige omgeving.
- Ad. g De ontsluiting van het plangebied wordt vormgegeven aan de westzijde zodat niet langer ter plaatse van de bestaande inrit van Oudshoorn wordt ontsloten na gereedkomen van het plan. De ligging op zeer korte afstand van de spoorwegovergang in combinatie met de te verwachten verkeersdrukke is de overweging om aan de westzijde te ontsluiten. De exacte vormgeving van die ontsluiting is onderdeel van het ontwerpproces Zuiderweg en wordt met behulp van participatie verder vormgegeven. Dit valt buiten de werkingssfeer van het voorliggende bestemmingsplan.
- Ad. h De Zuiderweg is een van de hoofdroutes van Schagen en is ingericht om veel verkeer te kunnen verwerken. Het ontwerp-bestemmingsplan leidt tot grotere aantallen verkeersbewegingen zowel in de bouwfase als de gebruiksfase. De Zuiderweg kan deze extra verkeersbewegingen aan. Dit laat onverlet dat er op termijn veranderingen in met name de kruispuntoplossingen noodzakelijk zijn. Daarvoor is het gemeentebestuur gestart met het ontwerpproces Zuiderweg; dit valt buiten de werkingssfeer van het voorliggende bestemmingsplan.
- Ad. i De Zuiderweg is onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde "Structuurvisie Schagen 2025", alsmede van de door het college vastgestelde "Structuurkaart ontwikkelvisie

stad Schagen 2040". Hiermee heeft het college voldoende beleidsuitgangspunten beschikbaar om nieuwe ontwikkelingen te toetsen.

- Ad. j In paragraaf 5 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op de omgevingsaspecten van dit plan. Op basis van uitvoerige onderzoeksresultaten is de conclusie dat juist wel aan relevante wet- en regelgeving wordt voldaan. Het in twijfel trekken van die resultaten zonder daarvoor een gedegen onderbouwing aan te leveren maakt dat de bewering niet toetsbaar is.
- Ad. k In het werkingsgebied van voorliggend bestemmingsplan wordt openbaar groen en bomenaanplant gerealiseerd. Bovendien worden aanwezige groen-blauwe linten verzacht door het verwijderen van beschoeiingen. De ecologische invloed van het plan op de omgeving is in totaliteit onderzocht. Dit onderzoek is onderdeel van het bestemmingsplan.
- Ad. l De aangehaalde Structuurvisie dateert uit 2011 en geeft een kijk op de toekomstige ontwikkeling van de kern Schagen. Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces wat tot gevolg heeft, dat er van tijd tot tijd een herijking plaats vindt van eerder geformuleerde uitgangspunten. Kijkend naar de destijds geformuleerde uitgangspunten voor de Zuiderweg en de direct aangrenzende gronden (zie bijlage 1) is het voorliggende bestemmingsplan een passende ontwikkeling.
- Ad. m Zoals door briefschrijver wordt aangegeven refereert hij aan een niet vastgesteld document (ontwerp). Voorzover dit document al enige status had in de voormalige gemeente Schagen is hiervan geen sprake meer sinds de totstandkoming van de huidige gemeente Schagen.
- Ad. n Binnen de beperkte mogelijkheden die de Corona-maatregelen boden is medio 2020 een participatiemiddag georganiseerd voor direct omwonenden. Daarnaast zijn video's opgenomen en verwerkt in een algemeen toegankelijke project-website om belangstellenden via deze weg te blijven informeren toen fysieke bijeenkomsten niet mogelijk waren. De aldus ontvangen opmerkingen zijn mede aanleiding geweest om verfijningen in het plan aan te brengen.
- Ad. o Realisatie van deze verkeersverbinding maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Niettemin zal aan de gemaakte opmerkingen wel aandacht worden besteed in het kader van plannen voor het wijzigen van de verkeerssituatie Zuiderweg.
- Ad. p Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder ad. o
- Ad. q Ook deze aspecten vallen buiten de werkingssfeer van het voorliggende bestemmingsplan. Zij zullen in het kader van de definitieve verkeersplannen voor de Zuiderweg worden meegenomen.

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

De zienswijzen hebben er toe geleid dat aan de planregels de volgende regel wordt toegevoegd:

6.2.3 Trillingshinder

Bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een gebouw ten behoeve van woningen en/of andere trillinggevoelige functies dient te worden aangetoond dat er maatregelen worden genomen tegen trillingshinder vanwege het spoorverkeer, die ervoor zorgen dat de maximale trillingssterkte V_{max} en de gemiddelde

trillingssterkte Vper voldoen aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' deel B voor woningen in een nieuwe situatie, zoals deze geldt ten tijde van het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Bijlage

§ 5.4.2 uit de Structuurvisie 2025 Gemeente Schagen d.d. 22-02-2011

Bijlage 1

§ 5.4.2 uit de Structuurvisie 2025 Gemeente Schagen d.d. 22-02-2011

5.4.2 Ambitie voor 2025

De Zuiderweg als visitekaartje van Schagen.

Door de aanleg van de zuidelijke omleiding, een ondertunneling ten zuiden van de stedelijke kern t.b.v. de doorgaande route vanuit Alkmaar naar Den Helder, zal de intensiteit op de Zuiderweg afnemen. Door deze lagere intensiteit kunnen zowel de verkeerskundige opgave als de opgave op het gebied van beeldkwaliteit en inrichting worden ingevuld. Hier is ruimte voor gemengde doeleinden (werken en wonen) in representatieve bebouwing.

Aandachtsgebieden

1. De Zuiderweg zal worden ingericht als groene stadsstraat met hoogwaardige bebouwing. Initiatieven voor een verdere versterking van de zorgboulevard zullen worden gestimuleerd en ondersteund.
2. Op de hoek van de Zuiderweg en Westerweg maken de bosschages ruimte voor een waterpartij met bijzondere gebouwen, die passen binnen de tijdgeest van Schagen, waar wordt ingezet op innovatie en duurzaamheid.
3. Bij de kruising van de Zuiderweg en de N241 ligt een belangrijke entree dat in aanmerking kan komen als een bijzondere infrastructuur met een veel landschappelijker grens passend bij de bestaande structuur en identiteit van Schagen op Witte Paal.



groene stadsstraat



innovatie en duurzaamheid



voorbeelduitwerking Zuiderweg en stationsomgeving



bedrijven in het groen



aantrekkelijke stationsomgeving



aandacht voor water en groen

4. Het station vormt een belangrijke entree tot de stad. Door een intensivering van dit OV-knooppunt zal tussen het station en de Zuiderweg een goed functionerend multi-functioneel stedelijk gebied ontstaan. Het station zal dan ook vanuit de Zuiderweg en Witte Paal goed te bereiken zijn.
5. Om hiertoe te komen zal het gebied rondom de P&R en het Connexxion terrein opnieuw worden ontwikkeld. De entree naar het P&R terrein wordt helder vormgegeven en het P&R terrein zelf zal efficiënter worden ingericht over twee lagen. Behoud van het bestaande groen is hierbij een belangrijk punt van aandacht. In de huidige situatie heeft de zorgboulevard geen directe relatie met het station. Met de ontwikkeling van de stationszone zal ook deze relatie tot stand worden gebracht met een goede route voor langzaam verkeer.
6. De locatie aan de zuid-westzijde van de spoorkruising wordt ook opnieuw ontwikkeld. Dit gebied krijgt de uitstraling van bedrijven/wonen in het groen en sluit zodoende aan bij het groene karakter van de bedrijven en de sporthal aan de Piet Ottstraat (westzijde).
7. Door de lagere intensiteit van de Zuiderweg is er ruimte voor het verbreden van de watergangen en meer groen. De watergang vanuit Muggenburg speelt hierin een belangrijke rol en zal beter herkenbaar worden gemaakt.