

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Parallelweg Schagen”

Het ontwerpbestemmingsplan “Parallelweg Schagen” is vanaf 14 januari tot en met 24 februari 2022 ter inzage gelegd. In die periode kon er een zienswijze ingediend worden.

Hieronder worden de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1. Actiecomité “Geen woningbouw aan Parallelweg tussen Loet en Handelsstraat”	1.1 Verzoek uitstel behandeling vanwege corona, omdat er nog onvoldoende bewegingsvrijheid en mogelijkheden zijn geweest om goed inhoudelijk op deze plannen te reageren.	Het plan van initiatiefnemer is op diverse momenten gecommuniceerd met de woonomgeving, zowel op fysieke momenten als digitaal. Ook in het Caronatijdperk waren er allerlei mogelijkheden om met elkaar te communiceren (digitaal, telefonisch of op gepaste afstand).	Geen
	1.2 De bestemming van de grond is “Groen” en is met het besluit van 26 september 2017 onherroepelijk geworden.	Oorspronkelijk gold voor de locatie het bestemmingsplan ‘Centrum en omgeving’, vastgesteld op 27 maart 2012. In dit bestemmingsplan waren de gronden van het plangebied bestemd als ‘Wonen’. Binnen deze bestemming was een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 4 woningen waren toegestaan. De maximum bouwhoogte was 9 meter. Deze bouwmogelijkheid waar ook een vergunning voor was verleend is nooit uitgevoerd. Op grond van het woningbouwbeleid is de bouwvergunning ingetrokken en de bouwbestemming van de grond er afgehaald omdat dergelijke locaties negatief werken op het	Geen

		woningbouwprogramma. Het perceel is vervolgens bestemd als 'Groen' omdat dat het meeste overeenkomt met de werkelijke situatie, een braakliggend stuk grond met enige begroeiing. Het onherroepelijk worden van deze bestemming heeft betrekking op de juridische procedure van het bestemmingsplan. Dit betekent niet dat de deze grond in een nieuw bestemmingsplan geen andere bestemming kan krijgen.	
	1.3 De doelstelling van het bouwen voor starters kan niet gehaald worden bij een kleiner bouwplan. Het plan is veranderd naar 19 woningen. Er is geen financiële onderbouwing.	Het aantal woningen heeft voor de gemeente geen financiële achtergrond. De grond is niet bij de gemeente in exploitatie en de gemeente heeft dus ook geen inzicht in de exploitatie van initiatiefnemer. Het plan is lopende het initiatief veranderd naar meer kleinere appartementen om daarmee nog meer startende woningzoekenden te kunnen bedienen.	Geen
	1.4 Gebouw staat te dicht gepland op gebouw 3 van de Bronchorst. Volgens het Bouwbesluit is dat minimaal 5 meter (WBDO-eis), afhankelijk van de gevelhoogte en gevallengte kan dit een grotere afstand zijn.	Het gebouw moet voldoen aan de brandpreventieve eisen volgens het Bouwbesluit. Hierbij wordt rekening gehouden met de afstand tot de erfgrans van derden. Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar bij de omgevingsvergunning.	Geen
	1.5 Privacy van de bewoners in de nabije omgeving wordt ernstig aangetast.	Het is inherent dat bij het inbreiden van woningbouw in een gebouwde omgeving enige hinder/overlast voor de woonomgeving zal ontstaan. Zeker in een centrumgebied kan dit niet worden uitgesloten. Aan de oostzijde van het perceel zullen geen balkons worden geplaatst en er	Geen

		worden afscheidende en geluidwerende voorzieningen geplaatst.	
	1.6 Parkeerplaatsen vlak tegen de zijgevel van huisnummers 63, 71, 79 en 83 zijn ongewenst vanwege lawaai, uitlaatgassen en licht van koplampen. Een afscheiding is niet haalbaar daar dit ten koste gaat van daglicht van woning nr. 63.	Het inrichten van het perceel voor parkeerplaatsen is nu ook al vrij mogelijk en niet onderworpen aan nadere restricties. Er zal een lage groenblijvende haag worden geplaatst, zie antwoord 2.11.	Geen
	1.7 Norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning wordt verlaten. Voor oplossing deelauto's is geen ervaring opgedaan.	Wij verwijzen naar 4.7 van de plantoelichting. Volgens de geldende norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning (schil/overloopgebied in de functie koop, etage, goedkope woning) zijn er 27 parkeerplaatsen nodig. Binnen het plangebied zijn er 21 parkeerplaatsen gepland. Hiervan zijn er 2 voor deelauto's bestemd. Met het uitgangspunt dat één deelautoparkeerplaats gelijk staat aan minimaal 4 normale parkeerplaatsen, zijn 21 parkeerplaatsen nodig. In de uitgevoerde Parkeerstudie 'Parallelweg Schagen' van 27 mei 2021 is dit gemotiveerd.	Geen
	1.8 Vrees dat 4 parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers van De Bronchorst gebruikt gaan worden voor bezoekers van de 19 woningen.	Dit zijn geen openbare parkeerplaatsen. De Bronchorst kan het gebruik voor deze bezoekers verbieden.	Geen
	1.9 Infrastructuur van het gebied Loet, Handelsstraat, Parallelweg, Marktstraat en Kanaalstraat is ongeschikt voor toename van woningen vanwege verhoging van verkeersbewegingen en een tekort aan parkeerruimte.	De verkeersgeneratie als gevolg van het plan, is bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In Schagen is sprake van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Het plangebied valt onder de categorie 'schil/overloopgebied'. De woningen vallen in de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl.	Geen

		<p>sociale huur). Rekening moet worden gehouden met circa 4 autoverkeersbewegingen per dag per woning.</p> <p>De verkeersgeneratie als gevolg van het plan bedraagt daarmee voor 19 woningen op circa 76 autoverkeersbewegingen per dag. Met deze verkeerstoename worden geen knelpunten verwacht op het omliggende wegennet. De wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer te verwerken.</p> <p>Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost, zie antwoord 1.7.</p>	
	1.10 Er zijn eigenlijk 44 parkeerplaatsen nodig. 2 bewoners x 19 appartementen + 0,3 bezoekers per woning (6pp). Hiervoor is onvoldoende ruimte, ook in de nabije omgeving.	Zie antwoord 1.7	Geen
	1.11 Verkeersveiligheid is onvoldoende of geheel niet onderzocht. De 2 uitritten van de parkeerplaatsen leveren veel gevaar op voor voetgangers en fietsers. Ook zullen er problemen ontstaan met betrekking tot de bereikbaarheid voor hulpdiensten.	Het fietspad wordt zodanig heringericht dat er gescheiden verkeersstromen ontstaan. De hulpdiensten kunnen het gebouw bereiken via de in- en uitritten.	Geen
	1.12 Vrees voor wateroverlast omdat het rioolstelsel onvoldoende capaciteit heeft.	Het bestaande vuil- en regenwaterstelsel biedt voldoende capaciteit voor het nieuwe appartementencomplex.	Geen
	1.13 Niet uitgesloten is dat de grond asbestresten bevat.	Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieu hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld	Geen

		en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat in de grond en het grondwater uitsluitend lichte verhogingen zijn aangetoond. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik.	
	1.14 Rapport over natuur en quickscan zijn niet correct. Eerst is alles gekapt en daarna is rapport opgesteld.	Het weghalen van begroeiing is toegestaan mits voldaan wordt aan de regelgeving (Wet Natuurbescherming en/of kapregels). Bij het beoordelen van een locatie wordt de bestaande situatie onderzocht.	Geen
	1.15 Waarom heeft gemeente nooit iets gedaan aan geluidsoverlast N245, bijvoorbeeld door geluiddempende voorziening tussen Zuiderweg en Sportlaan.	Heeft betrekking op ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder. Dit besluit wordt genomen door Burgemeester en wethouders en zal bij die besluitvorming worden behandeld.	Geen
	1.16 Bezwaar tegen verhogen geluidsnorm. Er zijn metingen verricht in een periode met minder verkeersbewegingen tijdens corona en deze meting is niet representatief.	Heeft betrekking op ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder. Dit besluit wordt genomen door Burgemeester en wethouders en zal bij die besluitvorming worden behandeld.	Geen
	1.17 Doorzetten van het plan zal resulteren in diverse verzoeken om planschade.	Wij nemen hier kennis van. Verzoeken om planschade kennen een eigen procedure. Toegekende planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.	Geen
	1.18 Er is geen correcte plattegrond gepresenteerd omdat de ondergrondse afvalcontainers op de grond van de VvE De Bronchorst is aangegeven.	Het plangebied is geheel in eigendom van initiatiefnemer.	Geen
	1.19 Verzoek om goede en brede participatie met de bewoners van het gehele gebied.	Door de initiatiefnemer zijn op diverse momenten informatiebijeenkomsten gehouden. Hieruit zijn duidelijke standpunten en suggesties naar voren gekomen en het plan is op onderdelen aangepast. Er is geen aanleiding om dit traject opnieuw te doen.	Geen

<p>2. Achmea Rechtsbijstand namens XXXXXXX te Schagen</p>	<p>2.1 Er heeft geen actualisatie van het beleid ten aanzien van woningbouwlocaties plaatsgevonden en indiener had dan ook niet voorzien dat er een nieuw bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd die wederom de bestemming transformeert naar wonen. Wegens gebrek aan gemeentelijk beleid is dit niet mogelijk.</p>	<p>Voor het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties is het uitgangspunt om eerst binnen het stedelijk gebied te zoeken. Dit is ook het beleid van de provincie. De voorliggende locatie is een woningbouwlocatie die puur vanuit het feit dat die ontwikkeling niet van de grond kwam een andere bestemming heeft gekregen, zie ons antwoord bij 1.2. De locatie leent zich goed voor woningbouw en het stedenbouwkundig ontwerp sluit goed aan op de woonomgeving.</p> <p>Het woningbouwplan is regionaal afgestemd op basis van het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'.</p>	<p>Geen</p>
	<p>2.2 In de Omgevingsvisie staat dat de gemeente zichzelf het stellen van meetbare doelen voor wonen oplegt. De woningen moeten passen bij de vraag. Verder bevat dit visiedocument de volgende overweging: "Woningbouw op onbebouwde plekken in kernen is mogelijk maar niet als het waardevol groen is en niet in karakteristieke kernen. Dit zijn Eenigenburg, Valkkoog en Kerkbuurt." In dit geval zou de komst van woningen op deze locatie ten koste gaan van waardevol groen. Ten onrechte is hier geen aandacht aan besteed.</p>	<p>Er is geen sprake van waardevol groen maar van een braakliggend stuk bouwterrein, zie ook ons antwoord bij 1.2.</p>	<p>Geen</p>
	<p>2.3 Er is geen sprake van goede ruimtelijke ordening. Het gebouw is veel te fors voor de beschikbare ruimte. Afgezien van het verdwijnen van enkele bomen en de</p>	<p>Met het plan wordt een verbindende schakel gemaakt tussen de aanliggende oude en nieuwe structuur. Het volume van de nieuwbouw verhoudt zich tot de</p>	<p>Geen</p>

	ecologische gevolgen voorziet indiener ook een probleem in de afwatering ter plaatse en verdient dit nader onderzoek.	naastgelegen appartementengebouwen, terwijl de parcellering in de gevel aansluiting vindt op de bebouwing aan de Loet en Parallelweg. Door de positionering is er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden. Bestaande hagen en nieuw te plaatsen Hedera-hagen waarborgen de privacy op maaiveldniveau naar de naastgelegen percelen.	
	2.4 Indiener vraagt zich af of de kwaliteit voor de doelgroep voldoende is geborgd. De bruto vloeroppervlakte per appartement lijkt vrij klein voor het aantal bewoners.	De beoogde appartementen zijn kwalitatief van voldoende kwaliteit en voorzien in een grote behoefte.	Geen
	2.5 Het perceel is niet voorzien in groen en het is de vraag of de woningen betaalbaar zijn.	Aan de westzijde van het plangebied is een strook groen bestemd. Het zijn koopwoningen in het goedkoopste segment, nl. maximaal € 220.000,-. Dit is geborgd in de anterieure overeenkomst.	Geen
	2.6 De woningen moeten passen bij de vraag. Er is geen onderliggend, actueel onderzoek naar de behoefte aan woningen voor starters bekend.	Er is behoefte aan goedkope woningen in Schagen, zowel voor starters als voor senioren.	Geen
	2.7 De geprojecteerde balkons aan de oostelijke gevel zijn onwenselijk en vormen een inbreuk op de privacy van indiener. Er is ook geen rekening gehouden met een zelfvoorzienend gastenverblijf aan de achterzijde van het gebouw.	Aan de oostzijde komen geen balkons, alleen aan de westzijde. De galerij aan de oostzijde wordt afgeschermd met een geluidwerende wand. Zie antwoord 2.11.	Geen
	2.8 Vrees voor een toename van geluidsoverlast van het plangebied. Er is geen rekening gehouden met de woonruimte in de tuin van indiener.	Zie antwoord 2.7.	Geen

	2.9 Er is inkijk in de woning en/of tuin mogelijk. Ter voorkoming hiervan is een afscherpende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Verzoek om dit te regelen via een voorwaardelijke verplichting in de planregels.	Zie antwoord 2.7.	Geen
	2.10 Vrees voor lichthinder dat slecht is voor de gezondheid en negatieve effecten: ontregelen van de natuur, energieverpilling en verstoring van het nachtelijk landschap. Verzoek om een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.	Er is sprake van een woongebouw dat voldoende binnenverlichting dient te hebben. Er is geen aanleiding om dit te beperken. Het plan ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is onevenredig bezwarend en niet uitvoerbaar en handhaafbaar.	Geen
	2.11 Indiener is bereid af te zien van verdere stappen als het plan wordt gewijzigd met dien verstande dat deze over het geheel uit 2 bouwlagen met een maximum hoogte van 7 meter bestaat, maximaal 9 appartementen en kwalitatieve inrichting betreft, de balkons aan de oostzijde verdwijnen en door middel van bomen en beplanting (groene buffer) geen inkijk mogelijk is.	Wij nemen hier kennis van. Initiatiefnemer wenst het plan te handhaven en wat de gemeente betreft zijn er na belangenafweging geen dringende redenen om het plan aan te passen. Er komen geen balkons aan de oostzijde en het perceel krijgt afscheidingen naar de aangrenzende tuinen. In de planregels zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden voor het aanbrengen van groenblijvende beplanting (haag) langs het noordelijke parkeerterrein en een geluidwerende wand langs de galerij aan de oostzijde van het gebouw.	Toevoeging voorwaardelijke verplichtingen aan artikel 5.5 ten aanzien van beplanting en geluidwerende wand.
	2.12 Verzoek aanpassing plan ter voorkoming van planschade en zoeken naar andere mogelijke locaties waar geen of minder planschade is.	Of er planschade ontstaat, staat niet vast. Planschade kent een eigen procedure en toegekende planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.	

		<p>De gemeente dient te reageren op een plan zoals is ingediend en dit plan vormt het uitgangspunt. Indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Er zijn geen vergelijkbare alternatieven voorhanden.</p>	
--	--	---	--