Stuknummer: 22.006785

Aan de gemeenteraad van Schagen

Postbus 8

1740 AA Schagen

GEMEENTE SCHAGEN
ING 15 FEB 2022
AFD:

Schagen, 16 februari 2022

Geachte leden van de gemeenteraad van Schagen,

Naar aanleiding van de publicatie in het gemeenteblad van Schagen d.d. 13-01-2022 willen wij namens het actiecomité "Geen woningbouw aan Parallelweg tussen Loet en Handelsstraat" hierbij schriftelijk onze zienswijzen kenbaar maken m.b.t. het "ontwerpbestemmingsplan "Parallelweg Schagen" en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, gemeente Schagen.

Hierbij willen wij u verzoeken, gelet op de situatie m.b.t. corona, om de behandeling van beide voorstellen uit te stellen tot we weer in een normale situatie zijn beland.

De burgers hebben nu nog onvoldoende bewegingsvrijheid en mogelijkheden om goed inhoudelijk op deze plannen te reageren. De mogelijkheid voor de burger om in deze tijd deskundigen te raadplegen zijn hierdoor zeer beperkt. De gemeente en de projectontwikkelaar zijn bijna twee jaar met dit plan bezig geweest en nu kunnen belanghebbenden binnen zes weken hun zienswijze kenbaar maken. Het mag toch niet zo zijn dat de gemeente gebruik gaat maken van de situatie rond corona om dit plan er door te drukken.

Indien wordt besloten om de voorgenomen besluiten toch te behandelen dan volgt onderstaand onze zienswijzen m.b.t. het "ontwerpbestemmingsplan "Parallelweg Schagen" en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, gemeente Schagen.

Bouwplan:

Het bouwplan is voor deze locatie volstrekt ongewenst. Zowel aangegeven gebouw als bedoelde parkeerplaatsen. Het betreffende terrein van ca 1350 m² heeft bij besluit van 26 september 2017 de bestemming "Groen" gekregen. Dit besluit is toen onherroepelijk verklaard. Als motivatie werd hiervoor aangegeven dat een bestemming "Groen" recht doet aan de bestaande situatie. Het recht "Groen" bestaat nu ineens niet meer. Wij wensen vast te houden aan deze bestemming en wijzen elke wijziging af. Mocht uw raad toch besluiten om dit plan er door te drukken dan hebben wij de volgende opmerkingen:

Ten eerste:

Omdat de doelstelling van het bouwen voor starters niet gehaald kan worden bij een kleiner bouwplan (eerst 9 en toen 11 appartementen) moeten er nu 19 appartementen gebouwd worden. De financiële onderbouwing treffen wij niet bij de door het college verstrekte informatie aan. Hierdoor kunnen wij ook niet controleren of deze doelstelling gehaald kan worden. Het plan met drie bouwlagen met een maximale hoogte van 10 meter is volstrekt ongewenst. Ook staat het gebouw te dicht gepland op het gebouw 3 van de Bronchorst (nummer 59 t/m 83). Volgens het geldende bouwbesluit moet dit minimaal 5 meter zijn. Het betreft de in het bouwbesluit gestelde wbdbo-eis. Afhankelijk van de gevelhoogte en gevellengte kan dit een grotere afstand zijn.

In het kader van bescherming van de privacy worden gazen schermen voorgesteld met begroeiing er voor zoals bomen. Voor hetzelfde geld zou melkglas voorgesteld kunnen worden of een geheel dichte afscherming. Vast staat dat door dit plan de privacy van de bewoners in de nabije omgeving ernstig wordt aangetast.
Ook de geplande parkeerplaatsen vlak tegen de zijgevel van huisnummer 63, 71, 79 en 83 is zeer ongewenst. Overlast van lawaai, uitlaatgassen en licht van de koplampen etc. Aangezien de wind gedurende het jaar veelal uit een westelijke richting komt worden uitlaatgassen richting de buiten muur van voormelde huisnummers geblazen. Dus ramen en deuren dicht, hetzelfde geldt voor het geluid. Het plaatsen van een afscheiding is niet haalbaar daar dit ten koste gaat van het daglicht in de woning van huisnummer 63. Ook nu wordt er weer een truc uitgehaald om de normaliter gehanteerde norm van 1,4 parkeerplaats per woning te verlaten. Opeens verschijnen er deelplaatsen (deelauto's) en gaat men van veronderstellingen uit die niet onderbouwd kunnen worden ("Omdat het om starters woningen gaat is het hanteren van 1 auto per woning voldoende" en deelauto's worden ingezet zonder dat men hiermee ervaring heeft). Dit zijn argumenten die je achteraf pas kan vaststellen maar dan is het te laat. Een tekort aan parkeerplaatsen voor die 19 woningen heeft ook invloed op de reeds aanwezige 4 parkeerplaatsen. Die zijn uitsluitend voor bezoekers van "de Bronchorst" bedoeld. De kans is dan heel groot dat die dan ook door bezoekers van de 19 woningen gebruikt worden. De hele infrastructuur van het gebied de Loet, Handelstraat, Parallelweg, Marktstraat en Kanaalstraat etc. is totaal ongeschikt om hier nog meer woningen te bouwen, met als gevolg een constante verhoging van verkeersbewegingen. Er is nu al in dit gebied onvoldoende parkeerruimte. Alle straten staan aan één zijde helemaal vol met auto's . Er is geen éénrichtingsverkeer. Dus als je elkaar tegenkomt met er één achteruit. Zelfs staan regelmatig auto's in de bochten geparkeerd (ook langdurig). Handhaving is niet of nauwelijks aan de orde.
Omdat de gemeente uitgaat van veronderstellingen de je achteraf pas kan beoordelen, willen wij ook een veronderstelling inbrengen: De 19 appartementen worden gekocht door jonge starters. Voor elk appartement moet je met zijn tweeën zijn om de kosten te kunnen opbrengen. Alle twee werken en hebben een auto nodig om te kunnen werken. Dat is dus 19 x 2 = 38 auto's. Tel daarbij nog de norm van 0,3 bezoekers bij op, dat is 6 parkeerplaatsen. Dus zijn er bij deze veronderstelling totaal 44 parkeerplaatsen nodig. In de nabije omgeving staan de straten nu al helemaal vol, zelfs in de bochten. Dus als je beide veronderstellingen gaat middelen dan kom je uit op een behoefte van circa 33 parkeerplaatsen. Bij de huidige norm die door de gemeente normaliter wordt gehanteerd zouden er minimaal 27 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Dus er is onvoldoende ruimte om dit plan te realiseren. Als de gemeente ook nog de oude kern autoluw wil gaan maken dan wordt de druk op ons gebied om te parkeren nog groter, met alle gevolgen van dien. Dus de conclusies in het rapport m.b.t. benodigde parkeervoorzieningen zijn zo geformuleerd dat ze voldoen aan de wensen en niet aan de eisen en de parkeer (on)mogelijkheden in het betreffende gebied.

Er is dus altijd wel iets te bedenken om van je beleidsregels af te wijken of die te veranderen om je doelstelling te bereiken. Dit maakt de overheid niet erg geloofwaardig.

Ook de factor verkeerveiligheid is onvoldoende of geheel niet onderzocht. Het bouwen van de 19 woningen met daarbij twee uitritten van de parkeerplaatsen leveren veel gevaar op voor voetgangers en fietsers. Dit fietspad wordt heel veel gebruikt door scholieren. Ook bij de uitrit van de parkeergarage zullen, bij een frequenter autoverkeer vanwege de 19 woningen, nog veel meer gevaarlijke situaties ontstaan. Gelet op de infrastructuur van het gebied Handelsstraat, Parallelweg, Markstraat en Kanaalstraat zullen er ook steeds meer problemen ontstaan m.b.t. bereikbaarheid, indien hulpdiensten zoals brandweer, ambulance, artsen en politie nodig zijn.

Bij hevige regenval heeft nu al het rioolstelsel niet voldoende capaciteit en komen de deksels omhoog. Hierdoor kan ook het water van de helling van de parkeergarage niet meer worden weggepompt en loopt het de parkeergarage in, met alle gevolgen van dien.

Het terrein heeft ook te maken met veel water overlast. Dit komt onder andere door een oude watergang langs de achtertuinen van de Loet. Dit veroorzaakt al 22 jaar wateroverlast. Zoals onderlopende kelders. Ook gaat het drangwater richting een gerealiseerde in/uitrit voor een geplande parkeergarage (dat is niet doorgegaan) . Bij hevige regelval stroomt ook hierdoor water naar de ingang van de bestaande parkeergarage. Om dit te voorkomen is een pomp voorziening aangebracht. De eigenaar van de grond heeft nagelaten hiervoor een goede oplossing aan te brengen.

Ook sluiten wij vervuiling van de grond met asbestresten niet uit. Dit is herhaaldelijk aan de toenmalige eigenaar van de grond (inmiddels overleden) kenbaar gemaakt. Voor zover bekend heeft hij niets met deze informatie gedaan.

Het rapport over de natuur is niet correct te noemen omdat eerst alles is gekapt en daarna is het rapport opgesteld met de conclusie dat er geen constatering is geweest over o.a. broedlocaties van vogels etc..

Uit de QuickScan natuur blijkt dat het onderzoek is gedaan nadat eerst het bos was gekapt. Dit blijkt uit de foto's van het rapport. Hoe moeilijk is het dan om te vermelden dat er geen bijzondere vogels zijn aangetroffen.

Hogere grenswaarden:

Om het gepresenteerde plan van 19 woningen te kunnen realiseren is gebleken dat het geluidsoverlast van de N245 een te hoge norm heeft, namelijk na aftrek rond de 57dB. De nu geldende norm is 48dB. Ook hiervoor geldt dat deze metingen in corona tijd zijn gemeten en dus niet een waarde geven indien er weer een normale verkeersdrukte is. De metingen van het lawaai zullen dan zeker een nog hogere waarde laten zien. Omdat de nu reeds gemeten waarden al hoger zijn dan de thans geldende norm wil de gemeente de thans gelden norm gaan verhogen. Omdat de gemeente op deze locatie woningen wil gaan bouwen moet ineens de norm aangepast worden. De gemeente heeft toch al jaren kunnen weten dat de geluidsoverlast van de N245 hoger was dan de geldende norm. Waarom heeft de gemeente hieraan nooit iets gedaan. Bij het plan Muggenburg is een geluiddempende voorziening getroffen. Had dit dan ook niet moeten gebeuren vanaf de Zuiderweg tot en met de Sportlaan aan beide zijden van de N245. Ook deze bestaande woningen hebben dus al jarenlang te maken gehad met een te hoge geluidswaarde.

Wij maken hier ernstig bezwaar tegen het verhogen van de norm en omdat de metingen zijn verricht in een periode met minder verkeersbewegingen tijdens corona is deze meting niet representatief te noemen.

Indien de gemeente dit plan zal doorzetten, dan zal dit zeker resulteren in diverse verzoeken om planschade.

Onder handhaafbaarheid (5.5. van het rapport) staat het onderstaande vermeld:

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan dit plan;

- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

Gelet op hetgeen als zienswijze is ingebracht blijkt onzes inziens dus dat er onvoldoende draagvlak is voor het beleid en de regelgeving van dit plan.

Ook dient nog opgemerkt te worden dat zowel de ontwikkelaar van dit plan, als de gemeente, niet een correcte plattegrond situatie presenteren. Op grond van de **V.v.E. "de Bronchorst"** wordt namelijk het plaatsen van nieuwe ondergrondse afvalcontainers aangegeven, naast de bestaande container. Dit is niet correct. De gemeente had dit zeker moeten zien en weten. Hierover is in het verleden enige correspondentie geweest tussen de gemeente en de **V.v.E. "de Bronchorst"** met als resultaat dat een nieuwe afvalcontainer elders is geplaatst.

De publicatie in het Schager Nieuwsblad heeft bij ons niet veel sympathie op kunnen brengen. De ondertekening van wethouder Beemsterboer en mevrouw Paauw van de anterieure overeenkomst en met de vermelding dat het plan nader uitgewerkt kan worden en dat daarbij ook participatie met omwonenden onderdeel van uitmaakt. Ook het begrip van participeren is op verschillende manieren uit te leggen wat je daaronder verstaat.
Zelfs de Rekenkamercommissie van de gemeente Schagen geeft een advies om eerst eens een goed participatiebeleid te maken. "De huidige invulling is te veel afhankelijk van persoonlijke invulling" aldus de Rekenkamercommissie. Dit sterkt ons in om u nogmaals te verzoeken om de behandeling van beide voornemens niet vast te stellen en pas na een goede en brede participatie met de bewoners van het gehele gebied (de Loet, Handelsstraat, Parallelweg, Marktstraat, Kanaalstraat etc.) beoordelen of het gewenst is om op deze locatie aan de Parallelweg nog woningbouw te plegen.

We willen u verzoeken om onze zienswijzen tijdens de behandeling van het "ontwerpbestemmingsplan "Parallelweg Schagen" en het "ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, gemeente Schagen" nog mondeling toe te mogen lichten. We behouden ons het recht voor om tijdens de mondelinge toelichting nog met nieuwe argumenten te komen.

Als laatste willen wij nog opmerken dat een ambtelijke brief die ter hand is gesteld, aan een aantal personen die eerdere informatie over dit plan hebben gekregen, blijk geeft van minachting van de burger. We kunnen nog met de planontwikkelaar overleggen waar een boompje kan komen!!!!

Bijgevoegd een lijst met handtekeningen, zie ook vermelding op bladzijde 5*

Namens het actiecomité "Geen woningbouw aan Parallelweg tussen Loet en Handelsstraat",

Naam: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonplaats: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Naam: [redacted]

Adres: [redacted]

Woonplaats: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Vervolg op bladzijde 5

Naam: [redacted]

Adres:

Woonplaat

Handteken

Naam: [redacted]

Adres:

Woonplaat

Handteken

Naam: [redacted]

Adres:

Woonplaat

Handteken

Naam: [redacted]

Adres:

Woonplaat

Handteken

Naam: [redacted]

Adres:

Woonpla

Handtek

Naam: [redacted]

Adres:

Woonp

Handte

* lijst met handtekeningen van burgers die ons steunen om dit bouwplan niet door te laten gaan.

De gemeente en de erven Paauw willen aan de Parallelweg 19 starterswoningen en 24 parkeerplaatsen bouwen. Dit vinden we uiterst ongewenst o.a. in verband met verkeersoverlast voor de Loet, Parallelweg, Handelsstraat, Kanaalstraat en Marktstraat.
Wij hopen dat u mee wilt doen aan deze handtekeningenactie.

Naam	Handtekening
[redacted]	

De gemeente en de erven Paauw willen aan de Parallelweg 19 starterswoningen en 24 parkeerplaatsen bouwen. Dit vinden we uiterst ongewenst o.a. in verband met verkeersoverlast voor de Loet, Parallelweg, Handelsstraat, Kanaalstraat en Marktstraat.
Wij hopen dat u mee wilt doen aan deze handtekeningenactie.

Naam	Handtekening
[redacted]	

R Bauman Rees

M Rezlman

achmea rechtsbijstand

Stuknummer: 22.007625

GEMEENTE SCHAGEN
IN 22 FEB 2022

AANTEKENEN R220530520
Gemeenteraad Schagen
Postbus 8
1740 AA SCHAGEN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
18 februari 2022	R220530520	dhr. mr. S.T. Bosch
Onderwerp	*Uw kenmerk*	06-51118379
zienswijze ontwerpbestemmingsplan Parallelweg Schagen	Gemeenteblad 2022, 14636	Niet aanwezig op woensdags

Geachte raadsleden,

De heer [redacted] (hierna: cliënt), vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Parallelweg Schagen
Het ontwerp het tot doel het realiseren van een appartementengebouw langs het fietspad van de Parallelweg in Schagen tussen de Loet en de Handelsstraat. Het beoogde appartementengebouw bevat 19 sociale koopappartementen voor starters op de woningmarkt. Cliënt woont ten zuidoosten van het plangebied. Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Plangebied in huidige bestemmingsplan bewust bestemd als groen
Het vigerende bestemmingsplan betreft het op 26 september 2017 vastgestelde *'Herbestemming woningbouwlocaties, 2e tranche'*. Dit bestemmingsplan is een uitvoering van het *'Beleidsplan Aanpak realiseren woningbouwopgave'* en een tweede in een serie van bestemmingsplannen (tranches) waarin als sluitstuk van de in het beleidsplan genoemde aanpak, bestaande onbenutte woningbouwlocaties een andere bestemming krijgen. Voor het onderhavige perceel aan de Parallelweg is op 28 april 2004 bouwvergunning verleend voor het oprichten van 4 patiowoningen met parkeerkelder. Dat komt ook overeen met de aanduiding "maximaal 4 wooneenheden" in het destijds geldende bestemmingsplan 'Centrum en omgeving'. Aan het bouwplan is echter geen uitvoering gegeven. Op 17 november 2016 is de bouwvergunning ingetrokken.

De locatie is thans een braakliggend terrein met groen. Er ligt nog een fundering van de voormalige gymzaal. Bij dit bestemmingsplan is het plangebied aan de Parrallel weg bestemd als 'groen'. Voor zover cliënt weet heeft er geen actualisatie van het beleid ten aanzien van woningbouwlocaties plaatsgevonden. Cliënt had dan ook niet voorzien dat er nieuw bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd die wederom de bestemming transformeert naar wonen. Cliënt stelt zich op het standpunt dat wegens gebrek aan gemeentelijk beleid op dit punt, dit niet mogelijk is. Weliswaar kent uw gemeente een Omgevingsvisie. Daar valt te lezen dat uw 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.

Het gebouw is qua volume te massaal
Kijkend naar het plangebied kan niet worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw is veel te fors voor de beschikbare ruimte. Dit zorgt voor een enorme verstening, met alle gevolgen de omgeving. Afgezien van het verdwijnen van enkele bomen en de ecologische gevolgen voorziet cliënt ook een probleem in de afwatering ter plaatse. Dit verdient meer onderzoek.

Het plan tast het woongenot van cliënt aan
Het plan beoogd 19 starterswoningen/ appartementen mogelijk te maken, terwijl in het verleden nog sprake was van slechts 4 woningen. Dit aantal verdient extra aandacht. De vraag daarbij is of de kwaliteit voor de doelgroep voldoende is geborgd. De bruto vloer oppervlakte per appartement lijkt vrij klein voor het aantal bewoners. Daarnaast is er het perceel qua inrichting in het geheel niet voorzien in groen en is de vraag of de woningen betaalbaar zijn. Hoewel cliënt begrijpt dat de woningopgave groot is, vraagt hij zich wel af of uw gemeente een rendement gedreven project als deze mogelijk wilt maken. In voornoemde visiestuk wordt als uitgangspunt gesteld dat de woningen moeten passen bij de vraag. Er is geen onderliggend, actueel onderzoek naar de behoefte aan woningen voor starters bekend.

Het plan vormt een inbreuk op de privacy van cliënt en zijn huurders
In de plantoelichting zijn visualisatie opgenomen waarop is te zien dat aan de oostelijke gevel van het beoogde gebouw balkons zijn geprojecteerd die uitzicht geven op het perceel van cliënt. Dat is onwenselijk. Met name afbeelding 2.3 geeft een goed beeld van de gevolgen voor cliënt daar zijn tuin hierop is afgebeeld. Zoals u kunt zien bevindt zich aan de achterzijde van zijn perceel tevens een gebouw. Dit betreft een zelfvoorzienend gastenverblijf met eigen sanitair en dergelijke die client nu legaal verhuurt aan een jongeman. Hier is ten onrechte geen rekening mee gehouden.

Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt
Het plan zorgt voor een toename van geluid afkomstig van het plangebied en dus tot geluidsoverlast. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de hiervoor genoemde woonruimte in de tuin van cliënt. Het bestemmingsplan kan dan ook niet worden gedragen door zorgvuldig onderzoek. Hierdoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Aanpassing van het plan noodzakelijk.

Door dit plan is inkijk in de woning en / of tuin van cliënt mogelijk
De inkijk maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Dit treft ook de bewoner van de zelfstandige woonruimte die cliënt verhuurt aan jongeren. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

Uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van cliënt
De schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Cliënt vindt dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen.

Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken
Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverspilling en verstoring van het nachtelijk landschap. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.

Cliënt wil graag met de gemeente en de projectontwikkelaar meedenken over een oplossing
Mijn cliënt 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.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan
Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Cliënt vraagt u het (ontwerp)bestemmingsplan niet vast te stellen
In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer 06-51118379. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R220530520. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

dhr. mr. S.T. Bosch
Senior jurist bestuursrecht