



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Gemeentewerf Schagerbrug”

November 2022

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan " Gemeentewerf Schagerbrug" is vanaf 10-09-2022 zes weken ter inzage gelegd. In die periode konden door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben direct omwonenden gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen en reacties daarop

Bewoners Hollands Hoen (ontvangen op 19-10-2022)

- Zienswijze: Hadden onze woningen ook gebouwd kunnen worden als op de naastgelegen bedrijfsbestemming geen gemeentewerf gevestigd zou zijn geweest?

Reactie: De gestelde vraag heeft geen betrekking op het voorliggende plan en is hiervoor niet relevant.
- Zienswijze: Er bestaat twijfel over het ten tijde van de woningbouwontwikkeling aan het Hollands Hoen juist toepassen van de VNG-Handreiking bedrijven milieuzonering.

Reactie: In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging is het niet relevant om te weten of destijds de regels juist zijn toegepast. Uitgangspunt is, dat de nieuwe functie er niet toe mag leiden dat er geen sprake meer zou zijn van een goed woon- en leefklimaat.
- Zienswijze: Door sommige omwonenden wordt het huidige gebruik van het werfterrein als hinderlijker ervaren in vergelijking met de tijd dat de gemeente daar nog actief was. Het gaat daarbij om overlast tijdens de nachtelijke uren in de vorm van stemgeluid, dichtslaande autoportieren, openen en sluiten van de toegangspoort etc. Het geluidscherm tussen het werfterrein en de woonpercelen heeft geen functie voor de op de verdieping gelegen slaapvertrekken.

Reactie: De binnen de geldende bestemming toegestane bedrijvigheid kan ook tot gevolg hebben dat er in de nachtelijke uren activiteiten plaatsvinden. De hier genoemde factoren zullen zich naar verwachting incidenteel voordoen en zijn wat betreft invloed op de omgeving vergelijkbaar met gangbaar gedrag in een woonomgeving. Aangezien de geleiderail van de toegangspoort is opgevuld met verhardingsmateriaal is het hek al langere tijd niet meer in gebruik.
- Zienswijze: Binnen een maatschappelijke bestemming is in principe een grote verscheidenheid aan activiteiten toegestaan. In dit geval is de impact op het woon- en leefklimaat met name beoordeeld in relatie tot de beoogde 10 woningen voor partners van bewoners. Inmiddels is duidelijk dat de instelling behoefte heeft aan 2 extra woongroepen (2 x 8 woonunits met gemeenschappelijke ruimten) en zich daarop focust.

Reactie: De perceeleigenaar heeft bevestigd dat er vanuit het Max Plazier Huis meer behoefte is aan het toevoegen van 2 nieuwe woongroepen in plaats van de oorspronkelijk beoogde 10 woningen. De intentie is om voor die woongroepen een huurovereenkomst te sluiten voor 10 jaar met optie tot verlenging met eenzelfde periode. Dit betekent dat voor de komende 10 – 20 jaar duidelijk is, wat het gebruik zal zijn.

Iedere woongroep omvat 8 woonunits, welke vanwege het voorzieningenniveau als zelfstandige woningen worden aangemerkt. Dit aantal van 8 units per woongroep is minimaal nodig om de exploitatie sluitend te maken en sluit aan bij de bestaande praktijk. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor 2 woongroepen met 16 woonunits geldt binnen de CROW-normering voor de categorie "Verpleeg- en verzorgingstehuis en hospice" een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond 10 parkeerplaatsen (0,6 x 16).

Voor de 10 aanleunwoningen gaat het bestemmingsplan uit van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen.

De door de initiatiefnemer gewenste andere invulling van het terrein heeft geen nadelige invloed op de parkeersituatie.

Voor de toename van het aantal verkeersbewegingen op het terrein is er van uit gegaan, dat 10 aanleunwoningen circa 60 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Voor woonunits wordt uitgegaan van 4 verkeersbewegingen per unit per dag. Het totaal aantal te verwachten verkeersbewegingen komt met het realiseren van twee nieuwe woongroepen op 64 (16 x 4). Een dergelijke geringe toename zal op de omgeving geen significante invloed hebben.

Aangezien de grootte van het bouwvlak en het toegestane bebouwingspercentage ongewijzigd blijven is het niet zo, dat door het realiseren van meer woningen de maximale bebouwingsmogelijkheden toenemen.

In artikel 4.2.1, sub d staat dat het aantal woningen niet meer mag zijn dan 10, zodat toevoegen van 2 woongroepen met 16 woonunits leidt tot een getalsmatige overschrijding. Het is gewenst om in de planregel het cijfer 10 achterwege te laten, zodat voor het realiseren van twee woongroepen niet van het nog vast te stellen bestemmingsplan hoeft te worden afgeweken.

Zienswijze: De vraag is in hoeverre een goed woon- en leefklimaat zal zijn geborgd als andere functies worden toegestaan. Voorgesteld wordt om de gebruiksmogelijkheden te beperken tot hetgeen wat onderzocht en passend is op deze locatie.

Reactie: Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn maatschappelijke voorzieningen als volgt gedefinieerd: "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen".

Ten opzichte van woningen worden richtafstanden aangegeven om er voor te zorgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Terzake wordt verwezen naar de tabel in bijlage 1 bij deze nota.

De grens van de verschillende bouwvlakken binnen de bestemming "Maatschappelijk" ligt op 10 - 20 meter afstand van de gevel van de woningen aan het Hollands Hoen 10 - 28.

Dientengevolge is niet elke functie passend welke in genoemde tabel wordt genoemd. De wel toegestane functies zijn in beginsel passend binnen een woonomgeving.

- Zienswijze: Een bouwhoogte van 4.50 m betekent dat de woningen boven het geluidscherm uitkomen en daardoor zichtbaar zijn vanaf de naastgelegen woonpercelen. Ook bestaat de vrees dat de nieuwbouw strooilicht zal verspreiden richting de woonpercelen. Voorgesteld wordt om de bouwhoogte te beperken tot 3.80 m. Ter voorkoming van inbreuk op privacy wordt ook gepleit voor het niet toestaan van dakramen.

Reactie: Initiatiefnemer heeft aangegeven dat in de beoogde woongroepen alleen op de beganegrond zal worden gewoond. Op de verdieping komen de technische installaties. Het is niet de bedoeling dat verlichtingsarmaturen dermate hoog worden geplaatst dat de woonpercelen aan het Hollands Hoen hiervan hinder ondervinden. Ook is er geen aanleiding om te veronderstellen dat van de aanwezigheid van dakramen onevenredige aantasting van privacy te verwachten is, omdat het hier niet om verblijfsruimten gaat.

6. Zienswijze: Dat het nieuwe bouwvlak evenwijdig loopt met de perceelsgrens is in strijd met het uitgangspunt dat binnen een afstand van 3.50 m van het geluidscherm geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden.
Reactie: Waarschijnlijk wordt hier bedoeld op de verplichting om voldoende vrije ruimte beschikbaar te houden, zodat in voorkomende gevallen werkzaamheden aan de riolering kunnen worden uitgevoerd. Wat dat betreft is in de koopovereenkomst betreffende de voormalige gemeentewerf een recht van overpad gevestigd en de volgende bepaling opgenomen: "Direct naast het riool dient voor het recht van overpad een strook van 3,5 meter beschikbaar te zijn voor vrachtvervoer." Als een bouwvlak deels op bedoelde strook grond is geprojecteerd kan ter plaatse slechts worden gebouwd als er geen strijd ontstaat met de privaatrechtelijke beperking.
7. Zienswijze: De nieuwe situatie mag geen wijziging brengen in bestaande afspraken aangaande onderhoud van het geluidscherm.
Reactie: Naast de woonpercelen aan het Hollands Hoen ligt een strook grond van circa 2 m welke in eigendom blijft van de gemeente Schagen. Deze grond krijgt weliswaar ook een maatschappelijke bestemming, maar dit brengt geen verandering in bedoelde afspraken.
8. Zienswijze: Gevraagd wordt om de nieuwbouw zodanig te situeren, dat de kans op hinder tengevolge van leefgeluiden minimaal is.
Reactie: Bij de beoordeling van het nog in te dienen bouwplan zal er ook van gemeentewege aandacht zijn voor deze aspecten. Overigens gaan wij er van uit dat initiatiefnemer de bewoners van Hollands Hoen participatief zal betrekken bij het uitwerken van zijn bouwvoornemen. Daarnaast hebben de betreffende bewoners de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen een verleende omgevingsvergunning als daartoe aanleiding is.
9. Zienswijze: Gevraagd wordt om technische installaties (bijv. warmtepompen) zodanig te plaatsen, dat zij geen hinder voor omwonenden veroorzaken.
Reactie: Initiatiefnemer moet voldoen aan de toepasselijke regels van het Bouwbesluit. Deze zijn erop gericht om hinder voor de omgeving te voorkomen.
10. Zienswijze: Gevraagd wordt om de ruimte voor dagbestedingsactiviteiten zodanig uit te voeren, dat omwonenden hiervan geen hinder ondervinden.
Reactie: In het Burenrecht geldt als uitgangspunt, dat je de overlast die je veroorzaakt en die niet vermeden kan worden tot een minimum dient te beperken. Pas als er sprake is van 'objectieve' overlast, dat wil zeggen overlast die redelijkerwijs, door de meeste mensen, als hinderlijk wordt ervaren, is er aanleiding om juridische stappen te nemen. Wanneer men door normaal gebruik toch geluidsoverlast veroorzaakt, is deze niet verwijtbaar. Een bestemmingsplan is geen geschikt instrument om hiervoor regels te stellen.
11. Zienswijze: Bestaande lichtarmaturen op het werfterrein leveren voor omwonenden hinder op. Gevraagd wordt om hieraan aandacht te besteden.
Reactie: Aan een op het terrein staande loods zijn van oudsher 4 lichtarmaturen bevestigd. De lichtbronnen zijn naar de grond gericht en aan de zijkanten afgeplakt om verspreiding van licht richting de woningen te voorkomen. Het Besluit activiteiten leefomgeving bevat alleen regels ten aanzien van kunstlicht in de tuinbouw met kassen. Het is daarom zaak dat betrokkenen met elkaar in gesprek gaan om te onderzoeken op welke wijze tot een voor beide partijen aanvaardbaar resultaat kan worden gekomen.

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

Voorgesteld wordt om in artikel 4.2.1, sub d het getal 10 weg te laten. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het plan aan te passen.

Bijlage 1

Afstandentabel uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", waarbij de afstand wordt gemeten van de grens van een bouwvlak tot de gevel van de woning.

10 meter	educatieve voorzieningen (onderwijs, muziek- en dansscholen, kinderboerderij e.d.)
0 meter	sociaal-medische voorzieningen in de vorm van artspraktijken, klinieken, dagverblijven en consultatiebureaus e.d.
10 meter	sociaal-medische voorzieningen in de vorm van ziekenhuizen, verpleeghuizen en kinderopvang e.d.
0 meter	sociaal-culturele voorzieningen in de vorm van bibliotheken, musea, ateliers e.d.
10 meter	sociaal-culturele voorzieningen in de vorm van buurt- en clubhuizen, theaters, kinderboerderij e.d.
10 meter	levensbeschouwelijke voorzieningen
10 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van sportscholen, gymnastiekzalen, bowlingcentra, dansscholen e.d.
30 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van sporthallen, tennisbanen, veldsportcomplexen en overdekte zwembaden
50 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van overdekte kunstijsbanen
100 meter	voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie in de vorm van niet-overdekte zwembaden
0 meter	voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening in de vorm van kantoren
30 meter	voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening in de vorm van brandweerkazernes