

Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Makado Schagen

I. Beantwoording inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Makado Schagen is in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Schagen vanaf 11 december 2013 zes weken ter inzage gelegd. Op 19 december 2013 heeft over het voorontwerp een openbare informatiebijeenkomst plaatsgevonden (zie de bijlage, het verslag van die bijeenkomst).

Hieronder worden de inspraakreacties samengevat (*cursief*) en van een beantwoording voorzien. Vervolgens is aangegeven of de inspraak leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. B. Limmen, A. Mauvestraat 71 te Schagen

1.1. *Een vierkant gebouw past niet op het parkeerterrein.*

Beantwoording:

Van oorsprong was de omgeving van de huidige Nieuwstraat een intensief bebouwde en agrarische omgeving. Ten tijde van de noordelijke uitbreiding van Schagen is hier een ontsluiting naar Groeneweg en een winkelcomplex gerealiseerd. In de afgelopen decennia is deze omgeving intensiever in gebruik geraakt, zowel door nieuwe functies (parkeren, winkels) als door het vergroten van bebouwing. Het resultaat van dit gebruik is dat bij de entree van het stadscentrum het straatbeeld verstoord is en de openbare ruimte(n) een rommelige of grotendeels desolate indruk maken. Door de parkeerfunctie te verwijderen en als plein in samenhang met bebouwing in te vullen ontstaat een aantrekkelijk straatbeeld waardoor het stadscentrum beter ingepast is in het stedelijk weefsel. Invulling met bebouwing ligt in lijn met de ambitie vanuit het Beeldkwaliteitsplan Centrum 2004, de opgave voor het aandachtsgebied zoals in dat plan weergegeven (o.a. blz. 42, 73 en 74). In 2.4 van de plantoelichting wordt bovenstaande tekst toegevoegd.

1.2. *Er vervallen teveel parkeerplaatsen. Parkeren op het parkeerdek betekent moeilijkheden voor mensen die slecht ter been zijn.*

Beantwoording:

De veiligheid voor met name de zwakkere verkeersdeelnemers is een structureel aandachtspunt. Inderdaad verdient de bereikbaarheid en de parkeercapaciteit de nodige aandacht. Op de begane grond komen er meerdere ontsluitingen voor voetgangers waarmee (ook voor mindervaliden) een betere ontsluiting ontstaat. Het beoogde parkeerdek kan in voldoende en vervangende parkeerplaatsen voorzien. Net als in de bestaande situatie is er een roltrap vanaf het parkeerdek naar het winkelcentrum waarmee ook voor mindervaliden het winkelcentrum goed toegankelijk is. De definitieve uitwerking van het parkeerdek wordt onderdeel van de af te geven omgevingsvergunning voor de bouw van de uitbreiding en op basis van de CROW-normering getoetst. Het is daarbij voor het complex als geheel ook van belang dat er voldoende en goed bereikbare plaatsen voor mindervaliden aanwezig zijn. Voor een nadere onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen zie hoofdstuk 5 en bijlage 2 van de plantoelichting.

1.3. *Niet ondergrondsparkeren. Bovengronds zo laten.*

Beantwoording:

Het ondergronds parkeren is geen onderdeel van het plan.

1.4. *Parkeren in Nieuwstraat moet blijven omdat in- en uitrijden makkelijk is. In nieuwe plan gebeuren er vast ongelukken.*

Beantwoording:

Ook wij vinden een goede bereikbaarheid, veiligheid en doorstroming voor alle verkeersdeelnemers van belang. In het plan blijven er parkeermogelijkheden in de Nieuwstraat. Bij de herinrichting zal aandacht aan veiligheid besteed worden.

1.5. Handhaving woningen boven ingang op de Gedempte Gracht.

Beantwoording:

Bestemmingsverandering van de ingang aan de Gedempte Gracht is geen onderdeel van dit plan.

1.6. Uitbreiding Makado niet nodig, er staan al genoeg panden leeg. Eerst zorgen dat Makadoruimten vol zijn en verzoek reclame te maken voor makado-invulling.

Beantwoording:

Leegstand is het gevolg van marktwerking en marktrisico's. De gemeente heeft daar geen invloed op. Het is ook niet aan de gemeente om reclame te maken voor invulling van detailhandel bij leegstaande panden.

Recentelijk is een onderzoeksrapport over leegstand verschenen (Winkelleegstand 2014, Locatus 2014). Door Locatus zijn de gegevens ook geleverd aan RTL die via de link <http://www.rtlnieuws.nl/nieuws/binnenland/bekijk-hoe-erg-de-leegstand-winkelstraten-jouw-gemeente> inzichtelijk maakt op welke plaats iedere gemeente staat. Hieruit blijkt dat de gemeente Schagen op plaats 361 staat van de 403 Nederlandse gemeenten met betrekking tot leegstand. Hierbij heeft de eerste plaats de hoogste leegstand en plaats 403 de laagste. Met een score van 361 kan dus over een goede score worden gesproken. De leegstand is beneden gemiddeld. De volgende relevante gegevens zijn in dit rapport opgenomen:

Leegstand 1-1-2014 in percentages	Leegstand winkelverkoop	Leegstand verkooppunten
Gemeente Schagen	4,0%	3,2%
Landelijk	6,9%	7,3%

Landelijke score leegstand gemeenten regio's Noordkop en Alkmaar	
Laagste score is hoogste leegstand	
Gemeente	score
Alkmaar	139
Den Helder	201
Hollands Kroon	224
Heerhugowaard	251
Castricum	296
Heiloo	307
Langedijk	329
Schagen	361
Bergen (NH)	383
Texel	393

De leegstand, in Schagen , ook in relatie tot de regio, is beneden gemiddeld en is laag te noemen.

Het bestemmingsplan is gericht op kwaliteitsverbetering, uitbreiding van het bestaande winkelcomplex en herpositionering van de daarin gelegen vestigingen. Door de locatie en oppervlakte van het complex kunnen de nieuwe winkels zich in omvang en ruimtelijke uitstraling onderscheiden van de andere winkels.

Conclusie inspraakreactie 1:

De reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplantoelichting.

2. J. Vrijhof/Jelle Vrijhof Vastgoed, Dorpen 3 te Schagen

- 2.1. *Bezwaar tegen uitbreiding omdat de bestaande leegstand zal worden vergroot ten nadele van winkeliers en winkelend publiek.*

Beantwoording:

Zie de beantwoording bij 1.6.

- 2.2. *Noodzakelijke koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing is minder dan berekend (zie DPO-onderzoek 2009). Onjuiste aanname van bevolkingsgroei tot 2020 van 4,5% per jaar, terwijl realiteit een kleine krimp is.*

Beantwoording:

Prognoses zijn onderhevig aan maatschappelijke veranderingen en dat er demografische verschuivingen optreden is een feit. Gelet op het verzorgingsgebied moeten regionale en maatschappelijke factoren meegewogen worden.

Omdat het DPO uit 2009 gedateerd is, is deze geactualiseerd en als bijlage 4 aan de plantoelichting toegevoegd.

In 5.3 van de plantoelichting zal worden beschreven dat op basis van deze actualisatie kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van het Makado winkelcentrum gericht is op de behoefte van de consument en geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon- leef- en ondernemersklimaat. Ook is geen sprake van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur.

- 2.3. *Schagen heeft groter winkelaanbod in vergelijking met andere kernen. In dorpen in de directe omgeving is de laatste jaren veel m² detailhandel bijgekomen en zal mogelijk nog toenemen.*

Beantwoording:

Schagen beschikt over een zeer omvangrijk winkelaanbod in vergelijking tot de gemiddelde omvang in kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Daarin komt tot uitdrukking dat de stad een sterke regionaal verzorgende functie vervult.

Er zijn verschuivingen in de detailhandel waarbij verdergaande schaalvergroting en branchevervagingen een rol spelen. Vergelijkbare hoofdwinkelcentra in wijdere omgeving (Den Helder, Heerhugowaard, Alkmaar) hebben het afgelopen decennium een kwaliteitsverbetering doorgemaakt waardoor de relatieve concurrentiepositie is verslechterd.

- 2.4. *Internet bevordert leegstand.*

Beantwoording:

De snelle groei van detailhandelsbestedingen via internet heeft inderdaad gevolgen voor fysieke winkels en winkelgebieden. Er is minder behoefte aan fysieke winkelruimte. Aan de andere kant zorgt internet ervoor dat consumenten altijd en overal kunnen beschikken over goederen en diensten. Bovendien kunnen nieuwe ruimtelijke vormen van detailhandel (zoals afhaalpunten) nieuwe publiekstrekkers voor winkelgebieden vormen.

- 2.5. *Uit rapport Bureau stedelijke planning BV uit 2013 i.o.v. de provincie, blijkt dat er geen uitbreidingsruimte is, wel voor versterking van het winkelbestand. Regionale afstemming van nieuwe winkelgebieden en het saneren van perspectiefloze winkelgebieden wordt geadviseerd.*

Beantwoording:

In dit geval gaat het om een kwalitatieve uitbreiding van het dagelijkse detailhandelsaanbod. Uitgangspunt is de consument meer winkelcomfort te bieden door de extra ruimte, waardoor de

binding kan worden versterkt ten opzichte van de huidige situatie. Het centrum van Schagen heeft een regionale verzorgingsfunctie. Saneren van het winkelgebied is niet aan de orde. Zie ook het antwoord bij 2.2.

Er heeft regionale afstemming over deze ontwikkeling plaatsgevonden. Deze afstemming is overigens niet verplicht omdat de toename niet boven de 5000 m² is.

In het tweede deel van de vergadering van de Regionale Adviescommissie Detailhandel van 18 april 2013 heeft, op initiatief van de gemeente Schagen, een presentatie van de uitbreidingsplannen van Makado plaatsgevonden. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg aan de buurgemeenten gezonden. Er zijn geen reacties ontvangen.

2.6. Burgemeester en wethouders van 134 gemeenten hebben een manifest tegen overbewinkeling in Nederland ondertekend. Schagen heeft deze actie ondersteund. Wat is beleid gemeente Schagen?

Beantwoording:

De beoogde uitbreiding van het Makado past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Schagen. Dit beleid houdt versterking van het centrum in. Wij verwijzen naar het antwoord bij inspraakreactie 1.6.

2.7. Bezwaar tegen realisatie van plompe vierkante “doos”, heeft geen respect voor de oude stad. Eisen stellen aan segmentering, variatie in hoogte en breedte, dakhellingen, materiaalkeuze en kleurgebruik.

Beantwoording:

Van oorsprong was de omgeving van de huidige Nieuwstraat een intensief bebouwde en agrarische omgeving. Ten tijde van de noordelijke uitbreiding van Schagen is hier een ontsluiting naar Groeneweg en winkelcomplex gerealiseerd. In de afgelopen decennia is deze omgeving intensiever in gebruik geraakt, zowel door nieuwe functies (parkeren, winkels) als door het vergroten van bebouwing. Het resultaat van dit gebruik is dat bij de entree van het stadscentrum het straatbeeld verstoord is en de openbare ruimte(n) een rommelige of grotendeels desolate indruk maken. Door de parkeerfunctie te verwijderen en als plein in samenhang met bebouwing in te vullen ontstaat een aantrekkelijk straatbeeld waardoor het stadscentrum beter ingepast is in het stedelijk weefsel. Invulling met bebouwing ligt in lijn met de ambitie vanuit het Beeldkwaliteitsplan Centrum 2004 (BKP). De genoemde zaken zijn beeldkwaliteitscriteria die door ons vastgelegd zijn in het BKP en de Welstandsnota, de uitwerking zal op basis van de daarbij behorende criteria getoetst worden.

2.8. Laden en lossen levert overlast op.

Beantwoording:

Het laden en lossen zal buiten het bouwvlak aan de straatzijde plaatsvinden. De vrachtwagens staan opgesteld op een strook verharding naast de rijweg. Het laden en lossen zal inderdaad enige overlast geven, met name voor de voetgangers die lopen tussen de Nieuwstraat en de Langestraat. Deze activiteit hoort echter bij het functioneren van een winkelcomplex. Het winkelcomplex valt onder de werking van het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Milieubeheer, ook wel het Activiteitenbesluit genoemd. In dit besluit staan voorschriften o.a. ten aanzien van geluid. Detailhandelsvestigingen (o.a. de supermarkt) moeten voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Voor een drietal periodes, de dagperiode (07.00-19.00 uur) de avondperiode (19.00-23.00 uur) en de nachtperiode (23.00-07.00 uur) zijn geluidvoorschriften gesteld in het Activiteitenbesluit.

Er is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar eventuele hinder als gevolg van activiteiten in en om de supermarkt. In 5.7 is dit alsnog opgenomen in de plantoelichting met verwijzing naar de nieuwe bijlage 2.

Op basis van dit onderzoek en rekening houdend met de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting op de maatgevende woning langs de Mozartlaan niet onaanvaardbaar is.

2.9 Optimalisering Makado noodzakelijk maar geen winkelmeters erbij. Meer aanzien geven door hoogte en meer lichtinval heeft consequenties voor op dak parkeren. Suggestie voor op- en afrit meer centraal te maken.

Beantwoording:

Voor de bezwaren tegen de vergroting van winkeloppervlakte zie onze beantwoording bij 1.6. en 2.1. t/m 2.5.

De op- en afrit is op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast en zodanig gepositioneerd dat overlast voor tegenover gelegen woningen geminimaliseerd wordt en daarmee de leefbaarheid verbetert. De locatie van de oprit voor het parkeerdek aan de oostzijde is ook gedaan omdat het parkeerdek op deze wijze het meest praktisch ingedeeld kan worden. Overigens is de oprit in de nieuwe situatie "inpadig", en niet zoals de huidige situatie een oprit aan de buitenzijde van het pand.

2.10. Bestemmingsplan moet kwaliteit afdwingen.

Beantwoording:

Ook de gemeente vindt dat de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Schagen een zorgvuldige benadering verdient, het gebied is dan ook als bijzonder welstandsgebied aangewezen in onze Welstandsnota en daarvoor is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Binnen de huidige wet- en regelgeving is de Welstandsnota het geëigende instrument voor gewenste kwaliteitswaarborging. In het Beeldkwaliteitsplan Centrum, dat in 2004 door de gemeenteraad van Schagen is vastgesteld, is dit omschreven. In 2012 zijn de beeldkwaliteitscriteria ongewijzigd objectief beschreven en afzonderlijk opnieuw vastgesteld. Alle ontwerpen worden hieraan getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (uitgebreide welstandcommissie). Zie ook antwoord bij 2.7.

Conclusie inspraakreactie 2:

De reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplantoelichting.

3. J. Schram, M. van Dongen, A. Heyblom, M. Bromlewe, D. van Dijk, respectievelijk Mozartlaan 1, 3, 5, 7 en 9 te Schagen

3.1. Bezwaar tegen niet betrokken zijn geweest bij besluitvorming uitbreiding en grondverkoop uit 2009. Bezwaren nu indienen lijkt wassen neus.

Beantwoording:

Met de voorbereiding van het uitbreidingsplan van Makado is al gestart in 2004. Er zijn verschillende openbare commissievergaderingen geweest waarin het plan is besproken. Insprekers hadden reeds toen hun op- en aanmerkingen naar voren kunnen brengen. Met het informeren van de (woon)omgeving is gewacht omdat eerst overeenstemming met de initiatiefnemer moest komen over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Met de nu ingezette inspraakprocedure hebben insprekers alle gelegenheid om te reageren. Dit is geen 'wassen neus'. Ook op het ontwerpbestemmingsplan kunnen nog zienswijzen worden ingediend en staat er nog beroep open op het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2. Afstand uitbreiding tot aan woningen te klein. Bezwaar tegen uitkijk naar blinde muur. Vermindering woongenot.

Beantwoording:

De plannen voor de openbare ruimte hebben de status van eerste schetsontwerp en zijn afgestemd op de ruimtelijke (beleids)kaders. Het voorstel heeft als uitgangspunt dat het ruimtelijk beeld van

zowel de noord- als zuidzijde van de Langesloot gecontinueerd en functioneel verduidelijkt wordt. Daarbij is zorgvuldig gekeken naar de huidige situatie en maatverhoudingen ten opzichte van een woonomgeving. In de bestaande situatie heeft men uitzicht op een parkeerplein met daarachter een oprit naar het parkeerdek of blinde muur. De leefomgeving wordt gedomineerd door de verkeersfunctie. In het schetsontwerp worden een aantal ingrepen voorgesteld om de verblijfskwaliteit te verhogen (verwijdering parkeerplein, verplaatsing wegas zuidelijker ten opzichte van de woningen, realisatie water- en groenstrook). Hiermee blijft de gevelafstand in het straatprofiel groter dan in vergelijkbare woon- of centrummilieus. Daarbij is afgewogen dat de ruimtelijke impact van de dichterbij gelegen gevel in verhouding tot de afstand, de visuele hoogtetoename, relatief klein is.

3.3. Makado wordt grote betonnen kolos en past niet binnen schaal van gemeente.

Beantwoording:

Zie onze beantwoording bij 2.7.

3.4. Uitbreiding van winkelruimte leidt tot ruimte voor grotere winkelketens. Dit betekent eenheidsworst met winkelaanbod in de omgeving.

Beantwoording:

Het centrum van Schagen heeft zowel voor het doen van boodschappen als voor het recreatieve winkelen een sterke functie. De combinatie van een overdekt winkelcentrum, een historisch winkelgebied en een boodschappengebied in het 'rondje Schagen' biedt extra kwaliteit. De 'mix' van filiaalbedrijven en plaatselijke middenstand draagt bij aan een aantrekkelijk aanbod en dat geldt ook voor de horecaconcentratie aan de Markt.

Sinds 2002 is de situatie in Schagen niet of nauwelijks veranderd. Bij een toenemende concurrentie vanuit de regio betekent stilstand achteruitgang. Zie verder onze beantwoording bij 1.6. en 2.1. t/m 2.5.

3.5. Met de uitbreiding vallen oude ruimten in Makado vrij. Dit aspect is niet meegenomen in de besluitvorming en voorwaarden van de gemeente.

Beantwoording:

Dat ruimten (al dan niet tijdelijk) anders gebruikt worden om hervestiging en de benodigde interne verbouwingen mogelijk te maken is in de bestaande situatie reeds mogelijk. Dit is inherent aan de ontwikkeling op zichzelf en is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Voor wat betreft de vrees voor leegstand verwijzen wij naar ons antwoord bij 1.6.

3.6. De raad heeft in 2009 internetverkoop, leegstand, vergrijzing van Schagen en gestage krimp van het aantal inwoners niet meegenomen in de besluitvorming.

Beantwoording:

. Omdat het DPO uit 2009 gedateerd is, is deze geactualiseerd en als bijlage 4 aan de plantoelichting toegevoegd.

In 5.3 van de plantoelichting zal worden beschreven dat op basis van deze actualisatie kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van het Makado winkelcentrum gericht is op de behoefte van de consument en geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon- leef- en ondernemersklimaat. Ook is geen sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Voorts verwijzen naar onze beantwoording bij 1.6. en 2.1. t/m 2.5.

3.7. Men wil comfort op zijn oude dag, voor de winkel kunnen parkeren en niet verdwalen in een winkelcentrum.

Beantwoording:

Ook wij zijn van mening dat voor deze doelgroep gemak, comfort en nabijheid van een compleet voorzieningenniveau van belang is om zelfstandig te kunnen functioneren. De gemeente is zich ervan bewust dat winkels (en supermarkten) behoefte hebben aan voldoende parkeergelegenheid in de

nabijheid. Ook bewoners van omliggende wijken zijn gebaat bij voldoende parkeerplaatsen in het plangebied omdat hiermee overloopsituaties van parkeerders in de omliggende wijken wordt voorkomen.

3.8. Vrees voor gezondheid door vervuilde lucht (fijnstof) door toename van parkeren op parkeerdek. Is er milieuonderzoek uitgevoerd?

Beantwoording:

Wij vinden deze vrees ongegrond. Dit aspect is als onderdeel van het bestemmingsplan onderzocht, wij verwijzen naar paragraaf 5.6. en bijlage ??? van de plantoelichting.

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is (en blijft) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat.

3.9. Uitbreiding Albert Heijn tot Albert Heijn XL in Makado sluit niet aan op eerdere rapportage dat Schagen teveel supermarkten heeft en afwijzing van supermarkt in Schagerbrug.

Beantwoording:

Er is geen sprake van een Albert Heijn XL. Het gaat om het vergroten van een reguliere Albert Heijn, welke past binnen eerdere rapportages. De uitbreiding van Makado is ook niet gericht op een toename van het aantal supermarkten.

Een nieuwe supermarktontwikkeling in Schagerbrug is afgewezen omdat wij in het deelgebied Schagen-Schagerbrug, gelet op het huidige aanbod, niet wensen mee te werken aan een toename van supermarkten buiten het centrumgebied Schagen.

3.10. Bevoorrading supermarkt is een heikele kwestie.

Beantwoording:

Het laden en lossen is gesitueerd langs de Langestraat voor de noordelijke Makadogevel. De vrachtwagens staan opgesteld op een strook verharding naast de rijweg. Dit is een acceptabele oplossing. Hierbij is goed gekeken dat dit op een veilige manier kan plaatsvinden. Zie verder het antwoord bij 2.8.

3.11. Oneens met ontwikkeling ruimte aan de Mozartlaan. Afsnijding van het centrum door muur en verleggen van de weg en afsluiting Mozartlaan voor motorverkeer. Pleidooi voor behoud van straat en toe- en afrit. Waarom verlegging van de Langestraat met gevolgen voor Mozartlaan. Mozartlaan heeft verworven rechten.

Beantwoording:

Door de verlegging van de Langestraat komt de weg op een grotere afstand van de Mozartlaan te liggen. Dit is een verbetering voor de bewoners van de Mozartlaan (zie ook antwoord bij 3.2.).

Met de aanleg van de waterpartij (fase 2 herinrichting openbaar gebied) vervallen de bestaande parkeerplaatsen voor de Mozartlaan maar die worden gecompenseerd aan de zuidzijde van de Haydenstraat. Deze ingreep kan geheel binnen het geldende bestemmingsplan worden uitgevoerd. Voor de herinrichting van het openbaar gebied zal nog worden gecommuniceerd met betrokken aanwonenden.

Conclusie inspraakreactie 3:

De reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplantoelichting.

4. Fietzersbond, afd. Noordkop, Van Renesstraat 6 te Schagen

4.1. Onduidelijkheid over inrichtingsplan fase 2 en 3.

Beantwoording:

Algemeen. De ingediende reactie gaat in op verkeersaspecten, met name verkeersmaatregelen e.d. Deze aspecten kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Bovendien hebben zij betrekking op gronden die buiten het plangebied zijn gelegen.

De plannen voor de openbare ruimte zijn nu ontworpen op hoofdlijnen. Deze plannen worden verder uitgewerkt en worden vervolgens gepresenteerd. In deze presentatie zal er duidelijkheid komen over b.v. fietsstallingen, materiaalgebruik, groeninvulling en parkeren.

4.2. Het plan voldoet niet aan de kwaliteitseisen uit het fiets- en voetpadenplan.

Beantwoording:

Het plan ligt binnen de 30 km-zone, waarbinnen het auto- en fietsverkeerd wordt gemengd om zo een veilige situatie te krijgen. Met aparte fietsvoorzieningen gaat de snelheid van het autoverkeer alleen maar omhoog. Wij zijn ook van mening dat de fietsers voldoende ruimte hebben om het gebied te bereiken.

4.3. Ontbreken doorsteek fietsers vanaf Nieuwstraat naar binnenplein Makado en ontbrekende verbindingen vanuit "muziekbuurt" richting Langestraat.

Beantwoording:

De doorsteek tussen de Nieuwstraat en Schubertstraat is in het nieuwe plan alleen een voetgangersgebied voor winkelend publiek, fietsen is hier niet mogelijk. Ook een fietsverbinding tussen de Muziekbuurt en de Langestraat is niet aanwezig. Wij zijn van mening dat de afstanden relatief klein zijn en dat fietsers via een "kleine omweg", bijvoorbeeld via de Beethovenlaan toch het gebied goed kunnen bereiken.

4.4. Inrichting kruising Nieuwstraat/Mauvestraat met Beethovenlaan lijkt op kruising met VRI. VRI is daarbij wenselijk. Opmerkingen over indeling voorsorteervakken, zone 30 km weg in de Schubertstraat en aanpassing voorrangregeling richting Schubertstraat.

Beantwoording:

Wij zijn van mening dat deze kruising voldoende capaciteit heeft om alle verkeer te verwerken. Het ontwerp is gebaseerd op diverse verkeersonderzoeken.

4.5. Dwarsparkeren in Nieuwstraat dient vervangen te worden door langsparkeren. Verzoek onderzoek inrichting Nieuwstraat volgens principe 'Shared Space' Nieuwstraat inrichten als fietsstraat met de auto 'te gast'.

Beantwoording:

Als wij het 'dwarsparkeren' (=schuin-parkeren) vervangen door 'langsparkeren' kost dit een aantal parkeerplaatsen. Dit is niet gewenst. Er is voldoende ruimte om dit 'schuinparkeren' aan te leggen. Wij hebben hier gekozen voor een 'duurzaam-veilig-inrichting' en geen 'shared-space'. Wij vinden dit een veiliger oplossing, met name voor de voetgangers.

4.6. Ingetekende VOP ter hoogte van Langehof overbodig. Verzoek voetpad ten noorden van Langesloot vanaf Christoffelhof tot aan Schubertstraat veranderen in een fiets-/voetpad, waardoor snelle verbinding naar Aloysiuschool en winkelgebied ontstaat.

Beantwoording:

De VOP is inderdaad niet nodig, deze gaan wij verwijderen. Uw suggestie over de route Christoffelhof-Schubertstraat gaan wij onderzoeken.

4.7. Onduidelijkheid over aantal fietsparkeerplaatsen. Verzoek om uitbreiding aantal voorzieningen nabijheid van winkels (fietsrekken).

Beantwoording:

Zie antwoord bij 4.1.

4.8. *Pleidooi voor het voorkomen van confrontatie voetgangers en fietsers bij ingang Makado.*

Beantwoording:

Voor deze kwestie gaan wij in de uitwerking (zie antwoord 4.1.) een oplossing zoeken.

Conclusie inspraakreactie 4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. R.A.M. Schram, Van Koppen en Jager advocaten, Staten Bolwerk 2 te Haarlem, namens Vomar Voordeelmarkt B.V. te Alkmaar en Hoorne B.V. te Uitgeest

5.1. *De verbeelding is onduidelijk ten aanzien van het bouwvlak, de vigerende bestemmingen tussen het Makado-centrum en het beoogde nieuwe gebouw aan de noordzijde en de aangegeven stippellijnen. De toelichting is onduidelijk over huidig aantal m² in gebied en de uitbreiding.*

Beantwoording:

Het bestemmingsplan beoogt een uitbreiding van het bestaande winkelcentrum met 3600 m². Voor de duidelijkheid zal het plangebied daarom verkleind worden naar alleen die gronden die betrekking hebben op de uitbreiding. Deze gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Verkeer-Verblijf”. De verbeelding wordt dan ook aangepast. In paragraaf 2.4 van de plantoelichting zal de toekomstige situatie beter worden omschreven. De bestemmingen buiten het plangebied worden niet gewijzigd.

5.2. *De bestemming ‘Centrum’ maakt geen onderscheid in verschillende functies en dit betekent dat er geen gemeentelijke sturing is op het gebruik.*

Beantwoording:

De toegestane functies binnen de bestemming ‘Centrum’ zijn gelijk aan de bestaande functies binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum en omgeving’. Dit betekent dus dat binnen die bestemming meerdere commerciële functies (waaronder detailhandel, dienstverlening, bepaalde typen horeca en mengvormen) mogelijk zijn zodat gevestigde ondernemers adequaat kunnen inspelen op marktveranderingen. Vanuit het parkeer- en verkeersonderzoek en gelet op de geactualiseerde dpo-gegevens is het gewenst dat binnen de uitbreiding maximaal 800 m² mag worden ingevuld als supermarkt. Dit zal in de artikelen 1.42 en 3.4 van de planregels worden bepaald.

5.3. *In de planregels is geen beperking tot het aantal supermarkten geregeld zodat er in theorie ook een tweede supermarkt kan komen. Blijkens de toelichting is dat niet de bedoeling zodat de planregels hierop moeten worden aangepast.*

Beantwoording:

Zie onze beantwoording bij 5.2. Het huidige bestemmingsplan staat het aangegeven gebruik ook al toe zodat ook nu in theorie een tweede supermarkt gevestigd zou kunnen worden.

Wij verwachten overigens niet dat dat zich zal voordoen en initiatiefnemer heeft daar ook geen plannen voor.

5.4. *Het voorontwerp is naar verwachting het gevolg van een bouw- en ontwikkelvoornemen. Dit plan is niet ter inzage gelegd.*

Beantwoording:

Zoals uit de toelichting blijkt beoogt het bestemmingsplan een bouw- en ontwikkelvoornemen mogelijk te maken. Dit plan is nog niet uitgewerkt tot een vergunningsaanvraag. Impressies en schetsplannen hiervan zijn daarentegen wel gepresenteerd tijdens de openbare informatieavond aan omwonenden. Het bouwplan zal na uitwerking een afzonderlijk traject met bijbehorende vergunningprocedure doorlopen.

5.5. *Het gebrek aan differentiatie binnen de toegestane functies zal (kunnen) leiden tot een ernstige ontwrichting van het voorzieningenniveau ter plaatse.*

Beantwoording:

Zie onze beantwoording bij 5.2.

Het centrum van Schagen heeft zowel voor het doen van boodschappen als voor het recreatieve winkelen een sterke functie. De combinatie van een overdekt winkelcentrum, een historisch winkelgebied en een boodschappengebied in het 'rondje Schagen' biedt extra kwaliteit. De 'mix' van filiaalbedrijven en plaatselijke middenstand draagt bij aan een aantrekkelijk aanbod en dat geldt ook voor de horecaconcentratie aan de Markt.

Sinds 2002 is de situatie in Schagen niet of nauwelijks veranderd. Bij een toenemende concurrentie vanuit de regio betekent stilstand achteruitgang.

Omdat het DPO uit 2009 gedateerd is, is deze geactualiseerd en als bijlage 6 aan de plantoelichting toegevoegd.

In 5.3 van de plantoelichting zal worden beschreven dat op basis van deze actualisatie kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van het Makado winkelcentrum gericht is op de behoefte van de consument en geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon- leef- en ondernemersklimaat. Ook is geen sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Inspreker toont niet aan dat door deze uitbreiding een ernstige ontwrichting van het voorzieningenniveau kan ontstaan.

5.6. *Het DPO uit 2009 is één van de toetsingskaders. De plannen zijn evenwel zeer globaal omschreven en van het DPO wordt afgeweken op basis van het koopstromenonderzoek (dat niet ter inzage is gelegd). Uitbreiding met nog een supermarkt is in strijd met het DPO. Er is nog slechts ruimte voor realisatie van 300 tot 1200 m² in de foodsector. Van de in het DPO genoemde drie plannen (Albert Heijn, Deen en Deka) gaat het voorontwerp alleen in op het plan Albert Heijn. Het gerealiseerde plan Deka is niet meegenomen in de afwegingen.*

Beantwoording:

Zie onze beantwoording bij 5.5.

.

5.7. *Er heeft geen regionale afstemming plaatsgevonden.*

Beantwoording:

Zie de beantwoording bij 2.5.

5.8. *Het DPO uit 2009 is achterhaald omdat de marktsituatie door online winkelen en financiële crisis is verslechterd.*

Beantwoording:

In het DPO van 2009 was online winkelen ook al meegenomen. Daarnaast kunnen in winkelgebieden afhaalpunten, net als winkels, een belangrijke toegevoegde waarde hebben. Ondanks het doelgerichte karakter zijn de kansen op synergie met andere functies in winkelgebieden groter. Ze kunnen zo nieuwe publiekstrekkingen worden in centrumgebieden (of delen daarbinnen), die kampen met afnemende bezoekersaantallen en structurele leegstand. Ze kunnen zorgen voor meer mensen, meer levendigheid en een nieuwe invulling van leegstand in een winkelgebied. Voor wat betreft het DPO zie ons antwoord bij 5.5.

5.9. *Het rapport van Goudappel Coffeng maakt onderscheid tussen uitbreiding food (800 m²) en non-food (2700 m²) en woningen (20) terwijl het bestemmingsplan geen onderscheid maakt*

in detailhandelsfuncties. Dit betekent dat de gevolgen voor verkeer en parkeren niet uitgaan van de maximale invulling voor supermarkten.

Beantwoording:

Zie ons antwoord bij 5.2.

5.10. Het rapport van Goudappel Coffeng gaat niet in op ondercapaciteit van de Langestraat, de verplaatsing van de ingang van de parkeergarage en de nieuwe toevoerweg aan de Thorbeckestraat.

Beantwoording:

Zoals blijkt uit de toelichting en illustraties van het rapport zijn de genoemde zaken verwerkt in het verkeerskundig model dat gebruikt is voor de berekening. Wat betreft de capaciteit is de conclusie vanuit Goudappel Coffeng dat op basis van de berekeningen het op diverse plaatsen wel drukker wordt maar de toekomstige infrastructuur kan het verkeer wel verwerken.

De parkeerplaatsen op de Langestraat worden gebruikt door de bewoners, school en de winkels rondom het parkeerterrein Vomar / Aldi. Ook zit hier geen ingang tot het winkelcentrum. Dit betekent dat zij qua parkeren nauwelijks een relatie hebben met het parkeren op het nieuwe parkeerdek. Het verplaatsen van de ingang van het parkeerdek heeft geen invloed op het parkeergedrag. Met de nieuwe toevoerweg aan de Thorbeckestraat zal het doortrekken van de Christoffelhof naar de Langestraat worden bedoeld. Deze verbinding is eind 2009 gerealiseerd. Het nieuwe onderzoek is in 2011 uitgevoerd. Dit betekent dat de nieuwe gegevens hierin zijn meegenomen.

5.11. Het verlies aan parkeerplaatsen kan niet worden opgevangen door uitbreiding van het parkeerdek omdat de aanleg niet kan worden afgedwongen.

Beantwoording:

Op welke wijze de parkeerplaatsen worden gecompenseerd is verwoord in paragraaf 2.4, hoofdstuk 5 en bijlage 1 van de plantoelichting. De aanleg van het parkeerdek maakt onderdeel uit van het bouwplan en de aanleg daarvan is begrepen in de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

De aanleg van parkeergelegenheid op maaiveldniveau wordt uitgevoerd door de gemeente. Het hiervoor bestemde budget is door de gemeenteraad goedgekeurd.

5.12. Goudappel Coffeng gaat niet uit van de recente CROW-parkeerkcijfers en gaan ten onrechte uit van "matig stedelijk gebied".

Beantwoording:

In paragraaf 5.1. van de plantoelichting staat op welke wijze de recente parkeerkcijfers overeenkomen met de cijfers vanuit het rapport. In 2012 is door de CROW de nieuwe ASVV 2012 uitgegeven met daarin de nieuwe parkeercijfers. Deze vervangt de ASVV 2004. Bij de beoordeling van alle planning wordt voor Schagen de beoordeling als zijnde 'matig stedelijk' gehanteerd. Dit is een terechte aanduiding. In de ASVV 2012 wordt voor een discountsupermarkt in het centrum een norm gehanteerd van 2,3 tot 4,3 pp / 100 m² bvo. Voor een fullservicesupermarkt in het centrum wordt een norm gehanteerd van 2,1 tot 4,1 pp / 100 m² bvo. Publicatie 317 van de CROW, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie is nog iets recenter en specifiek. Hierin staan exact dezelfde normen.

5.13. Onduidelijkheid in de toelichting over de financiële haalbaarheid van het plan. De anterieure overeenkomst is niet ter inzage gelegd.

Beantwoording:

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over een grondruil en betaling van kosten. Hierover is op 29 oktober 2013 een raadsbesluit vastgesteld en op 6 december 2013 is een anterieure overeenkomst gesloten.

Hiermee zijn er voldoende waarborgen dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De anterieure overeenkomst is niet ter inzage gelegd, maar op 5 februari 2014 is bekend gemaakt dat een zakelijke weergave van de overeenkomst digitaal raadpleegbaar is op de gemeentelijke website. Het is niet wettelijk vereist en ook niet gebruikelijk dat de overeenkomst zelf of als bijlage bij het bestemmingsplan ter inzage moet liggen.

Conclusie inspraakreactie 5:

De plantoelichting, de regels en de verbeelding zullen aangepast worden.

6. Winkeliersvereniging Schagen, dhr. J.A.S. Blaauw, postbus 238 te Schagen

6.1. *Het DPO uit 2009 is gedateerd. De directeur van Locatus geeft in persbericht aan dat winkelgebieden tussen 2014 en 2019 zullen krimpen (30 tot 40%).*

Beantwoording:

Zie onze beantwoording bij 1.6.

6.2. *Blijkens recente onderzoeken (ABN Amro, Consultancy bureau Booz & Company, Dolf Kloosterziel Platvorm regionale economie Noord-Holland) ontstaat er in 2020 leegstand in winkelgebieden. Ook Schagen zal geconfronteerd worden met leegstand en uitbreiding van winkeloppervlak is daarom onverantwoord en niet passend.*

Beantwoording:

Uit het rapport Noord-Holland Noord Ontwikkelingsmogelijkheden Detailhandel (november 2012, onderzoek Bureau Stedelijke planning in opdracht van de Provincie, zie www.noord-holland.nl) blijkt dat het centrum van Schagen economisch goed functioneert en dat het ten opzichte van de (winkel)centra in de regio over een gunstig toekomstperspectief beschikt. Het consumentenoordeel is positief. Zie verder over het aspect leegstand onze beantwoording bij 1.6.

6.3. *Het baart zorgen dat de gemeente de ontwikkelaar financieel faciliteert. Dit is onverantwoord in een tijd dat de gemeente moet bezuinigen.*

Beantwoording:

Zie onze beantwoording bij 5.13

Conclusie inspraakreactie 6:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

II. Beantwoording overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Makado Schagen is in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse overlegpartners toegezonden.

Er zijn een viertal overlegreacties ontvangen. Hieronder worden de overlegreacties samengevat (*cursief*) en van een beantwoording voorzien. Vervolgens is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Gasunie, email G.A. Westmaas

- 1.1. *De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt en dat daarmee de leiding geen invloed op de verdere planontwikkeling heeft.*

Beantwoording:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie overlegreactie 1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Provincie Noord-Holland, e-mail P. Ruber

- 2.1. *Onduidelijkheid over aantal m² uitbreiding en de regionale afstemming.*

Beantwoording:

In de toelichting zal in 2.4. nader ingegaan worden op de uitbreiding. De uitbreiding is 3.600 m² bvo. Voor de regionale afstemming verwijzen wij naar de beantwoording bij inspraakreactie 2.5.

- 2.2. *In de toelichting worden twee distributieplanologische onderzoeken aangehaald, het koopstroomonderzoek en een recent provinciaal onderzoek. Volgens provinciaal onderzoek is er geen uitbreidingsruimte. Er is geen verklaring waarom Schagen uitgaat van het Koopstroomonderzoek.*

Beantwoording:

In de toelichting wordt niet aan twee onderzoeken gerefereerd, maar aan drie. Er wordt namelijk ook gerefereerd aan het onderzoek uit 2009 door de gemeente Schagen (DPO 2009). Daarnaast wordt gerefereerd aan het koopstromenonderzoek en het onderzoek van de provincie. Uit het onderzoek van Schagen blijkt dat de uitbreiding past binnen de uitbreidingsmogelijkheid. Ook uit het koopstromenonderzoek komt naar voren dat de gevonden marktruimte wel degelijk bestaat.

Uit het onderzoek van de provincie komt weliswaar naar voren dat uit wordt gegaan van een dalende lijn, maar geeft ook een groei van inwoners tot 2020 aan. Bovendien presteert Schagen qua vloerproductiviteit in bijvoorbeeld Mode & Luxe met 30% boven het landelijke gemiddelde. Voorts zijn hierin niet de toeristische bestedingen opgenomen.

Dus twee onderzoeken zijn zeer positief terwijl ook het onderzoek vanuit de provincie voldoende positieve elementen in zich heeft. Daarnaast zet Schagen juist in op een kwalitatieve uitbreiding, meer winkelcomfort door extra ruimte, waardoor een sterkere binding ontstaat.

Uit de rapportages komt dus naar voren dat uitbreiding gerechtvaardigd is.

Daarnaast is het DPO uit 2009 geactualiseerd. Zie ons antwoord bij inspraakreactie 2.2.

- 2.3. *Het is vreemd dat de koopkracht vanuit de toeristische sector niet meegenomen is, terwijl dit juist een van de weinige sectoren is van waaruit in de toekomst in de Kop NH nog enige groei is te verwachten.*

Beantwoording:

Het is inderdaad vreemd dat dit niet in het onderzoek van de provincie is meegenomen. Dit zou het onderzoek (nog) positiever uit laten komen ten aanzien van de uitbreiding.

- 2.4. *Er mist informatie over leegstand van winkels in Schagen.*

Beantwoording:

Zie onze beantwoording bij inspraakreactie 1.6.

- 2.5. *Verzoek om in het bestemmingsplan de nieuwe situatie (beeldkwaliteit) op te nemen.*

Beantwoording:

Beeldkwaliteit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en kan bovendien nog wijzigen omdat het concrete bouwplan nog niet geheel is uitgekristalliseerd.

Conclusie overlegreactie 2:

De reactie leidt tot aanpassing van de bestemmingsplantoelichting.

3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord te Alkmaar, J. Water

- 3.1. *Er is geen sprake van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Van het adviesrecht als bedoeld in artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb wordt geen gebruik gemaakt.*

Beantwoording:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 3.2. *Verzoek om in overleg te treden over de – mede gelet op de uitbreidingsplannen – bestaande brandveiligheidsvoorzieningen in de winkels, de verkeersruimten en op het parkeerdek. Er ontbreekt bij de Veiligheidsregio noodzakelijke informatie.*

Beantwoording:

Dit aspect is niet relevant voor het bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal bouwkundig en installatietechnisch worden getoetst aan vigerende wet- en regelgeving qua brandveiligheid. De bestaande brandveiligheidsinstallaties zullen dan moeten worden uitgebreid cq. worden aangepast.

- 3.3. *Advies om ten aanzien van de bluswatervoorziening in overleg te treden met de drinkwaterleidingbeheerder (PWN) of er een primaire bluswatervoorziening of een gelijkwaardige voorzieningen aanwezig is, nog moet worden gerealiseerd of moet worden gewijzigd.*

Beantwoording:

Dit aspect is niet relevant voor het bestemmingsplan. Voor wat betreft de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid is het navolgende van belang.

De eisen van bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid zijn omschreven in de "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van Brandweer Nederland. Hierin worden de minimale eisen aangegeven.

In de nabijheid van de toetreding van het overdekte winkelcentrum zijn primaire bluswatervoorzieningen in de vorm van ondergrondse brandkranen aanwezig. Deze liggen ruim binnen de toegestane afstand van 100 meter.

Een secundaire bluswatervoorziening in de vorm van open water is binnen een afstand van 160 meter van de toegang aan de Langestraat gelegen en voldoet daarmee eveneens aan de eisen. In de directe nabijheid van de verschillende entrees van het winkelcentrum dienen opstelplaatsen voor blusvoertuigen aanwezig te zijn en het winkelcentrum is van verschillende zijden beschikbaar en voldoet daarmee aan de genoemde handreiking.

Conclusie overlegreactie 3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD)

- 4.1. *Geadviseerd wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening binnen de planvoorschriften op te nemen dat de appartementen moeten voldoen aan een binnenwaarde van 33 dB.*

Beantwoording:

Een dergelijke planregel is overbodig omdat de genoemde binnenwaarde rechtstreeks voortvloeit uit de eisen in het Bouwbesluit. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal aan die eisen moeten worden voldaan.

- 4.2. *De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn akkoord bevonden. Indien in de toekomst (ter plaatse van de aangetroffen sterke olieverontreiniging) gegraven wordt, dient een plan van aanpak voor sanering gemaakt te worden. Ook voor andere toekomstige bouw- en graafwerkzaamheden dient een asbestonderzoek conform de NEN 5707 te worden uitgevoerd. Bij vrijkomende grond en puin die niet ter plaatse kan worden verwerkt dient conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden onderzocht of dit aan een erkende verwerker kan worden aangeboden.*

Beantwoording:

Wij nemen kennis van deze opmerkingen.

- 4.3. *Uit de plantoelichting blijkt niet dat voor wat betreft externe veiligheid het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.*

Beantwoording:

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is benaderd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Die reactie is hierboven onder 3 samengevat en beantwoord en leidt niet tot planaanpassing.

- 4.4. *Het is niet zeker of een goed akoestisch klimaat gegarandeerd is gelet op de situatie van de expeditiestraat (laden en lossen) in relatie tot de nabijheid van de bestaande- en nieuwe woningen. Men vraagt aandacht voor de situering van de laad- en losplaatsen. Dit geldt ook voor de gevolgen van de verplaatsing van de inrit waarbij er ook effecten op de luchtkwaliteit kunnen zijn. Men stelt voor om een akoestisch onderzoek en quickscan luchtkwaliteit uit te laten voeren.*

Beantwoording:

Voor wat betreft de akoestische aspecten verwijzen wij naar ons antwoord bij inspraakreactie 2.8. De nieuwe situatie is ook onderzocht op het aspect luchtkwaliteit en daaruit is gebleken dat uit het oogpunt van luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse. Wij verwijzen naar 5.6.

- 4.5. *Omdat de gemeente Schagen in oktober 2013 nieuw energie- en klimaatbeleid heeft vastgesteld wordt geadviseerd om de eerste twee alinea's van 5.12 van de plantoelichting te vervangen door de tekst: "De gemeente Schagen heeft in 2013 het Uitvoeringsprogramma (2014-2018) naar een meer energie-neutrale gemeente Schagen vastgesteld. Uitgangspunt*

van het programma is om concrete stappen te zetten naar een gemeente die zoveel mogelijk zelfvoorzienend wordt in zijn energiebehoefte en deze behoefte zo efficiënt mogelijk kan hanteren. Op deze wijze levert de gemeenschap een bijdrage aan een zelfredzame en duurzame maatschappij.

De doelstellingen die zijn opgenomen in het programma zijn:

- Op de lange termijn is de gemeente energieneutraal en klimaatbestendig;*
- Op de korte termijn vindt overal 16% energiebesparing plaats en wordt 24% van het energieverbruik duurzaam opgewekt.*

Beantwoording:

De tekst in 5.12 van de toelichting zal conform het voorstel van de RUD worden aangepast.

4.6. *De RUD adviseert de eigenaar van het winkelcentrum te wijzen op fiscale regelingen voor investeringen in energiebesparende maatregelen en subsidies voor Milieu-investeringsaftrek (MIA) en de Willekeurige afschrijving milieu-investeringen (VAMIL).*

Beantwoording:

Wij zullen de initiatiefnemer hierop wijzen.

Conclusie overlegreactie 4:

De reactie leidt tot aanpassing van de plantoelichting.

Verslag

Project	: Makado Schagen
Betreft	: Informatiebijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan
Plaats/datum/tijd	: Schagen / 19 december 2013 / 19.00 uur
Onze referentie	:/HF/TR/ss
Distributie	: aan alle aanwezigen
Aanwezigen	: zie overzicht
Bijlagen	: Presentatie Lijst aanwezigen

1

OPENING

1.1

FiMek dankt alle aanwezigen, mede namens eigenaresse Makado Schagen, voor de komst van een ieder vanavond en legt uit dat aan de hand van de presentatie het plan voor winkelcentrum Makado Schagen wordt uitgelegd. In de presentatie volgt een uitleg over de bestemmingsplan procedure. Aan het eind kunnen alle aanwezigen vragen stellen.

2

PRESENTATIE

2.1

Bijgaande presentatie wordt door FiMek gedurende de avond toegelicht. Globaal wordt hierbij onder andere gesproken over de onderstaande items. Voor de gehele informatie wordt verwezen naar de bijlage van dit verslag.

2.2

PROCEDURE:

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt momenteel ter inzage ligt bij de gemeente (vanaf 12 december 2013 tot 22 januari 2014).

3

VRAGEN

3.1

Is er een DPO-onderzoek gedaan?

Antwoord: ja, bij de stukken, die bij de gemeente ter inzage liggen zijn de onderzoeken toegevoegd.

3.2

Is de uitbreiding niet te groot voor Schagen, een en ander in verband met mogelijke leegstand?

Antwoord: De winkels, zowel de bestaande als de nieuwe moeten goed goed kunnen functioneren. De start van de bouw zal plaats kunnen vinden indien 70% van de winkelruimte verhuurd is. Hierover zijn afspraken met de gemeente (anterieure overeenkomst).

De onderzoeken (zoals o.a. DPO) liggen ter inzage bij de gemeente. Het plan kan tevens gefaseerd worden uitgevoerd, door eerst de uitbreiding van het huidige winkelcentrum en vervolgens het bouwen van het 'los staande' blok.

3.3

Hoeveel nieuwe vierkante meters worden toegevoegd?



Informatiebijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan Makado Schagen 19 december 2013

- Antwoord: de uitbreiding is circa 3.500 m² (bruto) inclusief passage.
Hiervan is circa 800 m² (bruto) toebedeeld aan de supermarkt.
Hoeveel vierkante meters netto oppervlakte wordt uitgebreid, exclusief de supermarkt?
- Antwoord: circa 1.900 m² winkels.
- 3.4 Opgemerkt wordt dat de omgeving “smoel” heeft en dat deze variatie aan bebouwing, materialen etc. niet terug te vinden zijn in het plan.
Antwoord: De architect heeft zoveel mogelijk heeft gekeken naar de in de omgeving aanwezige bebouwing en materialen, zodat een goede ruimtelijke aansluiting kan ontstaan.
- 3.5 Wat is er op dit moment gesitueerd op de plek waar in de plannen woningen zijn voorzien?
Antwoord: op de locatie waar het ‘losstaande’ blok is voorzien, zijn momenteel parkeerplekken gesitueerd.
- 3.6 Opgemerkt wordt dat door de “muur” in de situatie van de uitbreiding mogelijk de aanwezige koopwoningen in de omgeving, die hierop uitkijken, in waarde dalen.
Antwoord: indien u van mening bent dat er ‘planschade’ ontstaat door de realisatie van de bebouwing, kunt u dit via een procedure planschade aanhangig maken.
- 3.7 Opgemerkt wordt dat op de artist impressie in de presentatie aan het noordelijke deel van het plan een aantal parkeerhavens zijn vervallen.
Antwoord: De gemeente zal in de inrichting van het openbaar gebied voorzien. Momenteel is niet bekend of deze parkeerhavens komen te vervallen. De procedure voor het openbaar gebied wordt nog nader door de gemeente uitgewerkt en opgestart. Meer informatie hierover volgt vanuit de gemeente.
- 3.8 Valt de zon na de uitbreiding weg doordat er een muur komt?
Antwoord: er zijn studies gedaan naar de stand van de zon/licht na uitbreiding, waaruit is geconcludeerd dat dit geen negatief effect heeft na de uitbreiding.
- 3.9 Hoe gaan de vrachtwagens voor Albert Heijn de bocht maken bij de Schubertstraat – Mozartlaan?
Antwoord: de wegenstructuur wordt getoetst en mogelijk hierop aangepast. Dit volgt verder in de uitwerking door de gemeente van het openbaar gebied. Meer informatie hierover volgt vanuit de gemeente.
- 3.10 Opgemerkt wordt dat de (lucht)vervuiling de laatste tijd toeneemt. Gevraagd wordt of dit ook een consequentie wordt van de uitbreiding van het winkelcentrum.
Antwoord: de verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen zal toenemen, waarbij opgemerkt wordt dat uit onderzoek blijkt dat dit wel binnen de normen blijft. Dit onderzoek ligt bij de stukken ter inzage.
- 3.11 Schijnt er meer licht in de huizen door de nieuwe entree van het parkeerdek?
Antwoord: de nieuwe entree van het parkeerdek schuift op in westelijke richting en zal verder terug komen te liggen ten opzichte van de bestaande woningen (meer naar de hoek). De verwachting is dat bewoners hierdoor minder last hebben van lichtinval door uitrijden.
- 3.12 Blijft de noordkant gemeentegrond (grond tussen Makado en het “los staande blok) en kan de ambulante verkoop blijven?
Antwoord: de gemeente gaat over de plaatsen voor ambulante verkoop. Hier kunnen wij geen uitspraak over doen.



Informatiebijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan Makado Schagen 19 december 2013

- 3.13 Is het geen optie om een parkeerkelder met lift naar de bestaande bebouwing te maken?
Antwoord: dit is bekeken, waarbij geconcludeerd is dat dit niet mogelijk c.q. haalbaar is. De uitbreidingsvorm is te grillig om voldoende plaatsen te realiseren. Het uitbreiden van de parkeerplaatsen aan het bestaande parkeerdek is dan ook de beste oplossing.
- 3.14 Wordt het bestaande parkeerterrein volledig bebouwd?
Antwoord: nee, er blijft een gedeelte parkeerterrein bestaan tussen het bestaande postkantoor en het los staande blok. Dit deel zal opnieuw gerangschikt worden. Meer informatie hierover volgt vanuit de gemeente.
- 3.15 Wat kan men doen als je het niet eens bent met het plan?
Antwoord: men kan dan naar de gemeente om bezwaar aan te tekenen.
- 3.16 Opgemerkt wordt dat de doorgang bij de Langestraat en de Haydnstraat anders is weergegeven op de artist impressies. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met het wegrijden van vrachtwagens.
Antwoord: de daadwerkelijke invulling en indeling van het gebied wordt door de gemeente voorzien. De verbinding, zoals opgemerkt, zal hierin eveneens worden bekeken. Meer informatie hierover volgt vanuit de gemeente.
- 3.17 Opgemerkt wordt dat een aantal huizen aan de noordzijde bij de Nieuwstraat niet meer op de artist impressie zijn weergegeven.
Antwoord: dit is een omissie. Het is niet de bedoeling om deze woningen te verwijderen/slopen. De beelden worden hierop aangepast.
- 3.18 Nogmaals wordt de zorg voor mogelijke leegstand uitgesproken en gevraagd welke soort winkels "gezocht" worden.
Antwoord: De rapporten ter onderbouwing liggen ter inzage bij de gemeente. Verder wordt opgemerkt dat er enerzijds juist vraag is vanuit de bestaande winkeliers om uit te breiden. Anderzijds wordt ook gesproken met diverse nieuwe winkeliers, maar het is nog niet mogelijk vaste afspraken te maken, vanwege de lopende bestemmingsplan procedure.
- 3.19 Gaat er geld vanuit het parkeerfonds naar het plan?
Antwoord: nee, hiervan is geen sprake.
- 3.20 Is er nagedacht over alternatieven voor uitbreiding van het winkelcentrum? Opgemerkt wordt dat het lijkt alsof de uitbreiding is gebaseerd op de periode voor de economische crisis.
Antwoord: de rapporten waaruit de behoefte voor de uitbreiding blijkt, zijn van recente datum (zie stukken bij de gemeente). Verder is het belangrijk dat het huidige winkelcentrum aantrekkelijk wordt gehouden om de winkels goed te laten functioneren. Ook hiervoor is de uitbreiding en vernieuwing nodig.
- 3.21 Wordt er betaald parkeren ingevoerd?
Antwoord: er zijn geen plannen om op het parkeerdek betaald parkeren in te voeren.
- 3.22 De zorg wordt geuit dat de authenticiteit van Schagen weggaat door de komst van landelijke winkelketens.
Antwoord: het doel is juist kleine en grote winkels te hebben in het winkelcentrum met lokale ondernemers in combinatie met landelijke winkelketens. Er wordt juist goed gekeken welke landelijke



Informatiebijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan Makado Schagen 19 december 2013

- winkelketes komen, zodat dit een positief juist effect heeft op het bestaande winkelaanbod.
- 3.23 Hoeveel parkeerplaatsen komen erbij op het parkeerdek?
Antwoord: er zijn nu 240 parkeerplaatsen en dit worden er circa 570, waarvan er circa 20 voor de woningen zijn (bewoners en bezoekers).
- 3.24 Gevraagd wordt of de gemeente zich in grote lijnen kan vinden in het huidige plan.
Antwoord: de Gemeenteraad heeft na een positieve beoordeling van het plan en de overeenkomst besloten de bestemmingsplanprocedure te starten.
- 3.25 Wat is de verwachting voor het plan indien een daling van circa 10% voor het MKB volgt?
Antwoord: Schagen heeft nog steeds een sterke winkelfunctie behouden ondanks de economische crisis. Dit zal in de komende periode gemonitord worden. Indien er geen uitbreiding en vernieuwing volgt, is de verwachting dat het winkelcentrum juist minder aantrekkelijk wordt en leegstand kan ontstaan.
- 3.26 Mag je zelf een plan indienen?
Antwoord: initiatieven en reacties kunnen worden ingediend bij de gemeente.
- 3.27 Hoort de omgeving/belanghebbenden verder over het plan?
Antwoord: de ingediende reacties en vragen worden verder door de gemeente behandeld.
- 4**
4.1
- SLUITING**
FiMek dankt mede namens Makado Schagen een ieder voor de inbreng en aanwezigheid.