

Zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Bladstraat” is vanaf 19 december 2018 zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon door een ieder zienswijzen ingediend worden.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen komen voor een groot deel overeen. De zienswijzen zijn anoniem gemaakt, waardoor de privacy van de indieners gewaarborgd blijft.

Alle zienswijzen bestaan uit verschillende argumenten. Die worden apart in de onderstaande tabel weergegeven.

De zienswijzen worden verwerkt in een tabel. Aan de ene kant van de tabel worden de argumenten uit de zienswijzen weergegeven. Deze argumenten komen letterlijk zo uit de zienswijzen.

Aan de andere kant van de tabel worden de zienswijzen verweerd. Doordat de zienswijzen veel dezelfde argumenten bevatten, kan er bij het verweer worden terugverwezen naar het verweer bij argumenten van andere zienswijzen.

De nota van zienswijzen eindigt met een conclusie. Hier wordt kort samengevat wat er aan het bestemmingsplan wordt veranderd naar aanleiding van de zienswijzen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijzen 1	Verweer
Argument 1 Aan de wensen van de klankbordgroep is voorbijgegaan. Na sloop van de school heeft de gemeente aangegeven dat er maximaal 3 vrijstaande woningen op het perceel kunnen komen. Dit is ook de insteek geweest van de klankbordgroep omdat dit ook in het straatbeeld van de Bladstraat past, de gemeente heeft echter een aantal ander/eigen ontwerpen neergelegd welke niet overeenkomen met de eerder gedane toezegging van 3 vrijstaande woningen. Hieruit moest door deze groep een keuze worden gemaakt. Het is dus geen vrije keuze geweest.	<p>In 2012 is er een bestemmingsplan vastgesteld met daarin voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid, waarmee drie woningen gebouwd zouden kunnen worden. Een gemeente hoeft geen gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast staat het de gemeente altijd vrij om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, met eventueel de mogelijkheid tot meer woningen.</p> <p>Plan Bladstraat is een antwoord op een woningbehoefteonderzoek van de Dorpsraad. De uitkomst van dit onderzoek was dat er (veel) behoefte was aan betaalbare koopwoningen in Tuitjenhorn, voor senioren en starters.</p> <p>Tijdens bijeenkomsten met de klankbordgroep was een deel van deze groep wel enthousiast over dit plan. Deze zienswijze is dan ook niet representatief voor de hele klankbordgroep.</p>
Argument 2 In het plan komen 4 levensloopbestendige woningen (2 aan de bladstraat + de 2 hoekwoningen aan de Bogtmanweg). Echter de	Het bestemmingsplan schrijft niet voor hoe de woningen gerealiseerd moeten worden, het bestemmingsplan schrijft alleen het maximaal aantal woningen voor. De gemeente heeft samen met de klankbordgroep een mogelijke

<p>hoekwoningen zijn gezien de geringe beukmaat niet uit te voeren als levensloopbestendig.</p>	<p>kavelschets opgesteld. Hoe de woningen worden gerealiseerd, is echter aan de ontwikkelaar.</p>
<p>Argument 3 De bebouwingsafstand van de gesloopte school naar de omliggende bebouwing was groter dan in de huidige plannen. Tevens was er toen een groene erfafscheiding. In de huidige plannen bestaat dit uitzicht uit een gevel en geparkeerde auto's. Ook was de school 3,5 meter hoog daarin tegen wordt er nu 6 meter hoog gebouwd.</p>	<p>De functie van het gebied verandert, hierdoor krijgt het ook een andere ruimtelijke uitstraling. De voorgestelde bebouwing past binnen de omliggende bebouwing. De nok- en goothoogte wijken niet af van de bebouwing in de buurt.</p> <p>Nu is er een uitzicht op een grasveld, dit wordt een uitzicht op huizen. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State bestaat er geen recht op vrij uitzicht.</p>
<p>Argument 4 Geen uitwerking wet Vet. Geluidsproductie van eventuele luchtwarmtepompen kan een negatief effect hebben op de leefomgeving. Een betere regulering van overheidswege is hier wel gewenst.</p>	<p>De nieuw te bouwen huizen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd, zowel binnenin de nieuwe huizen als voor de bestaande omliggende bebouwing.</p> <p>Het bouwbesluit wordt op 1 januari 2020 aangepast, onder andere vanwege de geluidsoverlast van warmtepompen.</p>
<p>Argument 5 Klimaat adaptatie. Hieraan is totaal geen aandacht besteed.</p>	<p>In hoofdstuk 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven hoe er om wordt gegaan met klimaatadaptatie.</p> <p>Daarnaast kan een aannemer in de aanbesteding extra punten verdienen als er rekening wordt gehouden met duurzaamheidsaspecten en klimaat-adaptieve voorzieningen.</p>
<p>Argument 6 Watercompensatie. Momenteel komt bij hevige regenval het hemelwater omhoog uit de putten aan de Bladstraat. Bij een toenemende percentage verharding zal een verbeterde afvoer gerealiseerd moeten worden.</p>	<p>Er is door het Waterschap Noord-Hollands Noorderkwartier een watertoets uitgevoerd. Bij deze watertoets is er gekeken naar wat de gevolgen zijn van het plan voor de waterhuishouding in het gebied.</p> <p>Bij deze toets is er gekeken naar de voormalige situatie (ten tijde van de kleuterschool) ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Ten tijde van de school was er meer verharding aanwezig dan dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dat betekent dat er geen extra waterberging nodig is. Het Waterschap is akkoord met deze redenatie.</p>
<p>Argument 7 Beeldkwaliteitsplan ontbreekt. Enkel goot- en nokhoogte worden vastgelegd verder wordt er</p>	<p>Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en is in samenwerking met de klankbordgroep opgesteld.</p>

<p>geen enkele aandacht besteed aan eventuele beeldkwaliteit.</p>	<p>Het BKP is overeenkomstig het beleid vanuit de Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit opgesteld als beoordelingskader. Het BKP wordt zowel tijdens de aanbesteding als bij het beoordelen van de bouwplannen gebruikt.</p>
<p>Argument 8 Parkeren is vastgesteld op. Hierin is onvoldoende rekening gehouden met haal- en brengtijden van de school, sportevenementen in sportzaal de Groet en parkeren zwemlesklanten van Blacnkeldaelpark in de Bladstraat en parkeerplaats van de Groet. Ook is er rekening gehouden met extra verkeer wat een verhuizing van de kinderdagverblijf naar de school met zich mee brengt. Aan de negatieve invloed van bovenstaand op de verkeersveiligheid voor de kinderen is in zijn geheel voorbij gegaan. Tijdens extreem weer worden auto's vaak op niet veilige plaatsen geparkeerd, zelf op prive terrein.</p>	<p>Uitgangspunt bij een bestemmingsplan is dat er voorzien wordt in de parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkeling. Bestaande parkeerproblemen hoeven daarbij niet te worden opgelost.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt genoeg ruimte gecreëerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen bij maximaal 9 woningen. De Parkeernota 2016 van de gemeente Schagen geeft aan hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Er moeten 20 parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de 9 woningen, hier is in het plangebied genoeg ruimte voor.</p> <p>De verhuizing van het kinderdagverblijf staat los van dit plan.</p> <p>Als de verkeerssituatie daartoe aanleiding geeft, wordt bezien of het nemen van extra verkeersmaatregelen noodzakelijk is. Dit staat los van het voorliggende bestemmingsplan.</p>
<p>Argument 9 Gemeente Schagen is een vergrijzende gemeente. Geen starterswoningen maar senioren-woningen zo dicht bij het zorgcentrum, met het oog op extramurale-zorg welke uit het zorgcentrum verleend kan worden. starterswoningen komen naar ons inziens beter tot hun recht in het nog te realiseren plan van Zeeman op de locatie Nickerson-Zwaan.</p>	<p>De gemeente vindt een centrum-dorpse locatie voor beide doelgroepen geschikt.</p> <p>De nieuw te bouwen woningen dienen zowel voor starters als senioren geschikt te zijn. Dit wordt in de aanbesteding als eis gesteld. Vooraf is echter niet te zeggen welke doelgroep de woningen uiteindelijk koopt.</p>

<p>Zienswijze 2</p>	
<p>Argument 1 Aan de wensen van de klanbordgroep is voorbijgegaan. Na sloop van de school heeft de gemeente aangegeven dat er maximaal 3 vrijstaande woningen op het perceel kunnen komen. Dit is ook de insteek geweest van de klankbordgroep. De gemeente heeft echter een aantal eigen ontwerpen neergelegd, welke niet overeen komen met de eerder gedane toezegging van 3 vrijstaande woningen (de keuze voor drie vrijstaande woningen was niet beschikbaar).</p>	<p>Zie het verweer bij zienswijze 1, argument 1</p>

<p>Argument 2 In het plan komen 4 levensloopbestendige woningen (2 aan de bladstraat + de 2 hoekwoningen aan de Bogtmanweg). Echter de hoekwoningen zijn gezien de geringe beukmaat niet uit te voeren als levensloopbestendig.</p>	<p>Zie verweer bij zienswijze 1, argument 2</p>
<p>Argument 3 In het nieuwe plan wordt de Bogtmanweg opeens bebouwd met een rij huizen. Dit maakt het plan voor de direct betrokkenen aan de overzijde actueel, de bewoners van deze huizen kunnen last ondervinden van onze Kees Broersen Zaden's bedrijfsvoering. Sorteert geluiden en draaiende ventilators, waaraan de nieuwe bewoners zich eventueel zullen storen. Nu is er geen probleem met de omwonenden, maar ik voorzie problemen met de toekomstige omwonenden, gezien het verhaal bedrijf Veldboer 200 meter verder op de Bogtmanweg, dat mede de bezwaren van omwonenden gesloopt moest worden.</p>	<p>Met behulp van de bedrijvenlijst van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is er gekeken naar de minimale afstand van de nieuwe mogelijke bebouwing en de aanwezige bedrijven.</p> <p>Het bedrijf van Kees Broersen Zaden valt binnen de categorie 'Tuinbouw: bedrijfsgebouw'. Dit is een milieucategorie 2-bedrijf met een minimale milieucontour van 30 meter. Aangezien het hier om een gemengd gebied gaat, mag er een minimale afstand van 10 meter worden aangehouden. Het bedrijfsgebouw van Kees Broersen Zaden ligt bijna 55 meter van de mogelijke nieuwe woningen af. Dit valt dus ruim buiten de milieucontouren. Dat betekent dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het plangebied niet in geding komt.</p>
<p>Argument 4 De bebouwingsafstand van de gesloopte school naar de omliggende bebouwing was groter dan in de huidige plannen. Tevens was er toen een groene erfafscheiding. In de huidige plannen bestaat dit uitzicht uit een gevel en geparkeerde auto's.</p>	<p>Zie verweer bij zienswijze 1, argument 3</p>
<p>Argument 5 Geen uitwerking Wet VET. Geluidsproductie van evt. luchtwarmtepompen kan een negatief effect hebben op de leefomgeving. Een betere regulering van overheidswege is hier wel gewenst. Warmtepompen worden in de zomer voor koeling gebruikt, hetgeen met open ramen voor geluidsoverlast zal zorgen bij de burens.</p>	<p>Zie verweer bij zienswijze 1, argument 4</p>
<p>Argument 6 Klimaat adaptatie. Hier is totaal geen aandacht aan besteed.</p>	<p>Zie verweer bij zienswijze 1, argument 5</p>
<p>Argument 7 Watercompensatie. Momenteel komt er bij heftige regenval het hemelwater omhoog uit de putten aan de Bladstraat. Bij een toenemende verharding zal een verbeterde afvoer gerealiseerd moeten worden.</p>	<p>Zie verweer bij zienswijze 1, argument 6</p>
<p>Argument 8 Beeldkwaliteitsplan ontbreekt. Enkel goot- en nokhoogte wordt vastgelegd verder wordt er</p>	<p>Zie verweer bij zienswijze 1, argument 7</p>

<p>geen enkele aandacht besteed aan eventuele beeldkwaliteit.</p>	
<p>Argument 9 Parkeerbalans is vastgesteld. Hierin is onvoldoende rekening gehouden met de haalen en brengtijden van de school. Tevens is er geen rekening gehouden met extra verkeer wat een verhuizing van het kinderdagverblijf naar de school met zich meebrengt. Aan de negatieve invloed van bovenstaande, de verkeersveiligheid is in zijn geheel voorbijgegaan.</p> <p>Tijdens extreem weer worden auto's vaak op niet veilige plaatsen geparkeerd langs de Bogtmanweg en de Bladstraat, zelfs op het terrein van ons bedrijf. Dit bewijst dat het parkeerterrein onvoldoende is voor het huidige aanbod van auto's.</p> <p>Ik bepleit dan ook dat de grond die nu voor de bouw van vele woningen zou gereserveerd moeten worden voor de op de toekomstige te verwachten parkeerplaats behoeften.</p>	<p>Zie verweer bij zienswijze 1, argument 8</p>
<p>Argument 10 In hoofdstuk 4.1- van de regels wordt volledig voorbijgegaan aan de bedrijvigheid van ons bedrijf. Tevens wordt hierin gesteld dat het een 'gemengd gebied' betreft. Omgeving Bladstraat is geen gemengd gebied, maar een rustige woonwijk. De aanname 'gemengd gebied' behoeft een nadere toelichting.</p>	<p>Het klopt dat er in de toelichting geen aandacht wordt gegeven aan het bedrijf van Kees Broersen Zaden. Er wordt een extra paragraaf toegevoegd waarin dit bedrijf behandeld zal worden. Dit heeft geen effect op de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>Het plangebied is een gemengd gebied. Dit komt omdat er rondom het plangebied zowel woningen, bedrijven als maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd.</p>

<p>Zienswijze 3</p>	<p>Verweer</p>
<p>Argument 1 Aan de wensen van de klankbordgroep is voorbij gegaan. Na sloop van de school heeft de gemeente aangegeven dat er maximaal 3 vrijstaande woningen op het perceel kunnen komen. Dit is ook de insteek geweest van de klankbordgroep omdat dit ook in het straatbeeld van de Bladstraat past. De gemeente heeft echter een aantal andere/eigen ontwerpen neergelegd welke niet overeenkomen met de eerdere gedane toezeggingen van 3 vrijstaande woningen. Hieruit moest door deze groep een keuze</p>	<p>Zie verweer bij zienswijze 1, argument 1</p>

gemaakt worden. Het is dus geen vrije keuze geweest.	
Argument 2 In het plan komen 4 levensloopbestendige woningen (2 aan de Bladstraat + de 2 hoekwoningen aan de Bogtmanweg). Echter de hoekwoningen zijn gezien de geringe beukmaat niet uit te voeren als levensloopbestendig.	Zie verweer bij zienswijze 1, argument 2
Argument 3 De bebouwingsafstand van de gesloopte school naar de omliggende bebouwing was groter dan in de huidige plannen. Tevens was er toen een groene erfafscheiding. In de huidige plannen bestaat dit uitzicht uit een gevel en geparkeerde auto's. ook was de school 3,5 meter hoog daarin tegen wordt er nu 6 meter hoog gebouwd.	Zie verweer zienswijze 1, argument 3
Argument 4 Geen uitwerking Wet VET. Geluidproductie van evt. luchtwarmtepompen kan een negatief effect hebben op de leefomgeving. Een betere regulering van overheidswege is hier wel gewenst.	Zie verweer zienswijze 1, argument 4
Argument 5 Klimaat adaptatie. Hieraan is totaal geen aandacht besteed.	Zie verweer zienswijze 1, argument 5
Argument 6 Watercompensatie. Momenteel komt bij hevige regenval het hemelwater omhoog uit de putten van de bladstraat. Bij een toenemende percentage verharding zal een verbeterde afvoer gerealiseerd moeten worden.	Zie verweer zienswijze 1, argument 6
Argument 7 Beeldkwaliteitplan ontbreekt. Enkel goot- en nokhoogte wordt vastgelegd verder wordt er geen enkele aandacht besteed aan eventuele beeldkwaliteit.	Zie verweer zienswijze 1, argument 7
Argument 8 Parkeerbalans is vastgesteld op. Hierin is onvoldoende rekening gehouden met haal- en brengtijden van de school, sportevenementen in sportzaal de Groet en parkeren zwemlesklanten van Blanckendaelpark in de bladstraat en parkeerplaats van de Groet. Ook is geen rekening gehouden met extra verkeer wat een verhuizing van het kinderdagverblijf naar de school met zich meebrengt. Aan de negatieve invloed van bovenstaand op de verkeersveiligheid voor de kinderen is in zijn geheel voorbij gegaan.	Zie verweer zienswijze 1, argument 8

Tijdens extreem weer worden auto's vaak op niet veilige plaatsen geparkeerd, zelfs op prive terrein.	
Argument 9 Gemeente Schagen is een vergrijzende gemeente. Geen starterswoningen maar senioren-woningen zo dicht bij het zorgcentrum, met het oog op extramurale-zorg welke uit het zorgcentrum verleend kan worden. Starterswoningen komen naar ons inziens beter tot hun recht in het nog te realiseren plan van Zeeman op de locatie Nickerson-Zwaan.	Zie verweer zienswijze 1, argument 9

Zienswijze 4	Verweer
Argument 1 Er is nauwelijks rekening gehouden met de wensen van de klankbordgroep. Na het slopen van de school is gezegd dat er drie vrijstaande woningen op het perceel kunnen komen, dit is ook de insteek geweest van de klankbordgroep en zou ook veel beter bij het huidige straatbeeld passen. De gemeente heeft vervolgens een aantal compleet andere eigen ontwerpen neergelegd die niet overeenkomen met de eerder gedane toezeggingen van drie vrijstaande woningen.	Zie verweer zienswijze 1, argument 1
Argument 2 In het plan komen vier levensloopbestendige woningen voor, twee aan de Bladstraat en de twee hoekwoningen aan de Bogtmanweg. Echter is gezien de beukmaat van de hoekwoningen aan de Bogtmanweg dit bij deze huizen al niet mogelijk.	Zie verweer zienswijze 1, argument 2
Argument 3 Geen uitwerking wet VET. Betreffende geluidproductie van eventuele luchtwarmtepompen die een negatief effect hebben op de leefomgeving.	Zie verweer zienswijze 1, argument 4
Argument 4 Er wordt geen rekening gehouden met watercompensatie, waar nu al overlast van wordt ervaren wanneer er hevige regenval plaatsvindt. Bij een toenemend percentage verharding zal een verbeterde afvoer gerealiseerd moeten worden.	Zie verweer zienswijze 1, argument 6
Argument 5 Beeldkwaliteitplan ontbreekt nog. Enkel goot- en nokhoogte wordt vastgelegd en er wordt	Zie verweer zienswijze 1, argument 7

geen enkele aandacht besteed aan eventuele beeldkwaliteit.	
Argument 6 De parkeergelegenheid is nu al onvoldoende, met name wanneer er gekeken wordt naar de haal- en brengtijden van de school. De auto's worden dan tot het asociale aan toe overal neergezet en komt dan ook zeker niet ten goede van de verkeersveiligheid.	Zie verweer zienswijze 1, argument 8
Argument 7 Lichthinder van het nieuwe parkeerterrein wordt niets over vermeld.	Het parkeerterrein dat wordt aangelegd, wordt aan de achterkant van de woningen gesitueerd. Dit betekent dat de parkeerplaatsen aan de achtertuinen grenzen en geen hinder zullen veroorzaken voor de bewoners aan de Bladstraat of Bogtmanweg.
Argument 8 Gemeente Schagen is een vergrijzende gemeente en is het naar mijn inzien logischer om hier een aantal seniorenwoningen te bouwen m dit vlakbij zorgcentrum te houden. De starterswoningen kunnen dan alsnog gerealiseerd worden bij het plan van Zeeman op de locatie Nickerson-Zwaan.	Zie verweer zienswijze 1, argument 9

Zienswijze 5	Verweer
Argument 1 Aan de wensen van de klankbordgroep is voorbij gegaan. Na sloop van de school heeft de gemeente aangegeven dat er 3 vrijstaande woningen op het perceel kunnen komen. Dit is ook de insteek geweest van de klankbordgroep. De gemeente heeft echter een aantal eigen ontwerpen neergelegd welke niet overeenkomen met de eerdere gedane toezeggingen van 3 vrijstaande woningen hieruit moest een keuze worden gemaakt.	Zie verweer zienswijze 1, argument 1
Argument 2 In het plan komen 4 levensloopbestendige woningen (2 aan de Bladstraat + de 2 hoekwoningen aan de Bogtmanweg). Echter de hoekwoningen zijn gezien de geringe beukmaat niet uit te voeren als levensloopbestendig.	Zie verweer zienswijze 1, argument 2
Argument 3 De bebouwingsafstand van de gesloopte school naar de omliggende bebouwing was groter dan in de huidige plannen. Tevens was er toen een groene erfafscheiding. Inde huidige plannen bestaat dit uitzicht uit een gevel en geparkeerde auto's.	Zie verweer zienswijze 1, argument 3
Argument 4	Zie verweer zienswijze 1, argument 4

Geen uit werking Wet VET Geluidproductie van evt. luchtwarmtepompen kan een negatief effect hebben op de leef omgeving. Een betere regulering van overheids is hier wel gewenst	
Argument 5 Klimaat adaptatie. Hieraan is totaal geen aandacht besteed.	Zie verweer zienswijze 1, argument 5
Argument 6 Watercompensatie, momenteel komt bij heftige regenval het hemelwater omhoog uit de putten in de Bladstraat. Bij een toenemende percentage verharding zal een verbeterde afvoer gerealiseerd moeten worden.	Zie verweer zienswijze 1, argument 6
Argument 7 Beeldkwaliteitplan ontbreekt. Enkel goot- en nokhoogte word vastgelegd verder wordt er geen enkele aandacht besteed aan eventuele beeld kwaliteit.	Zie verweer zienswijze 1, argument 7
Argument 8 Parkeerbalans hierin is onvoldoende rekening gehouden met de haal- en brengtijden van de school. Ook is er geen rekening met extra verkeer wat een verhuizing van het kinderdagverblijf naar de school met zich meebrengt. Aan de negatieve invloed van bovenstaand op de verkeersveiligheid voor de kinderen is in zijn geheel voorbij gegaan. Tijdens slecht weer worden auto,s voor uitritten van bestaande woningen in de Bladstraat geparkeerd	Zie verweer zienswijze 1, argument 8
Argument 9 Alternatieven: gemeente Schagen is een vergrijzende gemeente. Geen starterswoningen maar senioren woningen. Zorg die uit het zorgcentrum kan worden verleend. Veel senioren blijven nu in hun huis zitten omdat er geen goed alternatief is om te verhuizen. Voor de doorstroming in de gemeente Schagen zal dit een positief effect geven	Zie verweer zienswijze 1, argument 9

Conclusie

Naar aanleiding van zienswijze 2 wordt er in de toelichting bij paragraaf 4.10 (Hinder van bedrijvigheid) een alinea toegevoegd over Kees Broersen Zaden. Dit heeft geen effect op de regels.

De overige zienswijzen leiden niet tot een verandering van de regels of de toelichting van het bestemmingsplan.