

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Dorpshart Warmenhuizen" met planidentificatie NL.IMRO.0441.BPWHZDORPSHART-ON01 heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 december 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde aldus op 20 januari 2017. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Op dit plan zijn vijf zienswijzen binnengekomen, van:

1. Reclamant 1, ingekomen per brief op 13 januari 2017;
2. Reclamant 2, ingekomen per brief op 16 januari 2017;
3. Reclamant 3, ingekomen per brief op 17 januari 2017;
4. Reclamant 4, ingekomen per brief op 17 januari 2017;
5. Reclamant 5, ingekomen per brief op 18 januari 2017.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn onderbouwd en binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

Gesprek met indieners zienswijze

Op 10 maart 2017, nadat onderstaande behandeling van de zienswijzen al had plaatsgevonden, heeft een gesprek plaatsgevonden met de indieners van een zienswijze. Dit gesprek leidde tot een aantal afspraken en aanvullende wijzigingen aan het bestemmingsplan. Zie pagina 6.

Behandeling zienswijzen

In het navolgende wordt ingegaan op de zienswijzen. Er wordt eerst een algemene reactie gegeven op de zienswijzen, waarna vervolgens steeds (een deel van) de zienswijzen wordt samengevat en wordt voorzien van een reactie. Indien de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit bij de reactie vermeld. De aanpassingen zijn in samengevatte vorm te vinden onder de conclusie.

Algemeen

De vijf zienswijzen zijn vrijwel identiek. De zienswijzen zien met name op het feit dat het nieuwe woongebied niet passend wordt geacht bij het bestaande woongebied ten noorden van het plangebied en dat door de ontwikkeling een aantasting van het woongenot plaatsvindt, met name door:

- een toename van verkeer en parkeerdruk;
- door bebouwing die te hoog is en te dichtbij de bestaande bebouwing komt.

Het nieuwe woongebied is gelegen tussen een bestaand woongebied en het centrumgebied van Warmenhuizen. Voorheen bevonden zich hier een aantal schoolgebouwen met diverse maatschappelijke functies en een brandweerkazerne. Na verplaatsing van de brandweerkazerne en verplaatsing van de scholen en andere maatschappelijke functies naar de Brede School is de betreffende locatie vrijgekomen.

Verkeerskundig is de mogelijke invulling van het nieuwe woongebied zodanig opgezet dat het een eigen ontsluitingsstructuur kent. Het nieuwe woongebied zal worden ontsloten op de Doorbraak, een ontsluitingsweg direct ten zuiden van het plangebied, en dus niet via de noordzijde. Daartoe is op de verbeelding (plankaart) de aanduiding "ontsluiting" aangebracht ter plaatse van de twee verkeersontsluitingen aan de Doorbraak in combinatie met de planregels in artikel 3.1 onder c. De twee ontsluitingen zijn bedoeld als ontsluiting van het nieuwe woongebied voor gemotoriseerd verkeer. Ter verduidelijking zal in de planregels een dergelijke definitie van de term ontsluiting worden opgenomen. In de plantoelichting is onderbouwd dat een goede verkeersafwikkeling via de Doorbraak mogelijk is.

Daarbij is tevens in ogenschouw genomen dat door het verdwijnen van de oude (school)functies er geen verkeersgeneratie ten gevolge van de school meer is. Het verkeer van en naar het woongebied komt hier in de toekomstige situatie voor in de plaatst. Deze verkeersbewegingen vinden gelijkmatiger verspreid over de dag plaatst, met minder piekmomenten in de verkeersbelasting tot gevolg. Eventueel (bezoekers)verkeer dat niet via de Doorbraak maar via het noordelijke gelegen woongebied (Vishouwer-Trogven) rijdt, zal in aantal dermate gering zijn dat dit ruim past binnen de capaciteit van die weg en nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om in de parkeerbehoefte te voorzien is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer de zekerheid bestaat dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan kan ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren dan ook uitvoerbaar worden geacht.

Stedenbouwkundig is gestreefd naar een verweving van het bestaande en het nieuwe woongebied. Bij de planologische invulling (herontwikkeling) van het nieuwe woongebied is enerzijds functioneel en ruimtelijk aansluiting gezocht bij het bestaande omliggend woongebied en anderzijds is het plan op de hedendaagse normen en verwachtingen afgestemd.

De gekozen opzet sluit aan op bebouwingskarakteristieken van het bestaande woongebied. De structuur heeft een dusdanige maat- en schaal dat dit aansluit op het ritme van het bestaande woongebied. De onderlinge afstand tussen woningen (afstand van woning tot eigen woning) is overeenkomstig het bebouwingsbeeld van het noordelijke gelegen woongebied waarin geschakelde en rijwoningen in verschillende settingen en oriëntaties voorkomen.

De maximale goot- en bouwhoogtes zijn afgestemd op huidige normen en gangbare maatvoeringen waarin twee tot driebouwlagen al dan niet in een kap te realiseren zijn. Stedenbouwkundig gezien geeft een iets hogere toegestane hoogte geen onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld in het bestaande woongebied. Als zodanig past de mogelijke bebouwingsopzet op een eigentijdse wijze bij het karakter van de wijk.

1. Zienswijze

Het realiseren van 48 woningen mag geen verhoging opleveren van de verkeersstromen en de parkeerdruk binnen het woongebied aan de noordzijde van het geprojecteerde woongebied.

Reactie

Zoals hiervoor is opgemerkt is het bestemmingsplan ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar, zie verder de reactie onder Algemeen.

2. Zienswijze

De mogelijkheid om het aantal woningen te verhogen naar 65 dient te worden geschrapt. Het is onzeker of dit binnen een planperiode van tien jaar optreedt en belanghebbenden hebben er geen invloed op.

Reactie

Binnen het plangebied is bij recht het realiseren van 48 woningen toegestaan. Het bestemmingsplan kent de mogelijkheid om van dit aantal af te wijken tot maximaal 65 woningen. Dit aantal woningen is slechts toegestaan als deze ontwikkeling passend is binnen het beschikbare woningbouwcontingent en nut en noodzaak hiervan is aangetoond. Het is een duidelijk afgebakende afwijkingsmogelijkheid en biedt daardoor juist zekerheid.

De maximale invulling van het plangebied met 65 woningen is bij de vaststelling van dit bestemmingsplan meegenomen waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten zijn afgewogen. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Belanghebbenden kunnen via de daarvoor bestemde wettelijke procedures hun zienswijzen dan wel bezwaren uiten.

3. Zienswijze

Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe een eventuele uitbreiding tot 65 woningen wordt ingepast. Uitgesloten moet worden dat ten gevolge van die eventuele wijziging de parkeer- en verkeersdruk op het woongebied aan de noordzijde van het te bebouwen terrein verhoogd wordt.

Reactie

Het bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen de woningen, welk aantal dit ook zij, dienen te worden gebouwd. Deze kaders bestaan onder andere uit gevellijnen, (gezoneerde) goot- en bouwhoogtes en voldoende parkeerplaatsen. Inpassing van een plan van ten hoogste 65 woningen dient ook binnen deze kaders plaats te vinden.

Bij de onderbouwing van het plan, onder andere op het gebied van verkeer, is rekening gehouden met een maximale uitvoering van het plan met 65 woningen. Zie hiervoor verder de reactie onder 2.

Voor wat betreft parkeren geldt de reactie onder Algemeen.

4. Zienswijze

Het beeldkwaliteitsplan meldt dat ingezet wordt op een gevarieerde invulling tot 65 woningen. Maak liever een bouwprogramma waaruit blijkt wat de concrete gevolgen zijn voor de omgeving.

Reactie

De gevolgen voor de omgeving zijn onderzocht, zie de reactie onder 3 en 2.

5. Zienswijze

In het beeldkwaliteitsplan lijkt de bebouwing bij de brandweerkazerne dichter bij dan de 30 meter die op blz. 20 van de plantoelichting is aangegeven.

Reactie

Niet het beeldkwaliteitsplan maar de verbeelding (plankaart) is hiervoor maat- en rechtgevend. Bij nameting op www.ruimtelijkeplannen.nl lijkt de bedoelde afstand (afstand gebouw brandweer tot gevel woning i.v.m. milieuzonering) per abuis 29,2 meter te zijn in plaats van 30 meter. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de afstand van het brandweergebouw tot de gevels van de woningen 30 meter bedraagt, zodat dit overeenkomt met de plantoelichting.

6. Zienswijze

Het bestemmingsplan sluit niet uit dat er woningen aan de noordzijde van het plangebied gebouwd kunnen worden met de (te hoog geachte) voorgevel naar de zijde van het bestaande woongebied. Dit leidt tot een toename van de parkeerdruk en een onevenredige aantasting van het woongenot. Door de nieuw te bouwen woningen onderdeel te laten zijn van het bestaande woongebied impliceert dit dat het parkeren ook gericht is op het al bestaande woongebied.

Reactie

Een dergelijke positionering van woningen (met de voorzijde tegenover Kiebos 15/Trogven 24) is inderdaad mogelijk, maar het mogelijke aantal woningen zal beperkt zijn. Hierbij geldt onverminderd dat de verkeersontsluiting plaatsvindt via de Doorbraak en het parkeren moet voldoen aan de regels. Zie verder de voorgaande reacties onder Algemeen.

7. Zienswijze

De in het beeldkwaliteitsplan ingetekende verkeersontsluiting in het verlengde van de Kiebos levert een onacceptabele toename van verkeersdruk, ook al is het langzaam verkeer. Het nut is niet duidelijk.

Reactie

De aangegeven verkeersontsluiting betreft een routestructuur die in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Het betreft een mogelijke langzaam verkeer-verbinding, waardoor bewoners van het noordelijk gelegen woongebied gemakkelijk richting het centrumgebied kunnen bewegen. Het is

echter niet de enige mogelijke verbinding en het aantal woningen, en daarmee de verkeersgeneratie voor langzaam verkeer, dat van de bedoelde ontsluiting gebruik zal maken is beperkt. Daarnaast was in de voormalige situatie al sprake van een tweetal langzaam verkeer-verbindingen tussen de Doorbraak en het noordelijk gelegen woongebied. In vergelijking met de voorgaande (school)functies zal er geen sprake zijn van een significante toename. Dat een langzaam verkeer-verbinding in het verlengde van de Kiebos tot een onacceptabele toename van langzaam verkeer zal leiden, is dan ook niet aan de orde. Overigens was, hoewel fysiek niet aanwezig, op grond van de voorgaande bestemming een langzaam verkeer-verbinding in het verlengde van de Kiebos planologisch al mogelijk.

8. Zienswijze

Het verwijderen van de groenstrook als functionele afscheiding ontkracht de karakteristieke waarde van het bestaande noordelijk gelegen woongebied. De groenstrook dient juist versterkt te worden.

Reactie

Met de genoemde groenstrook wordt aangenomen dat dit het afscheidend groen tussen het bestaande woongebied langs de Kiebos-Trogven-Vishouwer en de voormalige maatschappelijke (school)gebouwen betreft. In de oude situatie was een dergelijke groenafscheiding inderdaad functioneel en gewenst. Daarbij moet aangetekend worden dat deze groenstrook wel fysiek aanwezig was, maar niet als zodanig bestemd was. De functie van de bosschage als aankleding van het speelplein is door het verplaatsen van de school vervallen. Voor de nieuwe situatie is het de bedoeling dat het nieuwe woongebied aansluit bij het bestaande woongebied. Een afscheidende groenstrook past daar niet bij. De keuze voor een groene inrichting van erven is aan bewoners zelf.

9. Zienswijze

Volgens het bestemmingsplan zou er op korte afstand van de woningen Kiebos 15 en 34 nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Dit leidt tot een grote inbreuk op het woongenot, verstoring van het karakter van de wijk en van het bebouingsritme door de afwijkende goothoogte. Van een ruimtelijke aansluiting kan niet gesproken worden. De nieuwe bebouwing kan ook zorgen voor minder privacy en minder zonlicht in de tuin. De afstand tot de woning dient minimaal 15 meter te blijven, zoals de afstand tot de gesloopte bebouwing was, of zelfs 20 meter.

Reactie

Op grond van het voorgaande bestemmingsplan waren op korte afstand van de woning maatschappelijke functies toegestaan. Weliswaar lag het bouwvlak op 15 meter afstand, vanuit het achtererfgebied kon de nodige overlast plaatsvinden, bijvoorbeeld door het gebruik van het voormalige schoolplein. Met andere woorden, er was al een stedelijke functie toegestaan die een bepaalde mate van overlast met zich mee bracht. Met de bestemmingswijziging volgt een andere stedelijke functie die mogelijk ook een bepaalde mate van overlast met zich mee kan brengen. Voor de vestiging van woningen gelden echter geen richtafstanden. Vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt wordt deze afstand aanvaardbaar geacht. Zie hiervoor verder de reactie onder Algemeen.

10. Zienswijze

Volgens het bestemmingsplan wordt het nieuwe woongebied ontsloten op De Doorbraak. Dan moeten ook alle parkeervoorzieningen voor alle woningen op die ontsluiting gericht zijn. Dit moet in de planregels en in het beeldkwaliteitsplan verwerkt worden. Woningbouw georiënteerd op het bestaande woongebied levert meer verkeersdruk op, met name bij de gevaarlijke aansluiting op de Sportlaan.

Reactie

Deze aspecten zijn al behandeld in de reactie onder Algemeen.

De opmerking over het verkeer via de Trogven-Vishouwer geldt ook voor de aansluiting op de Sportlaan (het aantal zal dermate gering zijn dat geen significante verandering plaatsvindt).

11. Zienswijze

De parkeerbehoefte wordt afhankelijk gesteld van de Nota Parkeernormen Schagen 2016, die in de toekomst kan wijzigen, waardoor ook het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid voor omwonenden.

Reactie

In de regels met betrekking tot het parkeren is opgenomen dat de toets of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode. De laatste genoemde wijziging leidt echter niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke CROW-normen. Als wordt voldaan aan de gemeentelijke gestelde normen betekent dit dat er voor de genoemde ontwikkeling voldoende parkeergelegenheid is binnen het plangebied. Het doel van de parkeernormen is de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de openbare ruimte te bevorderen. Uitgangspunt is dat er bij wijziging van de parkeernormen nog steeds sprake zal zijn van een goede parkeerbalans.

12. Zienswijze

Het is niet duidelijk waar precies de gevellijnen liggen. Door de bouwregels kunnen er ook appartementen gebouwd worden waardoor er een te grote impact ontstaat op het bestaande woongebied. Dit heeft ook zeker gevolgen voor het verkeer.

Reactie

Volgens de verbeelding (plankaart) liggen er gevellijnen aan de zijde van de Doorbraak. Deze zijn duidelijk aangegeven. Het is stedenbouwkundig gewenst dat de voorgevels aan de Doorbraak in de gevellijn liggen, zodat de bebouwing zich presenteert naar die weg en de weg niet uitsluitend begeleid wordt door achtererfafscheidingen. Voor het overige plangebied geldt dit niet.

De gemeente vindt appartementen stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar. Ook appartementen zullen aan de ruimtelijke kaders die het bestemmingsplan geeft moeten voldoen.

Op grond van de CROW-richtlijnen is de gemiddelde parkeernorm en verkeersgeneratie voor appartementen lager dan voor grondgebonden woningen. De gevolgen voor het verkeer zijn bij appartementen dus juist lager dan bij realisatie van grondgebonden woningen. In beide gevallen wordt echter voldaan aan de gestelde normen.

Zie verder ook de voorgaande reacties onder Algemeen en 3.

13. Zienswijze

De maximale goot- en bouwhoogtes van het nieuwe plan (gedeeltelijk 6 resp. 10 en gedeeltelijk 8 resp. 12 meter) zijn hoger dan die voor de woningen aan de Kiebos (4 resp. 8 meter) en hoger dan in de maatschappelijke bestemming was toegestaan (gedeeltelijk 5 resp. 8 meter en gedeeltelijk maximaal 4 meter). Het verschil in hoogte tussen de woningen in het nieuwe woongebied en die in het bestaande noordelijk gelegen woongebied vormt een enorm contrast. Ten behoeve van een ruimtelijke eenheid dient dit aangepast te worden op de woningen in het bestaande noordelijke gelegen woongebied.

Reactie

Deze punten zijn al aan de orde gekomen bij de reactie onder Algemeen.

14. Zienswijze

Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat er in de exploitatie van het plan rekening is gehouden met planschade.

Reactie

In paragraaf 6.1 van de plantoelichting wordt aangegeven dat de kosten van de grondexploitatie (waaronder ook planschadecosten vallen) verzekerd zijn doordat de gemeente zelf de gronden in

eigendom heeft. De kosten worden via de gronduitgifte verhaald. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Gesprek met indieners zienswijze

Op 10 maart 2017 heeft een gesprek plaatsgevonden met de bewoners van de Kiebos in Warmenhuizen. Tijdens het gesprek zijn er een aantal afspraken gemaakt over aanpassingen in het bestemmingsplan. De afspraken, en daarmee wijzigingen aan het bestemmingsplan, zijn:

- De bouwhoogte van de woningbouw aan de Kiebos wordt aangepast naar volledig goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 10 meter;
- De goothoogte van bijgebouwen wordt aangepast naar maximaal 3 meter;
- Er wordt een strook van 1 meter breed opgenomen parallel aan de Kiebos waarop niet gebouwd mag worden;
- In de bestemmingsplanregels wordt opgenomen dat de voorgevel minimaal op 1 meter van de (toekomstige) perceelgrens gerealiseerd moet worden;
- Ter hoogte van Kiebos 34 wordt een strook van 3 meter onbebouwd opgenomen, overeenkomstig met de regel over de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelgrens (art 3.2.1.f).

Deze afspraken/wijzigingen verbeteren het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening waardoor de wijzigingen in het bestemmingsplan verwerkt kunnen worden.

Daarnaast zijn de volgende afspraken gemaakt. Deze leiden echter niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan:

- De extra parkeerplaatsen die nodig zijn voor de nieuwe woningen, die hun voorgevel aan de Kiebos hebben, zullen zoveel als mogelijk aan de Kiebos worden gerealiseerd;
- Wanneer er gebruik dient te worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om 65 woningen te realiseren (omdat de verkoop tegen alle verwachting in tegenvalt) zal er ook overleg met de omwonenden aan de Kiebos worden gevoerd.

Conclusie

De ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijzen en het overleg met de reclamanten wordt het plan aangepast:

- Op de verbeelding (plankaart) wordt de afstand tussen de brandweerkazerne en de westelijk daarvan geprojecteerde woningen vergroot van ca. 29,2 naar 30 meter.
- In de planregels wordt een definitie van de term ontsluiting aangebracht als verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.
- De bouwhoogte van de woningbouw aan de Kiebos wordt aangepast naar volledig goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 10 meter;
- De goothoogte van bijgebouwen wordt aangepast naar maximaal 3 meter;
- Er wordt een strook van 1 meter breed opgenomen parallel aan de Kiebos waarop niet gebouwd mag worden;
- In de bestemmingsplanregels wordt opgenomen dat de voorgevel minimaal op 1 meter van de (toekomstige) perceelgrens gerealiseerd moet worden;
- Ter hoogte van Kiebos 34 wordt een strook van 3 meter onbebouwd opgenomen, overeenkomstig met de regel over de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelgrens (art 3.2.1.f).

===