



De raad van de gemeente Schagen;

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 oktober 2011 gedurende een termijn van zes weken, derhalve tot en met 24 november 2011, het ontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum en omgeving' voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat, van de ter inzage ligging en de bevoegdheid om met betrekking tot het ontwerp zienswijzen naar voren te brengen, op de wettelijk voorgeschreven wijze, op 12 oktober 2011 kennisgeving is gedaan door middel van een publicatie in het Schager Weekblad, de Staatscourant, de gemeentelijke website en dat het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is;

dat er binnen de termijn van ter inzage ligging mondeling en schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen van:

1. W.J. Pronk en A.A. Pronk Tesselaar, Loet 2 te Schagen;
2. G. Bregman, namens J.N. Snaas en S. Snaas-de Jong, Laan 4 te Schagen;
3. W. Wardenaar, H.W. Puntholer en J. Vrijhof, Dorpen 3 te Schagen;
4. R. Strijbos en M. Baken, Nieuwe Laagzijde 11 te Schagen;
5. Catch Legal te Amsterdam, namens S. Delver, Dorpen 11c en A. Stam, Dorpen 11g te Schagen;
6. P. Halman, Molenstraat 14a te Schagen;
7. Van Koppen en Jager advocaten te Haarlem, namens Vomar Voordeelmarkten te Alkmaar;

dat appellanten in de gelegenheid zijn gesteld om op 3 en 11 januari 2012 op de ingediende zienswijzen een nadere mondelinge toelichting te geven;

kennis genomen hebbende van de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum en omgeving' met de daarin door burgemeester en wethouders vermelde reacties op de zienswijzen en de gewenste ambtshalve wijzigingen;

dat er geen aanleiding is om voor het plangebied een exploitatieplan vast te stellen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 februari 2012, nr. 5;

gezien het advies van de commissie Grondgebiedszaken d.d. 12 maart 2012;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- I. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
- II. aan de zienswijzen 1, 2, 3, 4 en 6, conform de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum en omgeving' tegemoet te komen;
- III. aan de zienswijzen 5 en 7 niet tegemoet te komen;
- IV. de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum en omgeving', vast te stellen;
- V. de 'Staat van wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Centrum en omgeving', vast te stellen;
- VI. het bestemmingsplan 'Centrum en omgeving', gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0441.BPCT-0303;
- VII. voor het plangebied van het bestemmingsplan af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Aldus besloten in de vergadering van 27 maart 2012,

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

N.S. Voogd

voorzitter

G. Westerink



Raadsvergadering van 27 maart 2012

Agendapunt 5

Aan de raad

wel/~~niet~~ conform besloten
met/~~zonder~~ discussie
~~met~~/zonder stemming

Datum 28 februari 2012
Voorstel van college van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder wethouder de heer J. Bouwes
Onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Centrum en omgeving'
Programma 8. Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrum en omgeving" heeft tijdens de zienswijzenperiode geleid tot een zevental zienswijzen. Appellanten zijn op 3 en 11 januari 2012 o.l.v. de portefeuillehouder gehoord naar aanleiding van hun zienswijzen. Deze zienswijzen zijn verwerkt in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum en omgeving'. U wordt voorgesteld op de ingediende zienswijzen te beslissen en deze Nota samen met het (op onderdelen) te wijzigen bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld besluit

- I. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
- II. aan de zienswijzen 1, 2, 3, 4 en 6, conform de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum en omgeving' tegemoet te komen;
- III. aan de zienswijzen 5 en 7 niet tegemoet te komen;
- IV. de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum en omgeving', vast te stellen;
- V. de 'Staat van wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan', vast te stellen;
- VI. het bestemmingsplan 'Centrum en omgeving', gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0441.BPCT-0303;
- VII. voor het plangebied van het bestemmingsplan af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Financiële gevolgen

Geen.

Advies raadscommissie

In haar vergadering van 12 maart 2012 adviseerde de commissie Grondgebiedszaken u conform dit voorstel te beslissen met dien verstande dat ook aan de zienswijzen 1 en 3 tegemoet moet worden gekomen. De 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en het voorliggende raadsvoorstel zijn hierop aangepast.

1. Probleemstelling

De herziening van het bestemmingsplangebied voor het centrum van Schagen is aangepakt in het kader van het project "actualisering en digitalisering" van alle bestemmingsplannen in de gemeente.

De herziening kent een lange voorbereidingstijd waarin uitgebreide overleg- en inspraakrondes met burgers en belanghebbenden hebben plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in slechts zeven zienswijzen op het formele ontwerpplan. Voor een dergelijk plangebied met een veelheid aan bestemmingen is dat aantal gering te noemen.

Voor het overgrote deel van het plangebied is het bestemmingsplan de vastlegging van de bestaande situatie. Er zijn een paar ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid van ons college een nadere invulling kunnen krijgen. Een aantal ontwikkelingsplekken konden nog niet in het bestemmingsplan worden meegenomen omdat concrete besluitvorming en daarop gebaseerd nader onderzoek nog niet voldoende was afgerond. Deze ontwikkelingen worden ofwel via een apart bestemmingsplan ofwel via een omgevingsvergunning om te mogen afwijken, planologisch geregeld.

2. Doelstelling

Het scheppen van een adequaat planologisch-juridisch kader in de vorm van een bestemmingsplan.

3. Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrum en omgeving" heeft conform de Wet ruimtelijke ordening van 13 oktober tot en met 24 november 2011 ter visie gelegen. Er zijn binnen die periode een zevental zienswijzen ontvangen:

1. W.J. Pronk en A.A. Pronk Tesselaar, Loet 2 te Schagen;
2. G. Bregman, namens J.N. Snaas en S. Snaas-de Jong, Laan 4 te Schagen;
3. W. Wardenaar, H.W. Puntholer en J. Vrijhof, Dorpen 3 te Schagen;
4. R. Strijbos en M. Baken, Nieuwe Laagzijde 11 te Schagen;
5. Catch Legal te Amsterdam, namens S. Delver, Dorpen 11c en A. Stam, Dorpen 11g te Schagen;
6. P. Halman, Molenstraat 14a te Schagen;

7. Van Koppen en Jager advocaten te Haarlem, namens Vomar Voordeelmarkten te Alkmaar.

Zienswijzen

De genoemde zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen toe te lichten. Hiertoe zijn op 3 en 11 januari 2012 o.l.v. de portefeuillehouder hoorzittingen gehouden. Het verslag daarvan is bijgevoegd.

In bijgaand document 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum en omgeving' (hierna: de Nota) zijn de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar.

Op grond van de Nota stellen wij u voor aan de zienswijzen van appellanten 1 (Pronk), 2 (Snaas), 3 (Vrijhof c.s.) 4 (Strijbos/Baken) en 6 (Halman) tegemoet te komen en het bestemmingsplan hierop te wijzigen.

Voor het perceel Dorpen–Roggeveenstraat, waar zienswijze 5 op betrekking heeft, was het de bedoeling om gelijk op te lopen met de lopende omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van appartementen. Inmiddels is gebleken dat deze vergunning nog niet kan worden verleend omdat de aanvrager nog steeds niet het aanvullende flora- en faunaonderzoek heeft ingediend.

Bovendien is uit een gesprek gebleken dat de aanvrager momenteel onderzoekt om het plan op onderdelen aan te passen. Dit betekent dat deze ontwikkeling niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Wij stellen dus voor om voor dit perceel het 'oude' bestemmingsplan in stand te laten. Op de verbeelding is het perceel dus een 'witte vlek'.

Aan zienswijze 7 dient naar ons oordeel niet tegemoet te worden gekomen. Voor de motivering daarvan verwijzen wij naar de genoemde Nota.

Ambtshalve wijzigingen

In de Nota zijn nog een aantal ambtshalve wijzigingen opgesomd. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan op die punten aan te passen.

Hierin is o.a. aangegeven dat de locatie Scagonthheater aan de Buiskoolstraat alsnog buiten het bestemmingsplan is gehouden. Voor deze plek is een apart bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw in de maak.

Resumerend stellen wij u voor alleen aan de zienswijzen 2, 4 en 6 tegemoet te komen en de genoemde Nota vast te stellen met de hierin vermelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een en ander conform bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit.

4. Financiën

Het opstellen van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden door een stedenbouwkundig bureau binnen het daarvoor bestemde reguliere budget.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven om welke bouwplannen het gaat. Er zijn uitzonderingen op de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In dit geval stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen. Het is een conserverend plan dat grotendeels geen rechtstreekse titel geeft voor nieuwe ontwikkelingen. Voor ontwikkelingen binnen de wijzigingsgebieden zal eerst een wijzigingsplan moeten worden opgesteld waarbij op dat moment – indien nodig – kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg kan plaatsvinden. Nieuwe ontwikkelingen die in het plan opgenomen zijn als gevolg van een verleende omgevingsvergunning zijn qua exploitatie – indien nodig – afgedekt via een voor dat project afgesloten overeenkomst.

5. Communicatie

- a. appellanten worden schriftelijk van het plan in kennis gesteld;
- b. rijk, provincie en het waterschap worden van het plan in kennis gesteld;
- c. (elektronische) bekendmaking van het besluit in de Staatscourant, het Schager Weekblad en op de gemeentelijke website;
- d. publicatie van het plan met alle stukken op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

6. Uitvoering en evaluatie

Het vaststellen van een bestemmingsplan is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Het college bereidt het plan voor en de raad is het bevoegd orgaan om het plan vast te stellen. Het besluit wordt openbaar bekend gemaakt en samen met het bestemmingsplan ter visie gelegd gedurende zes weken. Binnen die periode kunnen bepaalde belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- belanghebbenden die tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren hebben gebracht;

- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen;
- belanghebbenden die beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt na genoemde periode in werking tenzij provincie en/of het rijk ingrijpen via een aanwijzing dan wel belanghebbenden beroep instellen en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling doen. In het laatste geval wordt de werking opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

7. Risico's

De juridische consequenties zijn genoemd onder punt 6.

Burgemeester en wethouders van Schagen,

secretaris

burgemeester

A.M.J.P Leemans

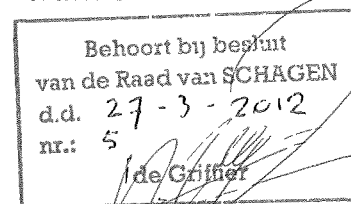
G. Westerink

Ter inzage (achter)liggende stukken/documenten:

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen ter inzage in de raadsledenkamer, waaronder:

- Vast te stellen bestemmingsplan;
- 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum en omgeving';
- Conceptraadsbesluit met staat van wijzigingen;
- Dossier met onderliggende stukken.

Staat van wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum en omgeving'



Toelichting:

- blz. 18, 2e alinea: zin over VVV-kantoor is verwijderd.
- blz. 20, onder figuur 2.9: station en streekbusstation liggen in het plangebied.
- blz. 31 figuur 4.2: nummers van de wijzigingsgebieden zijn toegevoegd.
- blz. 35: figuur toegevoegd met situatie Schoolpad 2 (figuur 4.8).
- Paragraaf 4.2: voor de locatie Dorpen-Roggeveenstraat wordt een zelfstandige procedure gevolgd, die niet zal zijn afgerond voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend plan. De tekst is in die zin aangepast.
- Paragraaf 5.3: vanaf 1 januari 2012 moet op basis van artikel 3.1.6., lid 2 onder a Bro wettelijk voldaan worden aan de verantwoordingsplicht wat betreft cultuurhistorische waarden en monumenten. Hiernaar is een verwijzing toegevoegd.
- Paragraaf 6.2: onder kopje 'Maatschappelijk': wijzigingsgebieden zijn gebieden 6 en 4.
- Bijlage 1: passage over gemeentelijk rioleringsplan vervalt.

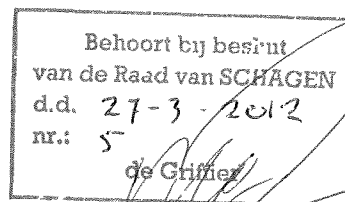
Regels:

- Artikel 9.5. onder a na (Havenstraat): betreft het gebied ten zuiden van de Havenstraat en ten oosten van de Parallelweg.
- De bijlage (Staat van bedrijven) is niet genummerd; waar in de tekst van de regels 'bijlage 1' stond is dit vervangen door 'bijlage'.
- In de bestemmingen Centrum 1 en 2, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd 1 en Horeca is de regeling onder lid 2 (Bouwregels), sub a beperkt tot 'hoofdgebouwen' (in plaats van 'gebouwen'); in lid 2, sub b is 'bij woningen' verwijderd. Hiermee wordt bereikt dat hoofdgebouwen alleen binnen een bouwvlak mogen worden gerealiseerd; aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen ook daarbuiten. De bijgebouwenregeling geldt daardoor bovendien in het algemeen en niet alleen voor woningen.
- Aan artikel 12.1 wordt na sub f. ingevoegd: 'en tevens voor: g. detailhandel, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel"' met vernummering van sub g. h. i. en j. tot h. i. j. en k.
- Aan artikel 12.2., sub b. onder 9 wordt toegevoegd: 'dit met uitzondering van het perceel Loet 8, waar de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 180 m2 mag bedragen'.

Verbeelding:

- De aanduiding 'maximum bedrijfsvloeroppervlakte; bvo (m2)' op het perceel Laan 4 is vervallen.
- Molenstraat 14a, bouwvlak is vergroot over gehele perceel.
- Het bouwvlak van de Dekamarkt aan de Langestraat is aangepast op basis van de vergunde situatie.
- Hoek Dorpen – Roggeveenstraat: is uit het bestemmingsplan gehaald.
- Bebouwing noordzijde Nijverheidsstraat (5-39): de maximale bouwhoogte is gewijzigd van 6 naar 7 m.
- Locatie Scagontheater: is uit het bestemmingsplan gehaald.
- Maatvoering woningen Langehof aangepast aan de huidige situatie.

- Perceel Loet 2 en 4: Bestemming is veranderd in "Horeca", categorie t/m 2, met de aanduiding "detailhandel".
- Perceel Nieuwe Laagzijde 61-65: goothoogte maximaal 5,5 meter.



Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Centrum en omgeving

1. Inleiding

In deze notitie wordt achtereenvolgens ingegaan op de ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Schagen Centrum' en op een reeks ambtelijke aanpassingen naar aanleiding van onjuistheden en nieuwe inzichten.

2. Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Centrum en omgeving' heeft van 13 oktober tot en met 24 november 2011 ter visie gelegen. In deze periode zijn 7 zienswijzen ontvangen van de volgende personen en instanties:

1. W.J. Pronk en A.A. Pronk - Tesselaar, Loet 2, Schagen;
2. G. Bregman, namens J.N. Snaas en S. Snaas-De Jong, Laan 4, Schagen;
3. De heren W. Wardenaar, H.W. Puntholer en J. Vrijhof, Nieuwe Laagzijde 61-65;
4. De heer R. Strijbos en mevrouw M. Baken, eigenaren van restaurant TOV, Loet 8, Schagen;
5. Catch Legal namens de heer S. Delver, Dorpen 11c en A. Stam, Dorpen 11g, Schagen;
6. H. Palman, Molenstraat 14a, Schagen;
7. Van Koppen en Jager Advocaten, namens Vomar Voordeelmarkten te Alkmaar.

Op 3 januari en 11 januari 2012 zijn appellanten in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader toe te lichten (zie bijlage; Verslag hoorzittingen).

Hieronder volgt een weergave van de reacties, het gemeentelijk commentaar en de eventuele aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ad 1.

W. J. Pronk en A. A. Pronk, Loet 2, Schagen

Reactie

De heer en mevrouw Pronk maken er bezwaar tegen dat de horecabestemming van de percelen Loet 2 en Loet 4 is vervallen. In de startnotitie werd nog aangegeven dat de twee percelen binnen het horecaconcentratiegebied vielen. Onduidelijk is wat de gemeente bedoelt met "precedentwerking".

Commentaar

De Loet heeft zich ontwikkeld als een aanlooproute met een afwisselend beeld van verschillende bestemmingen. Deze afwisseling van wonen, kantoren, horeca en winkels zorgt zowel ruimtelijk als tijdsafhankelijk voor een doorgaande levendigheid en continue aantrekkelijkheid van deze aanlooproute. Om de aantrekkelijkheid te borgen is het gewenst die afwisseling te behouden. De betreffende percelen maken bovendien deel uit van het horecaconcentratiegebied, zoals dat in de startnotitie is gedefinieerd. Om die reden stemt het gemeentebestuur ermee in om de horecabestemming (horeca categorie 1 en 2) ter plaatse van de percelen Loet 2 en 4 te behouden. Daarnaast krijgen deze percelen de aanduiding "detailhandel" om de bestaande functie mogelijk te maken.

Aanpassing plan

De bestemming 'Detailhandel' van de percelen Loet 2 en 4 wordt veranderd in de bestemming 'Horeca' tot en met categorie 2, met de aanduiding "detailhandel".

Ad 2.

G. Bregman, namens J.N. Snaas en S. Snaas-De Jong, Laan 4, Schagen

Reactie

Voor de winkels binnen de bestemming 'Centrum 1' geldt ter plaatse van het perceel Laan 4 een maximale oppervlakte van 300 m² bedrijfsvloeroppervlak, terwijl de betreffende winkel over twee verdiepingen een oppervlak van 898 m² heeft. Dit is ook meer dan bij afwijking van het plan is toegestaan (500 m²).

Commentaar

De gemeente heeft binnen de bestemming 'Centrum 1' een maximummaat voor winkelruimte bepaald, om te voorkomen dat panden in het historische centrum aaneen worden geregen tot grote eenheden. Het pand aan de Laan 4 is echter niet bepalend voor het aanzien van de winkels in het historische centrum en heeft geen historische waarde. Om die reden vervalt de aangegeven maximale maat voor het perceel Laan 4. Dit houdt in dat het pand overeenkomstig het huidige gebruik volledig voor winkelruimte mag worden gebruikt.

Aanpassing plan

De aanduiding 'maximum bedrijfsvloeroppervlakte; bvo (m²)' op het perceel Laan 4 vervalt.

Ad 3.

De heren W. Wardenaar, H.W. Puntholer en J. Vrijhof, Nieuwe Laagzijde 61-65

Reactie

De appellanten verzoeken om de goothoogte ter plekke van hun percelen te verhogen naar 5,5 in plaats van 4,5 meter, zodat het mogelijk is twee bouwlagen met een kap te realiseren.

Commentaar

Omdat in de omgeving op andere percelen ook een goothoogte van 5,5 meter voorkomt, acht het gemeentebestuur het stedenbouwkundig verantwoord om in te stemmen met het verzoek.

Aanpassing plan

Ter plaatse van de Nieuwe Laagzijde 61-65 wordt de toegestane goothoogte maximaal 5,5 meter.

Ad 4.

De heer R. Strijbos en mevrouw M. Baken, eigenaren van restaurant TOV, Loet 8, Schagen

Reactie

De eigenaren van restaurant TOV willen hun restaurant, dat momenteel is gevestigd aan de Nieuwe Laagzijde 11, verplaatsen naar het perceel Loet 8. Op dit perceel willen de appellanten graag een serre realiseren aan de achterzijde van hun pand. Zij hebben hiertoe op basis van het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden en wijzen erop dat de twee naastgelegen percelen grotendeels tot op de achtererfgrens zijn bebouwd. De eigenaren van de buurpercelen hebben schriftelijk verklaard geen bezwaren te hebben tegen de uitbouw.

Commentaar

Gezien het feit dat hierover in het verleden toezeggingen zijn gedaan, wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze. De regels worden in die zin aangepast, dat ter plaatse van het perceel Loet 8 de oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 180 m² mag bedragen.

Aanpassing plan

In de regels wordt artikel 12.2, lid b sub 9 in de bovengenoemde zin aangepast.

Ad 5.

Catch Legal namens de heer S. Delver, Dorpen 11c en A. Stam, Dorpen 11g, Schagen

Reactie

De appellanten hebben bezwaar tegen het bouwplan op de hoek van de Dorpen 13 en de Roggeveenstraat 1a. Het woongenot van de bewoners van Dorpen 11c en 11g wordt aangetast. De procedure voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is nog volledig doorlopen en het bestemmingsplan 'Centrum en omgeving' wijkt af van hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning is aangegeven. Het bestemmingsplan staat meer toe dan op basis van het bouwplan zou mogen worden verwacht; de bouwhoogte van 10,5 m geldt voor een groot deel van het perceel in plaats van voor een deel ervan en het perceel mag voor 100% worden bebouwd, terwijl het bouwplan uitging van 60% bebouwing. In de planschaderisicoanalyse werd nog uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van 3,5 resp. 8 meter, waar het bestemmingsplan 'Centrum en omgeving' 6 resp. 9,5 meter toestaat. Een tuinstrook is niet meer zichtbaar. Mede door de verschillen is het uitgevoerde bezonningsonderzoek niet meer actueel. Als er dakterrassen worden gerealiseerd, wordt de privacy in de tuin en het balkon van de appellanten geschaad. De plaatsing van schermen als erfscheiding biedt onvoldoende soelaas. De bouw van het appartementengebouw leidt dus per saldo tot schaduwhinder, lichtafname en beperking van privacy en daarmee tot aantasting van het woongenot en waardedaling van de woningen. Dit is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Commentaar

Voor het betreffende bouwplan wordt een afzonderlijke procedure voor een omgevingsvergunning gevolgd, die nog niet voltooid is als het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld. Om die reden is het betreffende perceel als 'witte vlek' op de verbeelding aangegeven. Op de genoemde bezwaren wordt ingegaan bij beantwoording van de zienswijzen bij de genoemde omgevingsvergunning.

Aanpassing plan

Zie ambtelijke wijzigingen.

Ad 6.

P. Halman, Molenstraat 14a, Schagen

Reactie

De heer Halman verzoekt de mogelijkheid om zijn perceel voor 100% te bebouwen. Dit ook omdat het perceel Molenstraat 22 ook voor 100% mag worden bebouwd.

Commentaar

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar om het gehele perceel binnen het bouwvlak te brengen.

Aanpassing plan

Bouwvlak vergroten over gehele perceel.

Ad 7.

Van Koppen en Jager Advocaten, namens Vomar Voordeelmarkten te Alkmaar
Reactie

De appellant verzoekt duidelijk te maken dat ten aanzien van het Makadocentrum en de locatie van het postkantoor slechts de bestaande toestand is weergegeven en dat op geen enkele wijze wordt vooruitgelopen op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst.

Commentaar

Binnen de gemeente heeft in de afgelopen jaren discussie plaatsgevonden over de uitbreiding van het Makadocentrum en de invulling van de locatie van het voormalig postkantoor. Deze discussie is ook in het openbaar gevoerd. Er zijn op dit moment (januari 2012) nog geen besluiten genomen, maar het zou onjuist zijn om te doen alsof er geen discussie heeft plaatsgevonden. Dat het postkantoor zijn functie heeft verloren is zonder meer een feit en er zal hoe dan ook een alternatieve invulling voor dit pand moeten worden gevonden. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een zelfstandige procedure worden gevolgd. Daarbij krijgt een ieder de gelegenheid zijn visie naar voren te brengen.

Aanpassing plan

Geen.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

Toelichting

- Bladzijde 18, 2e alinea: zin over VVV-kantoor is verwijderd.
- Bladzijde 20, onder figuur 2.9: station en streekbusstation liggen in het plangebied.
- Bladzijde 31, figuur 4.2: nummers van de wijzigingsgebieden zijn toegevoegd.
- Bladzijde 35: figuur toegevoegd met situatie Schoolpad 2 (figuur 4.8).
- Paragraaf 4.2: voor de locatie Dorpen-Roggeveenstraat wordt een zelfstandige procedure gevolgd, die niet zal zijn afgerond voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend plan. De tekst is in die zin aangepast.
- Paragraaf 4.2: voor de locatie Buiskoolstraat 29 (locatie Scagon-theater) wordt een zelfstandige procedure gevolgd, die niet zal zijn afgerond voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend plan. De tekst is in die zin aangepast.
- Paragraaf 5.3: vanaf 1 januari 2012 moet op basis van artikel 3.1.6, lid 2 onder a Bro wettelijk voldaan worden aan de verantwoordingsplicht wat betreft cultuurhistorische waarden en monumenten. Hiernaar is een verwijzing toegevoegd.
- Paragraaf 6.2: onder kopje 'Maatschappelijk': wijzigingsgebieden zijn gebieden 6 en 4.
- Bijlage 1: passage over gemeentelijk rioleringsplan vervalt (tekst is verouderd). Dit geldt ook voor de vermelding in tabel 3.1. in de toelichting.

Regels

- Artikel 9.5 onder a na (Havenstraat): betreft het gebied ten zuiden van de Havenstraat en ten oosten van de Parallelweg.
- De bijlage (Staat van bedrijven) is niet genummerd; waar in de tekst van de regels 'bijlage 1' stond is dit vervangen door 'bijlage'.
- In de bestemmingen 'Centrum 1 en 2', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Gemengd 1' en 'Horeca' is de regeling onder lid 2 (Bouwregels), sub a beperkt tot 'hoofdgebouwen' (in plaats van 'gebouwen'); in lid 2, sub b is 'bij woningen' verwijderd. Hiermee wordt bereikt dat hoofdgebouwen alleen binnen een bouwvlak mogen worden gerealiseerd; aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen ook daarbuiten. De bijgebouwenregeling geldt daardoor bovendien in het algemeen en niet alleen voor woningen.

Verbeelding

- Het bouwvlak van de Dekamarkt aan de Langestraat is aangepast op basis van de vergunde situatie.
- Voor het bouwplan op de hoek Dorpen-Roggeveenstraat is een aparte omgevingsvergunning verleend. De op de verbeelding aangegeven maatvoering van het gebouw is aangepast aan de op basis van de omgevingsvergunning toegestane situatie. Waar een maximale bouwhoogte van 10 meter stond, is deze gewijzigd in 10,5 m.
- Hoek Dorpen-Roggeveenstraat: zoals ook aangegeven bij zienswijze 5 is het bouwplan op de hoek van Roggeveenstraat en Dorpen op de verbeelding aangegeven als 'witte vlek', omdat voor deze locatie een zelfstandige procedure wordt gevolgd.
- Bebouwing noordzijde Nijverheidsstraat (5-39): de maximale bouwhoogte is gewijzigd van 6 m naar 7 m.
- Bebouwing Langehof (1-27): de maximale bouwhoogte is gewijzigd van 9 m naar 12 m.
- De ontwikkelingslocatie Buiskoolstraat 29 (locatie Scagon-theater) is uit het plangebied gehaald. Voor dit gebied wordt een afzonderlijke planologische procedure gevoerd.

B i j l a g e



Verslag hoorzittingen i.v.m. zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan "Centrum en omgeving" gehouden op 3 en 11 januari 2012 met namens de gemeente Schagen, de heren J. Bouwes (wethouder) en J.F.J. Kaandorp (medewerker Ruimte/verslaglegger).	
3 januari 2012 15.30 uur	Zienswijze R. Strijbos en M. Baken <i>Aanwezig: de heer R. Strijbos en mevrouw M. Baken (exploitanten restaurant TOV, appellanten).</i> De heer <u>Bouwes</u> opent de zitting en legt het doel van de zitting uit. Het college is belast met de voorbereiding van de besluitvorming van het bestemmingsplan en degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen in verband daarmee worden gehoord. Er bestaat nu gelegenheid om de schriftelijke zienswijze toe te lichten of nog aan te vullen. Mevrouw <u>Baken</u> zegt dat de zienswijze op zich duidelijk is. Er is een bouwplan in procedure voor het realiseren van een restaurant aan de Loet 8. De uitbreiding aan de achterzijde in de vorm van een serre past nu niet in het bestemmingsplan, maar het is voor hun belangrijk om deze wel te maken zodat de klanten aan die zijde in de zon kunnen zitten. De burens zijn hiermee akkoord. In het bouwplan is de serre nog niet aangevraagd. Hiervoor wordt het nieuwe bestemmingsplan afgewacht. De heer <u>Kaandorp</u> legt uit dat de bouwplanprocedure volledig los staat van de bestemmingsplanprocedure. In het bestemmingsplan is de horecafunctie al meegenomen. De bouwplanprocedure zal zeer binnenkort kunnen worden afgedaan als er geen reacties komen. Dit is dan een gegeven voor het nieuwe bestemmingsplan. De heer <u>Kaandorp</u> legt de verdere procedure uit. De voorliggende zienswijze zal met het verslag van de hoorzitting eerst door het college worden beoordeeld. Het college maakt een voorstel voor de gemeenteraad dat een definitief besluit neemt en het bestemmingsplan vaststelt. Het raadsvoorstel wordt eerst nog behandeld in de raadscommissie Grondgebiedszaken. Het streven is in februari het bestemmingsplan vast te stellen. Appellanten krijgen daarvan bericht en kunnen eventueel nog zowel bij de commissie als de raad inspreken. Niets meer aan de orde zijnde wordt de zitting gesloten.
3 januari 2012 16.00 uur	Zienswijze Van Koppen en Jager advocaten, dhr. R.A.M. Schram, namens Vomar Voordeelmarkten B.V. te Alkmaar Appellant is niet verschenen. De zitting wordt gesloten.

3 januari 2012 16.30 uur	Zienswijze Catch Legal, C. M. Delstra, namens S. Delver , Dorpen 11c en A. Stam, Dorpen 11g te Schagen
	Appellanten hebben bij email d.d. 3 januari 2012 verklaard af te zien om te worden gehoord.
3 januari 2012 17.00 uur	Zienswijze J. Vrijhof, H.W. Puntholer en W. Wardenaar
	<i>Aanwezig: de heer J. Vrijhof (appellant).</i> De heer <u>Bouwes</u> opent de zitting en legt het doel van de zitting uit. Het college is belast met de voorbereiding van de besluitvorming van het bestemmingsplan en degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen in verband daarmee worden gehoord. Er bestaat nu gelegenheid om de schriftelijke zienswijze toe te lichten of nog aan te vullen. De heer <u>Vrijhof</u> verklaart dat hij economisch eigenaar is van het perceel Nieuwe Laagzijde 61. De heer W. Wardenaar is nog juridisch eigenaar. Hij overlegt een schriftelijke machtiging van de heer Wardenaar. De heer Vrijhof heeft plannen om het pand te herbouwen, maar met de voorgeschreven goothoogte van 4,5 meter zijn geen twee bouwlagen mogelijk. Hij overlegt een gevelaanzicht voor een woning met twee bouwlagen. Aan hand van de plankaart wijst hij aan dat de meeste in de direct omgeving staande panden eveneens een hogere goothoogte hebben. Volgens hem past deze hoogte in de omgeving. De heer <u>Kaandorp</u> legt de verdere procedure uit. De voorliggende zienswijze zal met het verslag van de hoorzitting eerst door het college worden beoordeeld. Het college maakt een voorstel voor de gemeenteraad dat een definitief besluit neemt en het bestemmingsplan vaststelt. Het raadsvoorstel wordt eerst nog behandeld in de raadscommissie Grondgebiedszaken. Het streven is in februari het bestemmingsplan vast te stellen. Appellanten krijgen daarvan bericht en kunnen eventueel nog zowel bij de commissie als de raad inspreken. Niets meer aan de orde zijnde wordt de zitting gesloten.
3 januari 2012 19.30 uur	Zienswijze G. Bregman, namens S. Snaas-De Jong en J.N. Snaas
	<i>Aanwezig: mevrouw G. Bregman en mevrouw S. Snaas-De Jong (appellanten).</i> De heer <u>Bouwes</u> opent de zitting en legt het doel van de zitting uit. Het college is belast met de voorbereiding van de besluitvorming van het

	bestemmingsplan en degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen in verband daarmee worden gehoord. Er bestaat nu gelegenheid om de schriftelijke zienswijze toe te lichten of nog aan te vullen. Mevrouw <u>Bregman</u> zegt dat het gaat om het pand Laan 4. Zowel de begane grond als de bovenverdieping is al geruime tijd in gebruik als winkelruimte, totaal ca. 900 m². Het voorliggende bestemmingsplan bepaalt een maximale oppervlakte van 300 m². Dit komt dus niet overeen met de werkelijkheid. Het is van belang dat de oppervlakte detailhandel correct in het bestemmingsplan komt. De mogelijkheid tot verruiming naar 500 m² staat ook niet op de plankaart. De heer <u>Kaandorp</u> zegt dat het gebruik van het pand overgangsrechtelijk is beschermd. De verruiming naar 500 m² is in de planregels opgenomen en niet op de plankaart. Op basis van de destijds verleende vergunning zal de situatie opnieuw worden onderzocht. De heer <u>Kaandorp</u> legt de verdere procedure uit. De voorliggende zienswijze zal met het verslag van de hoorzitting eerst door het college worden beoordeeld. Het college maakt een voorstel voor de gemeenteraad dat een definitief besluit neemt en het bestemmingsplan vaststelt. Het raadsvoorstel wordt eerst nog behandeld in de raadscommissie Grondgebiedszaken. Het streven is in februari het bestemmingsplan vast te stellen. Appellanten krijgen daarvan bericht en kunnen eventueel nog zowel bij de commissie als de raad inspreken. Niets meer aan de orde zijnde wordt de zitting gesloten.
3 januari 2012 20.00 uur	Zienswijze W.J. Pronk en A.A. Pronk-Tesselaar
	<i>Aanwezig: de heer W.J. Pronk en mevrouw A.A. Pronk-Tesselaar (appellanten).</i> De heer <u>Bouwes</u> opent de zitting en legt het doel van de zitting uit. Het college is belast met de voorbereiding van de besluitvorming van het bestemmingsplan en degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen in verband daarmee worden gehoord. Er bestaat nu gelegenheid om de schriftelijke zienswijze toe te lichten of nog aan te vullen. De heer <u>Pronk</u> verwijst naar de eerdere afwijzing van zijn inspraakreactie. Hij heeft de Startnotitie van het bestemmingsplan erop nageslagen. Hierin zijn duidelijke beleidsuitgangspunten aangegeven. Zijn perceel ligt in het

	horecakerengebied. Uit de beleidsuitgangspunten en het eerdere e-mailcontact met de gemeente komt naar voren dat het laten vervallen van niet benutte horeca alleen geldt buiten het horecakerengebied (aanloopstraten). De vrees voor precedentwerking voor soortgelijke situaties ziet hij niet. Volgens hem zijn er geen andere zienswijzen op dit punt ingekomen, zodat belanghebbenden in deze bestemmingsplanprocedure dit niet alsnog kunnen afdwingen. Nieuwe verzoeken tot vestiging van horeca kunnen dan ook eenvoudig worden afgewezen. De heer <u>Kaandorp</u> wijst erop dat een belanghebbende altijd een verzoek tot planwijziging bij de gemeente kan indienen. Dit moet beleidsmatig worden beoordeeld. Als op het perceel van de heer Pronk horeca wordt toegestaan dan zal de gemeente beleidsmatig moeten kunnen onderbouwen waarom in soortgelijke gevallen horeca niet gewenst is. De heer <u>Pronk</u> vult aan dat het beperken van horeca op zijn perceel de gebruiksmogelijkheden in de toekomst vermindert, hiermee wordt hij duidelijk benadeeld. De winkelruimte zit nu eigenlijk op een eiland tussen horecafuncties. De heer <u>Kaandorp</u> legt de verdere procedure uit. De voorliggende zienswijze zal met het verslag van de hoorzitting eerst door het college worden beoordeeld. Het college maakt een voorstel voor de gemeenteraad dat een definitief besluit neemt en het bestemmingsplan vaststelt. Het raadsvoorstel wordt eerst nog behandeld in de raadscommissie Grondgebiedszaken. Het streven is in februari het bestemmingsplan vast te stellen. Appellanten krijgen daarvan bericht en kunnen eventueel nog zowel bij de commissie als de raad inspreken. Niets meer aan de orde zijnde wordt de zitting gesloten.
11 januari 2012 11.00 uur	Zienswijze P. Halman
	<i>Aanwezig: de heer P. Halman (appellant).</i> De heer <u>Bouwes</u> opent de zitting en legt het doel van de zitting uit. Het college is belast met de voorbereiding van de besluitvorming van het bestemmingsplan en degenen die een zienswijze hebben ingediend zullen in verband daarmee worden gehoord. Er bestaat nu gelegenheid om de schriftelijke zienswijze toe te lichten of nog aan te vullen. De heer <u>Halman</u> zegt dat het bouwvlak op het perceel Molenstraat 14a te klein is. Het zou doorgetrokken moeten worden naar achteren. Hij verwijst naar het perceel Molenstraat 22 waar ook een ruim bouwvlak is ingetekend,

	ook op gronden waar nu geen bebouwing is. De heer <u>Kaandorp</u> licht toe dat uitgangspunt is om de hoofdgebouwen binnen de bouwvlakken te brengen. Buiten de bouwvlakken zijn aan- en bijgebouwen mogelijk. De heer <u>Halman</u> meldt dat voor zijn perceel op 24 oktober 2000 een bouwvergunning voor een uitbreiding van de garage en opslag/magazijn is verleend. Die vergunning is nog niet uitgevoerd, omdat hij later het plan heeft bedacht om ook woonruimte toe te voegen. Hij zal dit nog aanvragen. De heer <u>Kaandorp</u> zegt dat deze vergunning zal worden gezien en dat het bestemmingsplan met die vergunning rekening zal moeten houden. Het 'wonen' binnen de bestemming 'Centrum 1' is zonder meer toegestaan. De heer <u>Halman</u> voegt nog toe dat hij ook betrokken is geweest bij het overleg met Wooncompagnie in verband met de woningbouwontwikkeling achter zijn perceel. Dit is nu in het bestemmingsplan niet meer terug te vinden. De heer <u>Bouwes</u> merkt daarbij op dat die ontwikkeling uit het bestemmingsplan is gehaald. Hiervoor zal een afzonderlijke procedure worden gevoerd. De heer <u>Kaandorp</u> legt de verdere procedure uit. De voorliggende zienswijze zal met het verslag van de hoorzitting eerst door het college worden beoordeeld. Het college maakt een voorstel voor de gemeenteraad dat een definitief besluit neemt en het bestemmingsplan vaststelt. Het raadsvoorstel wordt eerst nog behandeld in de raadscommissie Grondgebiedszaken. Het streven is in februari het bestemmingsplan vast te stellen. Appellanten krijgen daarvan bericht en kunnen eventueel nog zowel bij de commissie als de raad inspreken. Niets meer aan de orde zijnde wordt de zitting gesloten.
--	---