

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Jonkerhof Waarland

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jonkerhof, Waarland' heeft vanaf 22 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. In deze Nota van Zienswijzen worden deze zienswijzen beantwoord. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn door de gemeente Schagen in 2024 drie bijeenkomsten met de indieners (omwonenden) georganiseerd. Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 4 april 2024, 14 november 2024 en 4 december 2024.

Omdat er veel overlap is in de ingediende zienswijzen, zijn deze per onderwerp samengevat en van beantwoording voorzien.

De Nota eindigt met een paragraaf waarin wordt aangegeven of de zienswijzen tot een verandering hebben geleid en wat deze eventuele verandering dan is.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn op tijd ingediend en ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen

Verkeer en parkeren	
1. De verkeerstoename kan voor onveilige situaties zorgen. Met name bij het zwembad en de kruising Jonkerstraat - Molenzicht.	Er is nu sprake van een relatief lage verkeersintensiteit op de omliggende straten. De straten hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer op een goede wijze te verwerken. Er worden geen knelpunten in de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid verwacht.
2. De straat is te smal voor meer verkeer en slecht verlicht. De straten zijn niet berekend op de toename van het verkeer. Er is geen ruimte om de infrastructuur te veranderen.	Het woningbouwplan wordt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde via een in-/uitrit ontsloten. De delen van de Jonkerstraat waar aan één zijde op straat geparkeerd wordt, worden hiermee zoveel mogelijk ontlast van extra verkeer.
3. Er is een tekort aan parkeerplaatsen. Door evenementen bij de Boereplaats en in het dorpshuis, de populariteit van het zwembad, de nieuwe sporthal en de wandelroute is nu al vaak sprake van parkeeroverlast.	Op grond van de Parkeernota Schagen 2016 bedraagt de parkeerbehoefte van het woningbouwplan 44 parkeerplaatsen. Met de inzet van één deelauto zijn 41 parkeerplaatsen nodig. In de ontwerptekening is dit aantal parkeerplaatsen opgenomen en in het bestemmingsplan is geborgd dat dit ook daadwerkelijk wordt aangelegd. Gelet op de specifieke doelgroep (senioren) is de verwachting dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte overigens lager zal liggen.
4. De locatie van de in-/uitrit zorgt voor parkeerproblemen en een storende situatie als gevolg van autolichten. Ter plaatse van de uitrit wordt nu legaal op straat geparkeerd.	De precieze locatie van de in-/uitrit is in het bestemmingsplan niet vastgelegd. Door de initiatiefnemers is getracht om hierover met de indiener in overleg treden. Wij nodigen de indiener opnieuw uit om hier gezamenlijk over in overleg te gaan. In de ontwerptekening is de begrenzing van de in-/uitrit iets aangepast.

5. Er zullen wel parkeerplaatsen voor bewoners bij komen, maar niet voor bezoekers. Deze zullen dan parkeren aan de Jonkerstraat.	In de parkeernormen die in de Parkeernota Schagen 2016 zijn opgenomen, is ook een aandeel voor bezoekers opgenomen. Per woning bedraagt dit 0,3 parkeerplaats. In het plan zijn dus ook bezoekersparkeerplaatsen opgenomen.
6. Met het plan worden parkeerplaatsen bij de Boereplaats opgeheven ten behoeve van toekomstige bewoners van de woningen. Dit leidt tot een toename in de vraag naar parkeerplaatsen.	Het aantal parkeerplaatsen bij de Boereplaats blijft gelijk.

Locatie	
1. Het open beeld van het dorp verdwijnt en de omgeving Jonkerstraat wordt volledig ingebouwd.	Gelet op de aanwezige bedrijfsgebouwen nabij het plangebied, is beperkt sprake van een open beeld. Bovendien wordt dit beeld alleen vanaf de Jonkerstraat beleefd. Door een verbreding van de sloot, de aanleg van tuintjes richting de zijde van de Jonkerstraat en de realisatie van een eenduidige, groene erfafscheiding, ontstaat een ruime buffer tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Bovendien wordt aan de zijde van de Jonkerstraat openheid gecreëerd tussen de woonblokken, waarmee sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare inpassing.
2. Er zijn andere geschikte plekken om te bouwen, bijvoorbeeld Adamsland fase 2, hoek Hogebrugweg-Volleringweg (beide kanten van de weg), Beemsterboerweg, Nieuwboerweg, grond tussen Boereplaats en zwembad, locatie Posthoorn en achter de Posthoorn aan de Veluweweg.	Op verschillende genoemde locaties zijn reeds woningbouwplannen in procedure genomen of in voorbereiding. De locatie aan de Jonkerstraat grenst aan het bestaand stedelijk gebied. Woningbouw op deze locatie is passend binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Door de nabijheid van de supermarkt en het dorps huis vormt de locatie een geschikte plek voor seniorenwoningen.
3. Er wordt in Waarland al meer dan genoeg gebouwd.	Uit de gemeentelijke woningbehoeftecijfers volgt dat het plan past bij de aanwezige woningbehoefte in Waarland. De grote behoefte is ook af te leiden uit het zeer beperkte aanbod aan te koop staande woningen. Bovendien wordt voorzien in een specifieke behoefte (seniorenwoningen) waar andere woningbouwplannen niet in voorzien.

4. In Waarland staat het Sabinahof. Naar verwachting komt 60% van de bewoners niet uit Waarland. Als dat anders geregeld wordt, zijn er seniorenwoningen genoeg.	Wooncomplex Sabinahof is eigendom van Woonzorg Nederland. In het complex zijn uitsluitend sociale huurwoningen aanwezig waar senioren met een te hoog inkomen niet voor in aanmerking komen. Dit is uitsluitend mogelijk als sprake is van een hoge zorgvraag. Deze afspraken zijn wettelijk bepaald.
5. Ten noorden van de Jonkerstraat ligt het Bernadetteplantsoen. Op deze locatie is een projectontwikkelaar bezig om hier in de nabije toekomst seniorenwoningen te realiseren. Dit plan is passend binnen de visie van de gemeente. Verbouw in plaats van groen opofferen voor nieuwbouw. Dit wetende is er geen noodzaak voor het plan aan de Jonkerstraat.	De woningen aan het Bernadetteplantsoen zijn in eigendom van de Wooncompagnie. Ook hier is sprake van uitsluitend sociale huurwoningen. Naast de grote vraag naar meer sociale huurwoningen gericht op senioren, is er een ook een grote behoefte aan koopwoningen voor senioren.
6. Het zicht op de schaatsbaan vanaf de Jonkerstraat verdwijnt.	In het algemeen geldt dat uit jurisprudentie herhaaldelijk is gebleken dat er niet zoiets bestaat als een blijvend recht op (vrij) uitzicht.
7. De mooie fiets- en wandelroute verdwijnt door het plan.	Door of langs het plangebied is geen officiële fiets- of wandelroute aanwezig. Er loopt een wandelroute op enige afstand van het plangebied, ten zuiden van de Boereplaats. Er is geen sprake van het verdwijnen van een fiets- of wandelroute.

Gemeentelijk beleid	
1. De plannen stroken niet met het ruimtelijk beleid voor Waarland.	De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan seniorenwoningen. Er wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente voor het creëren van nieuwe vormen van wonen in de vorm van een seniorenhofje. Met 30% sociale huur wordt ook op dit punt voldaan aan de Omgevingsvisie.
2. In de gemeentelijke Omgevingsvisie staat dat Waarland behoort bij de grotere dorpen waar woningen aan de rand van de kern gebouwd mogen worden. Dit plan komt in de kern, niet er naast.	De locatie grenst aan de kern van Waarland maar maakt hier (nog) geen onderdeel van uit. Overigens is het beleid van de gemeente zowel gericht op bouwen in als aan de rand van kernen.
3. In de gemeente Omgevingsvisie is aangegeven dat bebouwing niet aansluit bij het eenvoudige en landelijke karakter van het Westfries landschap .	In de Omgevingsvisie is aangegeven dat bebouwing die niet goed aansluit bij het eenvoudige en landelijke karakter van het buitengebied niet wenselijk is. In dit geval is sprake van een perceel dat grenst aan de kern van Waarland en ingeklemd ligt tussen de woningen aan de noord- en oostzijde, De Boereplaats aan de zuidzijde en de ijsbaan aan de westzijde. De gronden hebben een

	agrarische bestemming maar zijn al jarenlang niet meer als zodanig in gebruik. Aansluitend bij de bestaande waarden, is binnen het plan sprake van een kleinschalig, dorps en gevarieerd karakter en krijgen de woningen een streekeigen uitstraling. Woningbouw op deze gronden is passend binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.
4. In de gemeente Omgevingsvisie is aangegeven dat harde dorpsranden met veel steen niet passen binnen de waarde van grotere dorpen.	Er is op deze locatie geen sprake van een dorpsrand waar vanaf het buitengebied direct zicht op is. Bovendien bestaat de bestaande dorpsrand ook uit woonbebouwing. De rij woningen aan de westzijde van de locatie krijgen tuintjes en worden met een sloot afgescheiden van ijsbaan. Er is dan ook geen sprake van een harde dorpsrand zoals in de Omgevingsvisie is verbeeld.

Natuur en groen	
1. De natuurlijke habitat gaat veranderen waardoor vele soorten flora en fauna verdwijnen of worden verstoord.	Uit uitgevoerd natuuronderzoek is niet gebleken dat het plan onevenredige gevolgen heeft voor beschermde diersoorten.
2. Er blijft op deze manier werkelijk geen groen meer over in het dorp.	Er blijft nog veel groen over in het dorp. Bovendien is het plangebied geen openbaar groen, maar in particulier bezit. Met uitzondering van locatie De Posthoorn (waar al besloten is om mee te werken aan een plan voor 3 woningen) zijn geen bebouwde locaties in Waarland aanwezig die op dit moment in aanmerking komen voor woningbouw.
3. Voorgesteld wordt om er een park van te maken. Dat is een mooi initiatief en sluit heel goed aan bij de historische wandelroute van de molen.	Het plan is beoordeeld zoals deze door de initiatiefnemers is ingediend. Met het voorgenomen woningbouwplan wordt invulling gegeven aan de stijgende woningbehoefte van senioren, waarbij de gelegenheid wordt geboden om zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woonomgeving te blijven wonen. De locatie aan de rand van de kern van Waarland, in de nabijheid van supermarkt en dorpshuis vormt hiervoor een geschikte plek.

Woongenot	
1. Er wordt veel overlast van de Boereplaats ervaren. Als het bedrijf wordt doorverkocht aan een horeca-uitbater is het leed niet meer te overzien.	De Boereplaats maakt geen onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling.
2. Met het verdwijnen van het uitzicht, verdwijnt het woongenot.	In het algemeen geldt dat uit jurisprudentie herhaaldelijk is gebleken dat er niet zoiets

	bestaat als een blijvend recht op (vrij) uitzicht. In het plan is getracht om zorgvuldig om te gaan met de belangen van bewoners van bestaande woningen nabij het plangebied. Als gevolg van de ingediende zienswijzen, is de afstand tot de woningen vergroot. Daarnaast is sprake van openheid tussen de woningen en een relatief beperkte bouwhoogte. De voorgenomen ontwikkeling zal ten opzichte van de huidige situatie effect hebben op de beleving van bewoners van de bestaande woningen. Van een onaanvaardbare inbreuk op het woongenot is echter geen sprake.
--	--

Programma en ontwerp	
1. In eerste instantie werd gesproken over huisvesting voor 20 mensen, dit is al snel overgegaan naar 19 woningen. Nadat besloten werd dat het plan 30% sociale huurwoningen moet bevatten, zijn deze er bij opgeteld en bestaat het plan uit 24 woningen.	De concept aanvraag ging al uit van 20 woningen. Nadat is besloten dat minimaal 30% van de woningen, conform het gemeentelijk beleid, in de categorie sociale huurwoning moet vallen, is het aantal verhoogd naar 24 woningen.
2. De plannen die nu worden gepresenteerd bij de gemeente zijn anders dan tijdens de laatste bijeenkomst is gepresenteerd.	Het plan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen is enkel op details aangepast naar aanleiding van de civieltechnische beoordeling van de gemeente. De hoofdstructuur, waaronder de positie van de woningen, is gelijk aan hetgeen is gepresenteerd tijdens de derde bewonersbijeenkomst. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen vergroot.
3. Het plan kan niet leiden tot een goede leefomgeving. Op dit kleine stukje land 24 huizen bouwen is onbegrijpelijk.	De woningen zullen zowel beschikken over privé-tuintjes als een grote gezamenlijk binnentuin. Door de geclusterde bouw is sprake van een aanvaardbare bebouwingsdichtheid. Er is al veel interesse getoond in de woningen.
4. De woningen komen pal naast een groot bedrijf te staan waar 's nachts veel vrachtwagens staan. Die zullen overlast bezorgen aan de bewoners.	De afstand van het plangebied tot het agrarisch bouwvlak aan de Kerkstraat 79 bedraagt circa 67 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Daarnaast heeft het bedrijf zich te houden aan de wettelijke eisen met betrekking tot het voorkomen van hinder. Er is geen reden om aan te nemen dat de bedrijfsactiviteiten een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied in de weg.

Participatie	
1. De bijeenkomsten die de initiatiefnemers organiseerden waren een aanfluiting omdat	Tijdens de bijeenkomsten is aan omwonenden gevraagd om reacties te geven op de plannen.

geen rekening werd gehouden met wat door de buurt was aangegeven.	Deze reacties zijn zoveel mogelijk in het plan verwerkt. Tijdens de laatste bijeenkomst zijn de aanpassingen toegelicht en zijn door verschillende omwonenden complimenten geuit over de wijze waarop rekening is gehouden met de gegeven opmerkingen. Na ontvangst van de zienswijzen zijn door de gemeente Schagen nog drie bijeenkomsten georganiseerd.
---	--

Aanpassing van het plan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het plan op de volgende onderdelen aangepast:

- De woningen aan de zijde van de Jonkerstraat zijn opgeschoven, waardoor de afstand tot de bestaande woningen is vergroot. De afstand bedraagt minimaal 24 meter;
- In het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd dat de woningen aan de zijde van de Jonkerstraat in de achtertuinen een groene erfafscheiding krijgen, welke wordt mee-ontworpen en met de bouw van de woningen en projectmatig wordt gerealiseerd. Hiertoe is op de verbeelding voor deze strook de bestemming Groen opgenomen.
- De begrenzing van de in-/uitrit aan de noordzijde is op de ontwerptekening iets aangepast.
- Bij de hoekwoningen zijn bergingen in de eigen tuinen opgenomen, waardoor de gebouwen met gezamenlijke bergingen kleiner kunnen worden uitgevoerd. In plaats van één groot gebouw worden twee kleine clusters met bergingen gerealiseerd, op ruime afstand van bestaande woningen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter in plaats van 6,5 meter;
- Het gebouw 'orangerie' is komen te vervallen. In plaats daarvan wordt een kleinschalige kas in de binnentuin gerealiseerd als ontmoetingsruimte. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter in plaats van 6,5 meter;
- Naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen is de indeling van de parkeerplaatsen gewijzigd.