

Notitie Participatie Tames Visserstraat: Bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan:



Participatienotitie Tames Visserstraat 1 Schermerhorn Gemeente Alkmaar

Datum: 31 oktober 2019

Inhoud

1	Participatienotitie Tames Visserstraat 1 te Schermerhorn.....	2
1.1	Aanleiding tot deze notitie.....	2
1.2	Inhoud notitie participatie.....	2
1.3	Participatie en bestemmingsplanprocedure.....	2
1.3.1	Architectonisch ontwerp.....	3
1.4	Chronologisch overzicht van de participatie.....	3
1.4.1	Bekendmaking plan bij de dorpsraad van 8 april 2019.....	4
1.4.2	Geanonimiseerde verslag van de Dorpsraad.....	4
1.4.3	Uitnodiging inlooptmoment bij cafe 's lands welvaren op 24 april 2019.....	5
1.4.4	Inlooptmoment bij café 's lands welvaren op 24 april 2019.....	6
1.4.5	Geanonimiseerd verslag van inlooptmoment op 24 april 2019.....	7
1.5	Vooraankondiging website.....	7
1.6	15 juli 2019: mail aan deelnemers van inloop moment van 24 april 2019.....	8
1.6.1	Ingekomen reacties op mail van 15 juli 2019.....	8
1.7	Samenvatting + een toelichting op het gepresenteerde ontwerp.....	8
1.8	Samenvatting Participatie.....	9

1 Participatienotitie Tames Visserstraat 1 te Schermerhorn

De Omgevingswet wordt naar verwachting in 2021 ingevoerd. De Omgevingswet is een grote wetswijziging die alle regelgeving over de leefomgeving van Nederlanders (van o.a. milieu-, geluids- en geurnormen tot bestemmingsplannen) bundelt in één wet. Met de komst van deze nieuwe wet veranderen ook de instrumenten van de raad in het ruimtelijk domein. In plaats van sturing via een structuurvisie en bestemmingsplannen, stelt de raad straks de kaders voor de ruimtelijke omgeving vast in een Omgevingsvisie en een Omgevingsplan. De verantwoordelijkheid voor de leefomgeving wordt een meer gedeelde verantwoordelijkheid (in plaats van uitsluitend van de overheid) en dat komt onder meer tot uiting in de nadruk op participatie.

1.1 Aanleiding tot deze notitie

De gemeente Alkmaar wenst de locatie met de voormalige basisschool De Bonte Mol/ Het Kompas, gelegen aan de Tames Visserstraat 1 in Schermerhorn, te transformeren naar een woonlocatie. Dit wordt toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan Tames Visserstraat 1.

Voor realisatie is de gemeente Alkmaar een overeenkomst aangegaan met Vastesteen Projectontwikkeling gevestigd te Alkmaar.

Onderdeel van de planvorming van de Tames Visserstraat is participatie. Deze notitie is daarvan een verslag.

1.2 Inhoud notitie participatie

In deze notitie zullen achtereenvolgens aan de orde komen:

- Participatie en bestemmingsplanprocedure;
- Stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp Tames Visserstraat 1
- Chronologisch overzicht van de participatie;
- Vooraankondiging website Het Kompas;
- Mail aan deelnemers inloop moment van 24 april 2019 met verzoek om te reageren;
- Ingekomen participatie en beantwoording participatie;
- Samenvatting participatie.

1.3 Participatie en bestemmingsplanprocedure.

De uitkomsten van de participatie worden door de gemeente meegenomen in het bestemmingsplan Tames Visserstraat 1 voor het ter inzage leggen van het ontwerpplan gedurende zes weken waarbij iedereen een zienswijze kan geven.

Voorliggende participatie betreft de locatie met de voormalige basisschool De Bonte Mol/ Het Kompas, gelegen aan de Tames Visserstraat 1 in Schermerhorn. Deze locatie wordt, wegens buiten gebruik raken van de school, getransformeerd naar een woonlocatie. De situatie is daarmee niet blanco, maar betreft wijziging van een bestaande situatie. Doel is zowel de bestaande maatschappelijke gebruiksmogelijkheden, als de bestaande bouwmogelijkheden van de locatie als vast gelegd in het geldende bestemmingsplan, te transformeren naar wonen binnen het stratenpatroon ter plaatse.

Voor de nieuwe bouwmogelijkheden van de locatie had de gemeente ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven aan de ontwikkelaar, inclusief een woonprogramma waarvan 30% in de sociale sector.

De ruimtelijke randvoorwaarden gaan uit van de rooilijnen van woningen langs straten. De randvoorwaarden zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en hebben gediend als onderlegger voor het architectonische schetsontwerp. Met de ruimtelijke randvoorwaarden heeft de participatie van de Tames Visserstraat plaatsgevonden op basis van een ruimtelijk kader vooraf, waarop het ontwerp van de ontwikkelaar was gebaseerd.

1.3.1 Architectonisch ontwerp



Afbeelding 1. Impressie van de situatie vanuit de hoek Tames Visserstraat en Zuidje

Bovenstaand het ontwerp dat is gepresenteerd in de participatie. De gemeente was aanwezig bij de presentaties. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit ontwerp nader toegelicht.

1.4 Chronologisch overzicht van de participatie

Onderstaand een overzicht van de gevoerde participatie in de periode vanaf april 2019 tot september 2019 (6 maanden) om de omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij de planvorming.

1. 8 april 2019 presentatie bij de Dorpsraad van Schermerhorn. Aangekondigd via Facebookpagina van de Dorpsraad met 370 volgers. De gemeente was met 1 persoon aanwezig.
2. 24 april 2019 inloopmoment voor belanghebbenden en omwonenden bij café 's Lands Welvaren. Er zijn 85 uitnodigingen verstuurd. 70 omwonenden zijn op komen dagen en 30 personen hebben gegevens achter gelaten. De gemeente was met 4 personen aanwezig.
3. Vanaf 1 mei 2019 website www.dekompas.nl "live".
4. 15 mei 2019 gesprek gevoerd met een potentiële bezwaarmaker en op 7 juli overeenstemming bereikt.
5. 15 juli 2019 nogmaals alle omwonenden geïnformeerd hoe zij aankijken tegen de planvorming en het verslag van 24 april 2019 meegestuurd.

1.4.1 Bekendmaking plan bij de dorpsraad van 8 april 2019

De dorpsraad van Schermerhorn is opgericht op 10 februari 1986. De dorpsraad vormt van oudsher het aanspreekpunt tussen gemeente en inwoner. Voor de bewoners vormt de dorpsraad een aanspreekpunt op het gebied van de leefbaarheid en het welzijn van Schermerhorn en haar inwoners. De raad vergadert iedere 2e maandag van de maand.

Op maandag 8 april 2019 heeft initiatiefnemer de plannen gepresenteerd aan de dorpsraad. Dit is gedaan door de projectleider van Vastesteen projectontwikkeling in het bijzijn van een ambtenaar van de gemeente.



Nagenoeg de gehele dorpsraad was aanwezig deze avond. De Dorpsraad heeft de presentatie ook aangekondigd via hun website en de facebookpagina zodat alle volgers van de dorpsraad, die daar een belang bij hebben, aanwezig konden zijn bij de vergadering. De dorpsraad heeft in totaal 370 volgers op facebook. Zie onderstaand de aankondiging.

Bron: website Dorpsraad Schermerhorn

Van de presentatie van het plan is een verslag gemaakt dat tevens naar de gemeente is verstuurd. De conclusie van de vergadering is dat de dorpsraad en de aanwezigen blij zijn dat het terrein opgeknapt gaat worden. Er is een grote behoefte aan vernieuwing op de locatie en de vergadering wordt dan ook positief afgesloten. Zie op de volgende pagina het geanonimiseerde verslag.

1.4.2 Geanonimiseerde verslag van de Dorpsraad

Gespreksverslag Tames Visserstraat te Schermerhorn Dorpsraad

Onderwerp:	Tames Visserstraat 1 te Schermerhorn
Datum en tijdstip:	Dorpsraad Schermerhorn, recreatiezaal de Horn te Schermerhorn, 8 april 20.00 uur
Aanwezig:	Ambtenaar van de gemeente Alkmaar, gehele Dorpsraad Schermerhorn, enkele omwonenden en Projectleider van Vastesteen (P).

Na de opening en een korte voorstelronde geeft de voorzitter van de Dorpsraad het woord aan de projectleider van Vastesteen (P) om een toelichting te geven op de plannen aan de Tames Visserstraat 1 te Schermerhorn.

P heeft 'Artist Impressions' mee van de verschijningsvorm en laat het gehele conceptplan zien op deze locatie. Er ligt voor nu een concept plan voorzien in 19 appartementen. De woningmarkt is onderzocht in Schermerhorn en er blijkt een grote behoefte te zijn aan appartementen voor zowel starters als ouderen. Alle woningen worden koopappartementen waaronder ook sociale koop. De Dorpsraad merkt op dat hier grote behoefte aan is in Schermerhorn.

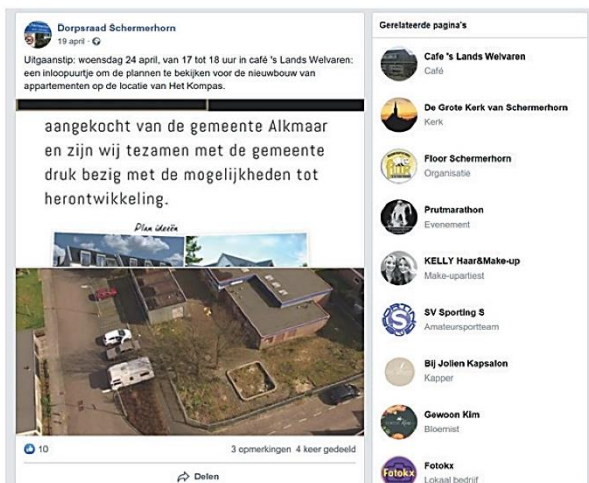
Er wordt ook kritisch gereageerd op een paar onderdelen: Hoe zit dat met parkeren? P geeft aan dat we voldoen aan de norm zoals de gemeente die oplegt en dat er op eigen terrein 17 parkeerplaatsen

wordt gerealiseerd. Er wordt opmerkt door de Dorpsraad, dat het zij een bescheidener plan in gedachten hadden voor dit gebied.

De meeste aanwezigen zijn blij dat het terrein opgeknapt gaat worden. Er is een grote behoefte aan vernieuwing op de locatie en de stemming wordt dan ook positief afgesloten.

P geeft ook aan dat er eind april een inloopmiddag wordt georganiseerd voor de omwonenden en mogelijk andere belangstellenden.

1.4.3 Uitnodiging inloopmoment bij cafe 's lands welvaren op 24 april 2019



Via de Dorpsraad heeft initiatiefnemer aangekondigd dat er op 24 april een inloopmoment wordt georganiseerd voor de direct omwonenden en belanghebbenden bij café 's Lands Welvaren. De dorpsraad heeft hiervan op 19 april een facebookbericht gemaakt via hun facebookpagina, zodat alle 370 volgers op de hoogte zijn en eventueel ook langs konden komen.

Schermafdruck Facebook Dorpsraad

Voor het inloophmoment heeft initiatiefnemer 85 uitnodigingsbrieven in de brievenbus gedaan bij de omwonenden op 15 april 2019.

Aan de omwonende
Tames Visserstraat 1
Schermerhorn

Beste omwonende,

Graag nodigen wij u uit voor een inloophmoment bij Cafe 's Lands Welvaren op woensdag 24 april van 17.00 uur tot 18.00 uur.

Wellicht is het u reeds bekend maar via deze berichtgeving willen wij u op de hoogte brengen dat er eindelijk iets gaat gebeuren op het terrein van de leegstaande school "Het Kompas" aan de Tames Visserstraat.

Wij zullen u dan het concept woningbouwplan, "Het Kompas", laten zien dat wij hebben ontwikkeld voor deze locatie. In het plan zijn nu 19 koopappartementen opgenomen met grotendeels kleinere appartementen geschikt voor de starter en de senior uit Schermerhorn en omgeving.

Bent u geïnteresseerd naar de ontwikkeling dan zien wij u graag bij Cafe 's Lands Welvaren op bovengenoemd tijdstip. U kunt de ontwikkelingen van het project vanaf medio mei ook volgen op de website www.dekompas.nl.

Met vriendelijke groet,

George Schouten.



De 85 uitnodigingsbrieven zijn huis aan huis bezorgd binnen het met blauw gearceerde gebied rond de school.

VASTE STEEN

IBAN NL66INGB0007354439 | BIC INGBNL2A | KVK 64468763 | BTW NL 851760806.B01

1.4.4 Inloophmoment bij café 's lands welvaren op 24 april 2019

Op 24 april van 17.00-18.00 heeft het inloophmoment plaats gevonden bij café 's Lands Welvaren. Er is bewust gekozen voor deze locatie omdat het nabij de ontwikkellocatie is gelegen en een herkenbaar ontmoetingspunt is.

Het plan is gepresenteerd via 10 zogenaamde foamborden. De opkomst was goed met ca. 70 mensen. Iedereen is te woord gestaan en belangstellenden die graag op de hoogte gehouden wilden worden, werden uitgenodigd hun gegevens te noteren op een presentielijst. In totaal zijn er 30 emailadressen genoteerd.

Namens de gemeente waren vier ambtenaren aanwezig. Een ruime vertegenwoordiging, zij konden derhalve goed vernemen hoe de algehele sfeer was. Van het inloophmoment is, in samenspraak met de gemeente, een verslag gemaakt. Zie de volgende pagina.

1.4.5 Geanonimiseerd verslag van inloophmoment op 24 april 2019

Verslag opgesteld door projectleider Vastesteen in overleg met de gemeente.

Verslag open dag Tames Visserstraat te Schermerhorn 24 april 2019

Onderwerp:	<i>Tames Visserstraat 1 te Schermerhorn</i>
Datum en tijdstip:	<i>Café 's Lands Welvaren te Schermerhorn van 17.00- 18.00 uur</i>
Aanwezig:	<i>Vier ambtenaren van de gemeente Alkmaar, architect van TPAHG, projectleider Vastesteen (P), een bestuurslid van Stichting "het kleinste huisje van Schermerhorn". Veel omwonenden van de Tames Visserstraat, een makelaar en de eigenaar van een nabijgelegen bebouwing/ontwikkeling</i>

Doel van het open dag was om de buurt te informeren over de nieuwe ontwikkeling aan de Tames Visserstraat 1 te Schermerhorn. Het plan is gepresenteerd middels 10 grote foam borden met 'Artist Impressions' waarop ook is aangegeven de BG, 1^e verdieping en de 2^e verdieping. Elke buurtbewoner heeft een brief ontvangen van Vastesteen met de mededeling dat het plan gepresenteerd wordt op deze dag. Ook het bestuur van stichting het kleinste huisje was aanwezig.

Het was erg druk op deze middag met buurtbewoners en belangstellenden. Er zijn 30 emailadressen achtergelaten van mensen die graag op de hoogte blijven van de ontwikkelingen. Daarbij heeft niet iedereen zijn email achter gelaten en de schatting is dat er ongeveer 70 belanghebbenden zijn langs geweest. De stichting "het kleinste huisje van Schermerhorn" is positief over de ontwikkeling. Zij vinden het fijn dat de bebouwing 2,5 meter uit de erfgrens wordt gerealiseerd en vinden de verschijningsvorm fraai, mede omdat er een pannendak op zit en een goothoogte van 5 meter. Zij gaven direct aan geen bezwaar te hebben in deze opzet.

De bewoners in de wijk zijn ook tevreden over de verschijningsvorm en dat er eindelijk iets gaat gebeuren met de oude verwaarloosde locatie. Wel zijn een aantal bewoners kritisch over het parkeren in de wijk. Er heerst nu een parkeerdruk (mede door de nieuwbouw aan de pinksterblomstraat is door enkele bewoners aangegeven) en de bewoners vragen zich af of 17 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende is voor deze ontwikkeling. De projectleider van Vastesteen heeft aangegeven dat we voldoen aan de parkeernorm. Enkele bewoners hebben bij de vertegenwoordigers van de gemeente twijfels geuit over het aantal woningen in relatie tot de beschikbare ruimte.

De directe burens verwachten een waardedaling van hun woning als gevolg van het plan en willen graag met de ontwikkelaar in gesprek voor een persoonlijke uitleg en eventuele compensatie. Maandag 13 mei is er een vervolgesprek.

Conclusie is dat de ontwikkeling positief wordt opgepakt in de wijk en dat er behoefte is aan een opzet zoals deze is gepresenteerd deze middag/avond.

1.5 Vooraankondiging website

Initiatiefnemer heeft op 1 mei 2019 een website aangemaakt zoals dat beloofd is aan alle genodigden van het inloophmoment. Omwonenden kunnen een reactie of vraag stellen via de website of zich aanmelden als belangstellende. Een aantal beelden zijn dan ook direct openbaar. Op dit moment hebben zich inmiddels 9 kandidaten aangemeld als geïnteresseerde voor het project. Initiatiefnemer gebruikt de site niet als commerciële tool. Zie www.dekompas.nl

1.6 15 juli 2019: mail aan deelnemers van inloop moment van 24 april 2019

In aanvulling op bovenstaande participatie heeft de projectleider van Vastesteen, op verzoek van de gemeente, aan alle omwonenden die op 24 april 2019 hun e-mail hadden genoteerd op de presentielijst, een mail gezonden met onderstaande inhoud:

Beste omwonenden van de Tames Visserstraat,

Het is inmiddels een paar maanden geleden dat wij elkaar hebben ontmoet bij Café 's Lands Welvaren in Schermerhorn. Wij hebben u toen de woningbouwplannen gepresenteerd die wij voor ogen hebben op de voormalige scholenlocatie aan de Tames Visserstraat.

Van dit inloopmoment hebben wij een verslag gemaakt. Deze zijn in de bijlage toegevoegd. Het is voor ons als ontwikkelaar en ook voor de gemeente belangrijk om te weten hoe u aankijkt tegen de plannen. Wij horen dan ook graag of u nog opmerkingen of aanvullingen heeft, naar aanleiding van bijgevoegd verslag. Omdat wij denken dat het in ieders belang is dat er op korte termijn een ontwikkeling kan plaatsvinden, wil ik u vragen binnen twee weken te reageren.

Inmiddels zijn wij bezig met het uitwerken van het bouwplan en zodra er meer nieuws is te melden dan laten wij u dat weten via de mail.

Bij bovenstaand bericht was het verslag gevoegd van het inloopmoment van 28 april 2019.

1.6.1 Ingekomen reacties op mail van 15 juli 2019

Vanuit bovenstaand bericht + verslag zijn 3 berichten per mail ingekomen en circa 5 telefonische reacties. waarvan 1 kritische. Het kritische bericht betreft de reactie van een bewoner aan het Tuinderspad.

1.7 Samenvatting + een toelichting op het gepresenteerde ontwerp

Algemeen:

Over het algemeen wil men graag dat de leegstaande school plaats maakt voor een nieuwe ontwikkeling en is men positief over de gepresenteerde opzet met levensloopbestendige woningen voor Schermerhorn. Een aantal omwonenden heeft te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn in een woning in het project.

Bouwvolume,

Een aantal participanten had een kleiner bouwvolume in gedachten.

Toelichting op het bouwvolume:

De architect van de ontwikkelaar heeft het ontwerp van de woningen gebaseerd op rooilijnen en goot- en bouwhoogten, die zowel aansluiten op de aangrenzende percelen, als op het straatbeeld ter plaatse. Een en ander in lijn met de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota.

Daglicht, privacy en een toename van het aantal bewoners

Een aantal participanten uitte hun zorg over privacy, daglicht en overlast van de nieuwe bewoners.

Toelichting op daglicht, privacy, overlast van de nieuwe bewoners

De bestaande school staat achter op het perceel, op enige afstand van de Tames Visserstraat en het Zuidje. In de voorgestelde opzet is de plaats van de school onbebouwd en wordt er gebouwd aan de Tames Vissersstraat en aan het Zuidje, in de rooilijnen van de aangrenzende woningen.

De toegelaten bouwhoogte van de school is in het geldende bestemmingsplan 3 bouwlagen/ 9 meter. Het voorgestelde plan sluit hierbij aan met een bouwhoogte van eveneens 3 bouwlagen 9 meter.

Wat betreft overlast, daglicht en privacy is aan de achterzijde van het voorgestelde plan sprake van verbeteringen. De woningen worden, in vergelijking met de huidige situatie, gesitueerd op een grotere afstand van de aan de achterzijde grenzende woningen en tuinen. Aan de voorzijde, de straatzijde, wordt het profiel afgestemd op het straatbeeld ter plaatse, waarmee sprake is van een voor stedelijk gebied gebruikelijk straatprofiel. Het bouwplan leidt niet tot een onaanvaardbare beperking van daglichttoetreding, aantasting van de privacy of toename van overlast, waarbij opgemerkt dat het feit dat sprake is van enige hinder en/of inkijk, inherent is aan het wonen in een bebouwde woonomgeving. Het aantal en type woningen sluit aan bij de woningbehoefte en is passend in de omgeving.

Parkeren en overlast van parkeren:

Vanuit de buurt wordt kritisch gekeken naar het parkeren. Op dit moment is er een parkeerprobleem omdat een geplande parkeerkelder onder het appartementengebouw in de naastgelegen Pinksterblomstraat niet werd gerealiseerd. Een aantal participanten maak zich zorgen over overlast van parkerende auto's op het achtererf van het gepresenteerde plan.

Toelichting op parkeren en op overlast van parkeren

Het gepresenteerd ontwerp is getoetst aan de parkeernormen als opgenomen in het facet bestemmingsplan parkeren 2018 van de gemeente Alkmaar. Het plan voldoet aan de gemeentelijke regels voor parkeren. Wat betreft parkeren op het achtererf, zal onderzocht worden welke maatregelen mogelijk zijn om geluid van parkerende auto's af te schermen. Gedacht wordt aan afschermen van het achtererf met een geluidwerende afscherming.

1.8 Samenvatting Participatie

In de voorbereiding van het plan hebben, zowel de dorpsraad, als de bewoners rond de school geparticipeerd. In totaal circa 85 adressen op uitnodiging + de dorpsraad + 370 volgers van de facebookpagina van de dorpsraad. De grote meerderheid van de participanten heeft geen overwegende bezwaren tegen de ruimtelijke inpassing van de 19 woningen.

Van belang is dat wordt voldaan aan gemeentelijk beleid (parkeren en welstandscriteria) en dat bij de situering van het bouwvolume rekening is gehouden met de omgeving, en dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.