



Gemeente Schermer
Nota zienswijzen

Ontwerpprojectbesluit Dorpsstraat 54-62 te Oterleek

1. Procedure

Het ontwerpprojectbesluit is op 12 april 2011 bekendgemaakt in 'De Uitkomst', de Staatscourant en elektronisch. De stukken waren vanaf 13 april 2011 gedurende zes weken te raadplegen op de navolgende wijze:

1. Digitaal via de gemeentelijke website;
2. Digitaal via de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen www.ruimtelijkeplannen.nl;
3. Analoog op het gemeentehuis Wittenburg, Noordervaart 99 te Stompeteren.

Tijdens de bovengenoemde termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een zienswijze. Er zijn 13 zienswijzen ingediend, waarvan het overgrote deel gezamenlijk is ingediend met een nagevoegde brief en een zienswijze die namens meerdere dorpsbewoners is ingediend. In deze nota worden de zienswijzen kort samengevat en voorzien van een reactie. Omwille van de bescherming van persoonsgegevens is de zienswijzennota geanonimiseerd door middel van nummering.

Tijdens de bovengenoemde termijn is tevens overleg gevoerd met instanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Provincie Noord-Holland, VROM). Er zijn geen reacties ontvangen.

2. Zienswijzen

A. Reclamant 1 t/m 12 en Oterleker Gemeenschap namens diverse dorpsbewoners.

Samenvatting

Reclamanten hebben de zienswijzen gezamenlijk ingediend.

a. Verkeersveiligheid

Reclamanten uiten hun zorgen omtrent de veiligheid. Reclamanten refereren aan het aantal parkeerplaatsen. Er staan zes parkeerplaatsen op de openbare weg waar drie bomen aanwezig zijn. De parkeerplaatsen zijn daardoor niet haalbaar volgens reclamant. Een aaneengesloten strook geparkeerde auto's levert een gevaarlijke situatie op voor kinderen en overige weggebruikers.

b. Parkeernorm

Volgens reclamanten is de parkeernorm 1,9. Gelet op de tendens van aangrenzende gemeenten en het feit dat de nota uit 2008 dateert, nemen reclamanten aan dat de norm nu op 2,0 ligt. Reclamanten verwachten dat de parkeerdruk zal toenemen door starters en hulpbehoevenden in rolstoelbussen.

De parkeerplaatsen zijn volgens reclamant bovendien onvoldoende omdat er zes in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

c. Bouwvolume

Reclamanten voeren aan zich niet te kunnen verenigen met de grote afwijking van de goot- en bouwhoogte van het bestemmingsplan. De bouwhoogte is volgens reclamanten te hoog voor het dorpsaangezicht en tast het dorpse karakter aan.

d. Informatieavond

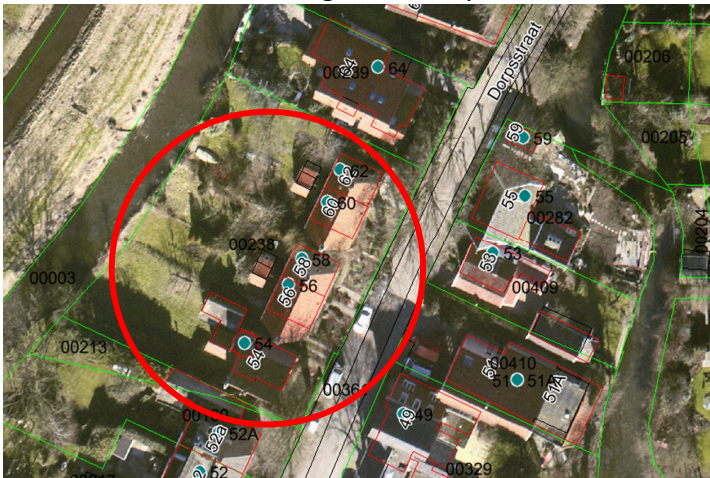
Reclamanten geven aan een informatieavond op prijs te stellen.

Reactie gemeente

a. Aanleiding

De gemeente Schermer en Wooncompagnie hebben in het verleden een overeenkomst gesloten omtrent Stompeteren en daarbij is een aantal mogelijke andere nieuwbouw locaties genoemd. Een van die locaties is Dorpsstraat 54-62 in Oterleek.

Het gemeentebestuur is door de dorpsraad van Oterleek in het verleden gevraagd om te onderzoeken of er nog enkele sociale huur woningen in de dorpskern gebouwd kunnen worden. Uitbreidingsmogelijkheden zijn hiervoor in Oterleek nagenoeg niet aanwezig. Gelet op het eigendom en de staat waarin de huidige bebouwing aan de Dorpsstraat 54-62 zich bevindt, leent deze locatie zich voor een herontwikkeling door sloop - nieuwbouw.



Luchtfoto projectlocatie Dorpsstraat 54-62 Oterleek

b. Verkeersveiligheid

In de huidige situatie wordt langs de Dorpsstraat 54-62 reeds geparkeerd in de vorm van langsparkeren. Dit is dus een bekende situatie in de dorpskern. Het lint in Oterleek is redelijk smal waardoor parkeren langs de openbare weg onvermijdelijk is. In de Dorpsstraat geldt een beperkte snelheid van 30 km/u. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de verkeersveiligheid in het gedrang komt door parkeerplaatsen te realiseren naast de openbare weg. Overigens worden de parkeerplaatsen, in verband met de overige argumenten m.b.t. het parkeren, in het aangepaste ontwerp naast gebouw A schuin ingestoken in plaats van langsgeparkeerd (zie verder onder c).

c. Parkeernorm

Allereerst dient te worden opgemerkt dat de parkeernota van de gemeente Schermer een algemene strekking kent. Dit houdt in dat de nota niet in alle gevallen direct toepasbaar is, maar dat maatwerk noodzakelijk en wenselijk is (zie paragraaf 1.2 parkeernota). Wanneer dit laatste zich voordoet, geeft de parkeernota aan dat zoveel mogelijk 'in de geest' van de nota zal worden gehandeld.

Reclamanten geven aan dat de parkeernorm 1,9 parkeerplaats per woning is. De norm 1,9 die in de parkeernota wordt genoemd, doelt op situaties waarin de ontwikkeling niet op detailniveau voorziet in parkeervoorzieningen. In dit geval is de ontwikkeling wel op detail uitgewerkt en is duidelijk te zien waar en hoeveel parkeervoorzieningen zijn gepland en wat voor woningen worden gerealiseerd. De parkeernorm van 1,9 genoemd door reclamant, is hier niet van toepassing.

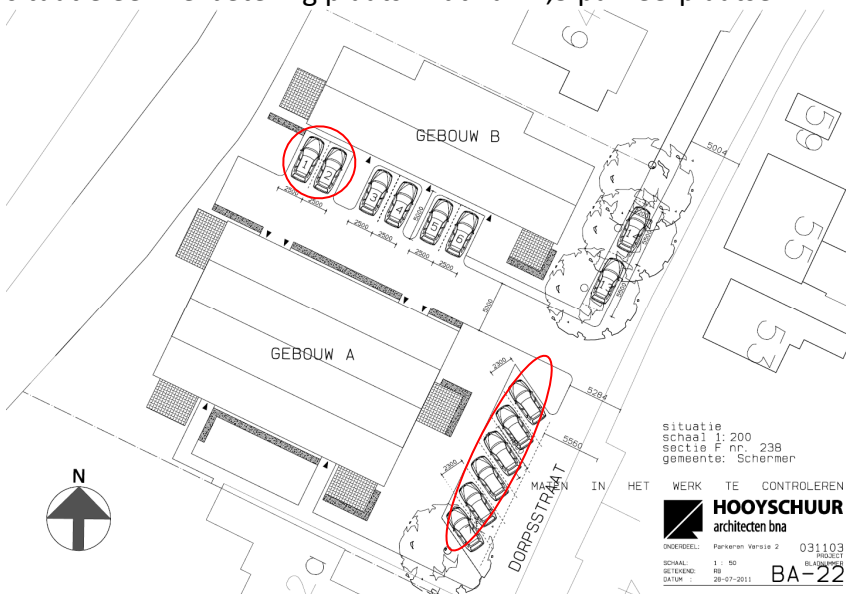
De parkeernota van Schermer geeft parkeernormen aan per functie en subcategorie. Woningen zijn verdeeld in onder andere de categorieën duur, midden, goedkoop en servicewoningen met ieder een eigen parkeernorm. De woningbouw aan de Dorpsstraat 54-62 wordt gerealiseerd ten behoeve van de sociale sector (sociale huur). De woningbouw aan de Dorpsstraat 54-62 is derhalve aan te merken als categorie 'goedkoop'. De parkeernorm die tot deze categorie behoort is 1,7 parkeerplaats per woning.

In de huidige situatie zijn er 5 woningen. Voor deze woningen zijn 4 logische parkeerplaatsen beschikbaar. Per woning is daarmee 0,8 parkeerplaats beschikbaar. Als we uitgaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning, dan is er een tekort van 0,9 parkeerplaats per woning. In het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, is er uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt er een ruimere parkeernorm gehanteerd ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent een relatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Uit de ingediende zienswijzen is gebleken dat het bouwplan op het onderwerp parkeren niet kan steunen op een breed maatschappelijk draagvlak. Er is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de bestaande parkeerproblematiek. Om die reden is er nog eens gekeken naar het totale effect op de parkeerdruk.

Ondanks dat het ontwerp uitgaat van een ruimere parkeernorm, verslechtert de situatie per saldo. In plaats van een tekort van 4,5 parkeerplaatsen ontstaat er na de realisatie van de geplande woningbouw een tekort van 7 parkeerplaatsen. In absolute getallen verslechtert de situatie. De gemeente heeft de initiatiefnemer verzocht om te zoeken naar een oplossing waarbij meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Gelet op het advies van de previsor in de welstandscommissie over de inrichting van de buitenruimte (zoveel mogelijk een 'hofje' creëren in plaats van een parkeerplaats) is in het plan de ruimte zoveel mogelijk open gelaten. Gelet op het voorgaande zijn, ondanks het advies van de previsor, in het aangepaste ontwerp 2 parkeerplaatsen toegevoegd in het hofje. De parkeerplaatsen naast gebouw A worden schuin ingestoken in plaats van langsparkeren, waardoor ruimte ontstaat voor nog eens 2 parkeerplaatsen. In totaal worden er 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit komt neer op 1,4 parkeerplaatsen per woning. Per saldo betekent dit dat er in absolute aantallen ten opzichte van de huidige situatie een verbetering plaatsvindt van 1,5 parkeerplaatsen.



Met rode omcirkeling gewijzigde parkeersituatie

Hierbij moet nog opgemerkt worden dat de woningen met name geschikt zijn voor starters en senioren. 60% van de woningen is vooral geschikt voor senioren. De hiervoor geldende parkeernorm bedraagt 0,8. Het is niet realistisch om van deze parkeernorm uit te gaan. Anderzijds is een parkeernorm van 1,7 met deze doelgroep in het achterhoofd, erg ruim. Door de norm te middelen ontstaat er een meer realistisch beeld. Een parkeernorm van 1,25 zou daarom meer passen. Als we uitgaan van deze realistische parkeernorm, dan is er sprake van een beperkt overschot van 0,15 parkeerplaats per woning. In totaal betekent dat een overschot van 1,5 parkeerplaatsen. Per saldo is dit een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie van 6 parkeerplaatsen.

In onderstaande tabel is onder 1 de parkeersituatie voor de bestaande situatie uiteengezet en onder 2 de situatie zoals die is weergegeven in het ontwerpprojectbesluit. Onder 3 is de situatie geschetst zoals deze er uitziet na de bovengenoemde aanpassing van 4 extra parkeerplaatsen. Dit geeft al een duidelijke verbetering aan ten opzichte van de eerste twee situaties. Onder 4 is de realistische te verwachten situatie uiteengezet. Hier valt uit af te leiden dat met 14 parkeerplaatsen zelfs een overschot is te verwachten van 1,5 parkeerplaats.

	Woning	PP	Norm uitgangspunt	Feitelijk	Saldo	Saldo totaal
1. Bestaand	5	4	1,7	0,8	-0,9	-4,5
2. Ontwerpprojectbesluit	10	10	1,7	1	-0,7	-7
3. Herzien theoretisch	10	14	1,7	1,4	-0,3	-3
4. Herzien realistisch	10	14	1,25	1,4	0,15	1,5

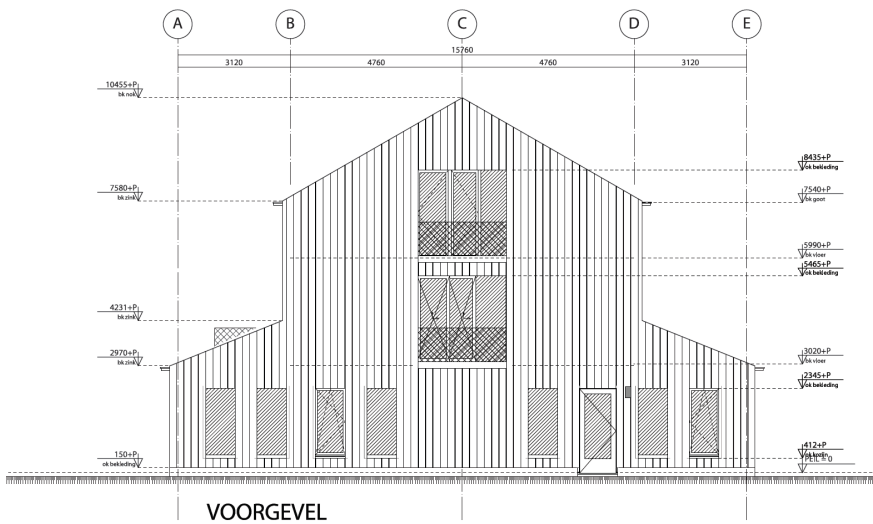
Gelet op de belangen van de dorpsbewoners en bewoners van de toekomstige woonbebouwing, de fysieke situatie, de vooruitgang ten opzichte van de bestaande situatie en de doelgroep van de woningen geschikt is (starters en senioren) acht de gemeente het realiseren van 14 parkeerplaatsen voor dit project ruim voldoende.

d. Bouwvolume

Het vigerende bestemmingsplan Dorpskernen Schermer geeft aan de gronden de bestemming 'Woondoeleinden'. Het vigerende bestemmingsplan bepaalt slechts een goothoogte en geen bouwhoogte. Dit houdt in dat de hoogte van de nok in het vigerende bestemmingsplan onbepaald is en een grote hoogte kan bereiken. De goothoogte mag ingevolge het vigerende bestemmingsplan maximaal 4 meter zijn. De toegelaten afmetingen van een gebouw is op grond van het vigerende bestemmingsplan ruimer dan de bestaande bebouwing.

Bovendien blijft gebouw B binnen de bestaande afmetingen van de bestaande fysiek aanwezige bebouwing. Om deze reden wordt aangenomen, dat reclamanten vooral moeite hebben met de afmetingen van gebouw A.

Op de ter inzage gelegde bouwtekeningen die behoren bij het ontwerpprojectbesluit, konden reclamanten inzien in welke vorm de gebouwen wordt gerealiseerd. In feite komt het neer op een gebouw welke een goothoogte kent van bijna 3 meter, met daarbovenop een versmalling waarbinnen vier gestapelde appartementen worden gerealiseerd. Bovenop de versmalling wordt het dak gerealiseerd waardoor de goothoogte van het bovenste dak uitkomt op ruim 7,5 meter. Door deze verdeling en vorm doet het bouwvolume niet kolossaal aan. Op de verbeelding (en in de regels) bij het projectbesluit komt de verdeling in afmetingen terug door middel van hoogtescheidingslijnen.



Vorm bouwvolume gebouw A

De twee ontworpen gebouwen zijn in nauw overleg met de previsor zorgvuldig geplaatst in de omgeving. Hierbij is uitdrukkelijk rekening gehouden met doorzichten en zichtlijnen. De kavel is beschouwd als een boerenerf (groot en klein volume) waarbij het doorzicht bewaard blijft. Aan het ontwerp is duidelijk te zien dat er een vorm gerealiseerd wordt die goed in een dorp past. Om sociale huur te realiseren van beperkte afmetingen is het voor de hand liggend om gestapelde bouw als uitgangspunt te nemen. Het plan moet immers ook economisch uitvoerbaar zijn. De afwijking van de in het bestemmingsplan vastgestelde goothoogte is daarom noodzakelijk om de appartementen gestapeld te kunnen realiseren en de benodigde kwaliteit van de woningen te garanderen. De gebouwen zijn goed inpasbaar in dit gedeelte van de Dorpsstraat, mede gelet op de gebouwen tegenover de geplande woonbebouwing gelegen (oude gemeentehuis). Op deze manier wordt met beperkte ruimte voldaan aan de behoefte aan sociale woningbouw die goed inpasbaar is in de omgeving.

e. Informatieavond

De ontwikkeling staat vermeld in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpskernen, welke in 2008 al ter inzage heeft gelegen en waar ook een informatieavond over is georganiseerd. De gemeente ziet geen aanleiding om nog een informatieavond te organiseren. Uiteraard staat het de initiatiefnemer vrij om in contact te treden met de dorpsbewoners en de dorpsraad. De gemeente heeft dit bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt.

Conclusie

Het projectbesluit wordt aangepast door middel van het toevoegen van vier extra parkeerplaatsen en schuin in te steken parkeerplaatsen langs de openbare weg naast gebouw A. Het bouwvolume blijft ongewijzigd, maar op de verbeelding (en in de regels) bij het projectbesluit komt de verdeling in afmetingen terug door middel van hoogtescheidingslijnen.

B. Reclamant 13

Samenvatting

Reclamant uit zijn bezorgdheid over of het aantal parkeerplaatsen wel voldoende is. Reclamant doet het verzoek aan de gemeente om te heroverwegen om extra parkeerplaatsen bij de woningen te realiseren, omdat er nu vaak een parkeerprobleem ontstaat bij kinderdagverblijf Bruintje Beer op Dorpsstraat 64 en de parkeerplaatsen bij het oude gemeentehuis bij Dorpsstraat 49 nu al veelal worden gebruikt door bewoners. Het reclamant echter niet bekend door welke bewoners de parkeerplaatsen bij Dorpsstraat 49 worden gebruikt.

Reactie gemeente

Gelet op de strekking van de zienswijze verwijzen wij naar onze reactie onder A (reclamanten 1 t/m 12 en Oterleker Gemeenschap namens diverse dorpsbewoners) waar het onderwerp parkeren uitgebreid aan bod is gekomen.

Conclusie

Het projectbesluit wordt aangepast door middel van het toevoegen van vier extra parkeerplaatsen en schuin in te steken parkeerplaatsen langs de openbare weg naast gebouw A. Het bouwvolume blijft ongewijzigd, maar op de verbeelding (en in de regels) bij het projectbesluit komt de verdeling in afmetingen terug door middel van hoogtescheidingslijnen.