

Pleitnotitie achter Lageweg 11 te Blokker

Pleitnota n.a.v zienswijzen tegen het plan voor de bouw van een twee onder één kap woning op het perceel achter Lageweg 11 te Blokker.

Mei 2021.

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding	3
2. De aanvraag	3
3. Juridisch kader	3
3.1 Bestemmingsplan	3
3.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	4
3.3 College- en raadsbesluit	4
3.4 Publicatie en tervisielegging	4
4. Afweging	5
4.1 Ruimtelijke onderbouwing (rob)	5
4.2 Structuur van het lint	5
5. De zienswijzen	7
5.1 Zienswijze ARAG	7
5.2.1 Tegen de omgevingsvergunning	7
5.2.2 Tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen	10
5.3 Zienswijze Univé	11
5.4 Zienswijze Univé	14
5.5 Zienswijze de heer	16
5.6 Zienswijze Omnius	23
5.7 Zienswijze DAS	27
5.8 Zienswijze de heer	30
5.9 Zienswijze de heer	31
6. Conclusie	32

Bijlagen

Bijlage 1: Verslag hoorzitting	33
Bijlage 2: Reactie aanvrager op hoorzitting	35
Bijlage 3: Originele geanonimiseerde zienswijzen	aparte bijlage

1. Aanleiding

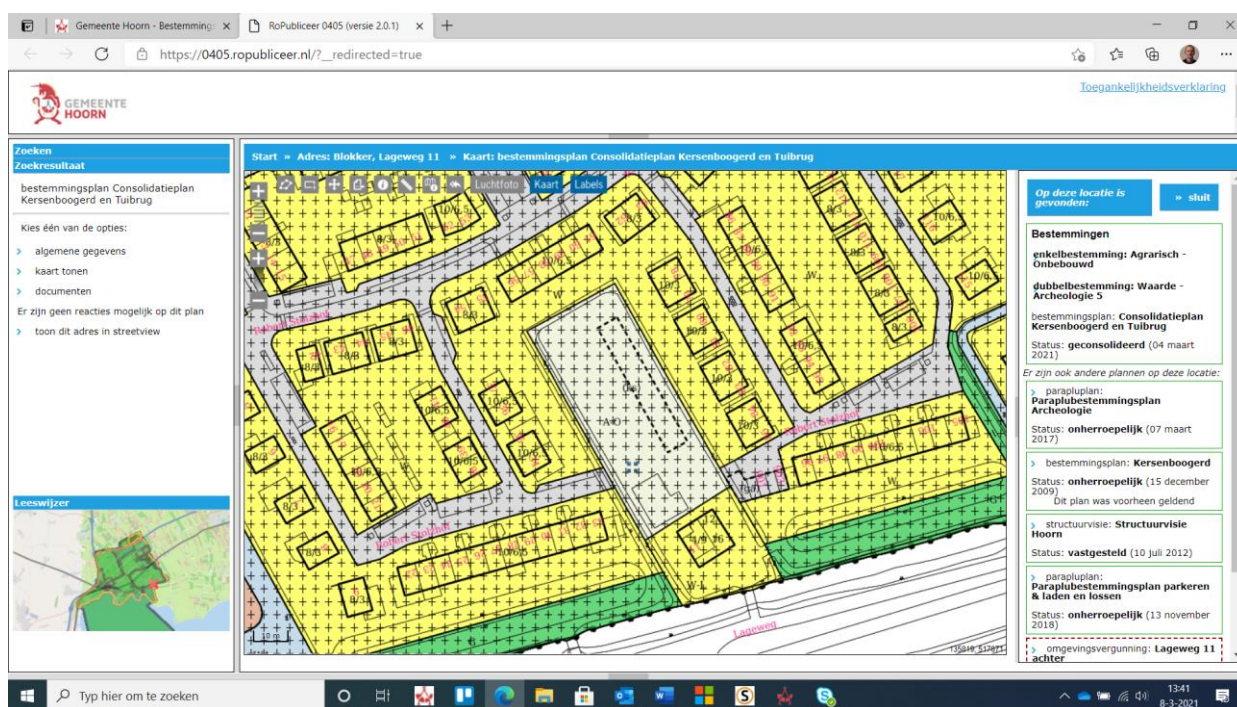
Op 26 juli 2019 is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een 2^{de} kap woning op de locatie gelegen achter Lageweg 11 te Blokker. Het plan is in strijd met het ter plaatse bestemmingsplan “Kersenboogerd”, omdat deze gronden de bestemming “Agrarisch- Onbebouwd” hebben waarbinnen geen woningen zijn toegestaan. Echter het college en de gemeenteraad hebben in beginsel besloten om toch mee te werken aan het plan door het voeren van een planologische procedure, namelijk een zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure. In het kader van deze procedure zijn zienswijzen ingediend door omwonenden. Er is een hoorzitting gehouden om de indieners in de gelegenheid te stellen hun zienswijze mondeling toe te lichten.

In deze pleitnota wordt door de gemeente gereageerd op deze zienswijzen. Deze pleitnota wordt voorgelegd aan het college en de raad. Zij zullen onder afweging van de zienswijzen dienen te besluiten of zij al dan niet definitief medewerking willen verlenen aan het plan door het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning en het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.

2. De aanvraag

De aanvraag voorziet in het bouwen van een 2^{de} kap woning op het perceel gelegen achter Lageweg 11 te Blokker. Dit perceel wordt afgescheiden van het perceel Lageweg 11 door middel van een sloot. De bestaande weg Robert Stolzhoof wordt doorgetrokken. De locatie Lageweg 11 maakt geen onderdeel uit van de aanvraag.

3. Juridisch kader



3.1 Bestemmingsplan

Het plan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kersenboogerd” (onherroepelijk geworden op 15 december 2009), waarin de gronden de bestemming “Agrarisch- Onbebouwd” hebben. Deze gronden zijn bestemd voor akkerbouw- en tuingronden. Op grond van de plankaart en de voorschriften mag op deze gronden een kas worden gebouwd.

In de bij het bestemmingsplan behorende toelichting is in paragraaf 5.4 opgenomen dat de bestemming “Agrarisch- Onbebouwd” van toepassing is op enkele percelen achter het lint Lageweg. De bestemming “Agrarisch- Onbebouwd” staat geen woningen toe. Het plan is daarom in strijd met dit bestemmingsplan.

Tevens zijn op de locatie de paraplubestemmingsplannen “Archeologie” en “Parkeren & laden en lossen” en “Veegplan” van toepassing.

In het paraplubestemmingsplan “Archeologie” (onherroepelijk geworden op 7 maart 2017) hebben de betreffende gronden de bestemming “Waarde Archeologie 5”. De voorschriften van deze bestemming zijn van toepassing ingeval het gaat om bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m². Dit is niet aan de orde. Het plan is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Ingevolge het paraplubestemmingsplan “Parkeren & laden en lossen” (onherroepelijk geworden op 13 november 2018) dient het plan te voldoen aan de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf dient te worden gerealiseerd. Dit is op het plan van toepassing, zodat de aanvraag niet in strijd is met dit bestemmingsplan.

In het paraplubestemmingsplan “Veegplan” (onherroepelijk geworden op 8 december 2020) hebben de betreffende gronden de gebiedsaanduiding “overige zone - Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost”. Het plan is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Conclusie is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan “Kersenboogerd”.

3.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Ingevolge artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient een afweging te worden gemaakt of met toepassing van artikel 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Onderhavig plan valt onder de reikwijdte van lid 1, sub a, onder 3° van dat artikel.

In artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder sub a, onder 3° Wabo is opgenomen dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Er is een ruimtelijke onderbouwing (rob) aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening,

3.3 Collegebesluit en raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Hoorn heeft in haar vergadering van 2 juni 2020 besloten om:

1. In beginsel medewerking te verlenen aan het plan door het voeren van de benodigde planologische procedure en de procedure hogere waarde wegverkeerslawaaï.
2. Akkoord te gaan met de aangeleverde aanmeldnotitie waaruit blijkt dat het plan geen nadelige milieugevolgen heeft.
3. Indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning te verlenen en de hogere waarde wegverkeerslawaaï af te geven.
4. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, betrokken te willen worden bij de afhandeling en weging van deze zienswijzen.
5. De gemeenteraad te vragen de benodigde verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De gemeenteraad van Hoorn heeft op 30 juni 2020 besloten om:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op het achterste deel van het perceel Lageweg 11 te Hoorn.
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op het achterste deel van het perceel Lageweg 11 te Hoorn.
3. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, zij betrokken wil worden bij de afhandeling en weging van deze zienswijzen.

3.4 Publicatie en tervisielegging

Op 19 september 2020 is in het Hoorns Nieuwsblad en op 18 september 2020 is in de Staatscourant gepubliceerd dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen vanaf 22 september 2020 tot en met 2 november 2020 ter inzage zouden worden gelegd. Dit is ook bekend gemaakt op de websites www.hoorn.nl en www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende de periode van tervisielegging kon een ieder een zienswijze indienen tegen de ontwerp omgevingsvergunning en tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

4. Afweging

4.1 Ruimtelijke onderbouwing (rob)

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de rob van HzA stedenbouw en landschap van 1 september 2020.

4.2 Structuur van het lint

Er zijn verschillende zienswijzen ingediend waarvan de strekking is dat door het plan de structuur van het lint wordt aangetast. Daarom wordt in deze paragraaf hier speciale aandacht aan gegeven.

Maakt het perceel deel uit van het lint?

De aanvraag heeft betrekking op de ontwikkeling op het perceel achter de Lageweg 11 te Blokker. Dit perceel wordt door een nieuwe kavelsloot afgescheiden van het voorperceel aan de Lageweg 11, welk perceel geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag. De bestaande weg Robert Stolzshof wordt doorgetrokken. Het achterperceel is georiënteerd op de Robert Stolzshof en ligt achter de lintbebouwing van de Lageweg. Het betreft een vrij diepe kavel.

Het voorperceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Wonen- Lintbebouwing". In de toelichting deel uitmakend van het bestemmingsplan (paragraaf 5.3) is opgenomen dat de bestemming "Wonen- Lintbebouwing" is toegekend aan de eengezinswoningen aan het lint van de Lageweg en dat de veelal vrijstaande (burger) woningen in het lint in een min of meer vast patroon langs de weg zijn gesitueerd. In de nota Beeldkwaliteitsplan De Linten (BKP) is vastgelegd dat het met betrekking tot de gronden met de bestemming "Wonen- Lintbebouwing" om een gebied van hoge waarde gaat, waar een consoliderend beleid moet worden gevoerd. Echter de gronden met de bestemming "Wonen Lintbebouwing" maken geen onderdeel uit van de aanvraag.

Het perceel achter Lageweg 11.

Om de ruimtelijke kwaliteiten van de linten te behouden, is op 17 juli 2002 door de gemeenteraad het "Beeldkwaliteitsplan De Linten (BKP)" vastgesteld. De uitgangspunten van het BKP zijn overgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota Hoorn 2017. Het BKP is uitgewerkt in de stedenbouwkundige visie "Zicht op de linten", die op 29 september 2004 in de raadscommissie Stadsontwikkeling en Leefomgeving is behandeld. Hoewel deze visie alleen betrekking had op de Dorpsstraat Zwaag zijn de uitgangspunten uit deze visie ten aanzien van de frontbreedte en de totale frontbreedte van de woningen en erfbebouwing ook van toepassing op de andere linten, zowel wat betreft ligging, vorm en detaillering van de bebouwing als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte. De verschillende typen linten onderscheiden zich van elkaar door de mate van verdichting met vrijstaande en geschakelde bebouwing, verschil in profiel en mate van openheid van het achterliggende land. Uitgangspunt is dat de linten vanuit de huidige en de gewenste context vragen om ontwikkeling van nieuwe kenmerken gerelateerd en/of beargumenteerd vanuit de bestaande waarden en eigenschappen.

De volgende centrale stedenbouwkundige uitgangspunten zijn hierbij van belang:

1. behoud van continuïteit van het lint in de lengterichting (qua bebouwingsbeeld, maar ook functioneel);
2. bij nieuwbouw dient het primaat te liggen bij de karakteristiek van het lint;
3. de sfeer van de landelijke linten dient behouden te blijven en het contrast met de landelijke linten dient te worden benadrukt.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de kavel achter Lageweg 11 kan worden opgemerkt dat de continuïteit en ritmiek van het lint niet wordt aangetast. De nieuwe woningen komen ruim achterop het kavel te liggen waardoor de nieuwe woningen geen afbreuk doen aan het aangezicht van het lint. De nieuw te bouwen woningen sluiten aan op de Robert Stolzshof en worden daarop georiënteerd. De nieuwe woningen worden gescheiden van de lintbebouwing door het doortrekken van de bestaande sloot. Stedenbouwkundig onderscheiden de nieuwe woningen zich hierdoor op natuurlijke wijze van de woning in het lint. De voorgenomen ontwikkeling van woningen past daarom binnen de kaders van het BKP en Zicht op de linten.

Momenteel wordt het BKP geactualiseerd en zal daarna voor besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De uitgangspunten van het oude en nieuwe BKP komen wat betreft woningbouwontwikkelingen aan de linten in grote lijnen overeen, namelijk:

1. achter het erf dienen reeds woningen aanwezig te zijn en de woningbouwontwikkeling op het achtererf sluit qua structuur en massa goed aan bij deze aanwezig woningbouw;
2. het voor- en achtererf dienen fysiek gescheiden te worden door bij voorkeur een aanleggen van een sloot, waarbij het voorste deel van het erf aansluit bij de structuur van het lint waarin het is gelegen;
3. de ontsluiting van de ontwikkeling vindt plaats via de infrastructuur van de achtergelegen woningen of het doortrekken of verlengen daarvan en dus niet via het lint;
4. het BKP maakt onderscheid tussen verstedelijkt lint en landelijk lint, waarbij bij landelijk lint de zichtlijnen naar het achtergelegen gebied belangrijker zijn dan bij verstedelijkt lint.

5. De zienswijzen

5.1 Zienswijze ARAG

5.1.1 Zienswijze ARAG tegen de ontwerp omgevingsvergunning

Deze zienswijze is ingediend op 19 oktober 2020 en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is ingediend namens verschillende cliënten van de ARAG die aan de Robert Stolz hof woonachtig zijn.

De zienswijze

1. Het grootste bezwaar betreft de wijze van ontsluiting van de twee nieuw te bouwen woningen. Deze sluiten aan op de lintbebouwing van de Lageweg. Zie pagina 22 en 23. Toch vindt de ontsluiting plaats via de Robert Stolz hof. Dit is onbegrijpelijk. Uit de stukken blijkt niet waarom deze keuze is gemaakt.
2. Uit de stukken blijkt dat de zichtlijnen vanaf de Lageweg belangrijk worden gevonden. Zie afbeelding 16 en 17 in de rob. Er wordt nergens iets gezegd over het feit dat de dam dwars door de zichtlijnen heen gaat. Een ontsluiting via de parallelweg van de Lageweg ligt meer voor de hand.
3. De Robert Stolz hof kan de extra verkeersbewegingen goed hebben. Echter geen extra verkeersbewegingen geniet de voorkeur. Dat is goed realiseerbaar. De bestaande brug over de watergang langs de parallelweg is hiervoor uitermate geschikt. Hierdoor worden extra verkeersbewegingen voorkomen wat de verkeersveiligheid ten goede komt.
4. Er is nergens vastgelegd dat het bouwverkeer de woonwijk moet mijden. Waarom kan voor bouwverkeer geen gebruik worden gemaakt van de eigen ontsluiting op de Provincialeweg en waarom kunnen toekomstige bewoners dit ook niet doen?
5. Het realiseren van parkeren is onvoldoende geborgd in de voorschriften.
6. Het herplanten van bomen is onvoldoende geborgd in de voorschriften.
7. De aanleg en instandhouding van de sloten is niet gewaarborgd. Dit moet wel gebeuren omdat daarmee voorkomen wordt dat de toekomstige eigenaren en/of bewoners de sloten mogen dempen.
8. Wat zijn de gevolgen van de ontsluitingsweg over de sloot ter hoogte van de Robert Stolz hof 33? Waarom wordt gekozen voor een dam en niet voor een brug? Door een brug ontstaat meer openheid en het is goed voor de zichtlijnen en de waterstructuur.
9. De bewoner van Robert Stolz hof 33 is eigenaar van de helft van de sloot langs dit perceel. Daarom mag de omgevingsvergunning niet verleend worden, zonder dat het voor haar zeker is dat de ontwikkeling geen inbreuk maakt op het eigendomsrecht.
10. In de rob wordt geanticipeerd op de extra bouwmogelijkheden bij de nieuw te bouwen woningen (afbeeldingen 17 en 18). Echter de hierop aangegeven uitbouw is niet te zien op de definitieve ontwerp-tekeningen. Waaraan wordt meegewerkt? Dit is ook van belang voor de zichtlijnen.
11. In het akoestisch rapport wordt uitgegaan van het in stand houden van de woning Lageweg 11 die een deel van het geluid van de Provincialeweg zal tegenhouden. Maar in de rob wordt aangegeven dat deze woning mogelijk gesloopt gaat worden. Deze woning maakt onderdeel uit van het historische lint van de Lageweg. Waarom wordt dit overwogen? Nu de sloop overwogen wordt, moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen.

Reactie

Ad 1.

Zie ook hoofdstuk 4 van deze pleitnota.

Het perceel Lageweg 11 maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. De aanvraag voorziet in een ontwikkeling op het perceel achter Lageweg 11. Deze ontwikkeling sluit aan bij de bebouwing van de Robert Stolz hof die zich rond het perceel bevindt. De bestaande weg Robert Stolz hof wordt doorgetrokken. De keuze voor de ontsluiting wordt op verschillende plaatsen in de rob zowel ruimtelijk als functioneel onderbouwd. De ontsluitingswijze sluit aan op het DNA van de plek en ondersteunt de gewenste stedenbouwkundige structuur. Lageweg 11 is een (voormalige) agrarische kavel. Een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing is nog aanwezig. Planologisch is het perceel reeds jaren in tweeën gedeeld. Op de

locatie is sprake van een woning aan de Lageweg, en een achterliggende agrarische restkavel (rob p.9). De agrarische restkavel wordt aan vier zijden ingesloten door woonbestemmingen (rob p.6). Het eigendom van percelen wordt bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden buiten beschouwing gelaten. De woning aan de Lageweg is los van het achterliggende agrarische perceel beschouwd.

Karakteristiek voor de huidige lintbebouwing aan de Lageweg is de kleinschaligheid. Aansluiting op de Lageweg zou in ruimtelijk opzicht betekenen dat er een 'verzamelerf' ontstaat (of niet gewenst bebouwing in de tweede lijn), waardoor de kleinschaligheid van de huidige lintbebouwing verloren gaat. Er is bewust niet voor zo'n verzamelerf-oplossing gekozen.

In het plan is de keuze gemaakt om de kleinschaligheid van de zone direct aan de Lageweg te 'conserveren', en op een verantwoorde wijze te scheiden van de rest van het perceel hierachter (rob p.10). Het achterperceel zoekt aansluiting bij de omliggende wijk door oriëntatie van de tuin op de achtertuinen van de omliggende woningen aan de Robert Stolzthof. Op deze wijze wordt een stedenbouwkundige structuur met doodlopende wegen aan weerszijden min of meer 'afgehaakt' (RO p.11).

De planlocatie is voor het verkeer toegankelijk via de Robert Stolzthof. Dit is een 30 km/u weg. De doodlopende straat wordt ten behoeve van de twee nieuwe woningen enkele tientallen meters doorgetrokken. De huidige verkeersintensiteit op de Robert Stolzthof is ca. 500 motorvoertuigen (mvt)/etmaal. Het extra verkeer ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit is beperkt en acceptabel (rob p.35).

De planlocatie is door de veiligheidsregio beoordeeld en de primaire ontsluiting via de Robert Stolzthof is als voldoende beschouwd (rob p.38).

Ad 2.

De bestaande zichtlijnen over de lengtesloten en de oprit van Lageweg 11 blijven in stand. Deze zijn karakteristiek voor de beleving van de lintbebouwing. De huidige transparantie van het lint blijft behouden: er zijn niet meer zichtlijnen vanaf de Lageweg naar achteren.

In de zichtlijnen worden geen elementen boven het maaiveld toegevoegd. De ervarbaarheid van het doorgaande karakter wordt door de duikerdam niet teniet gedaan. Op de zichtlijn heeft deze dam dan ook geen invloed.

Ad 3.

De erftoegangsweg vanuit het Robert Stolzthof wordt doorgetrokken naar de woningbouwontwikkeling. Hierdoor blijft de bestaande parkeercapaciteit behouden. Hiernaast wordt op terrein van de nieuwbouw parkeren op eigen terrein gerealiseerd waardoor de parkeerdruk niet toe neemt.

De planlocatie is voor het verkeer toegankelijk via de Robert Stolzthof. Dit is een 30 km/u weg. De doodlopende straat wordt ten behoeve van de twee nieuwe woningen enkele tientallen meters doorgetrokken. De huidige verkeersintensiteit op de Robert Stolzthof is ca. 500 mvt/etmaal. Het extra verkeer ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit is beperkt en acceptabel (rob p.35).

De planlocatie is door de veiligheidsregio beoordeeld en de primaire ontsluiting via de Robert Stolzthof is als voldoende beschouwd (rob p.38).

Ad 4.

Zie ook onder ad 1. Op grond van voorwaarde 3 in de omgevingsvergunning dient ten minste drie weken voor het starten van de bouw een bouwveiligheidsplan te worden ingediend. Dit plan hoeft dus niet al in dit stadium te worden ingediend. De keuze voor de ontsluiting van het perceel heeft zorgvuldig plaatsgevonden. In ruimtelijk opzicht is dit de meest passende ontsluiting voor de locatie. De overlast voor de omgeving is op basis van het aantal verkeersbewegingen beperkt.

Ad 5.

Het terreinontwerp maakt integraal onderdeel uit van de vergunningaanvraag. De tekening zijn gewaarmerkt. Afwijking is niet mogelijk. Dit geldt voor zowel het bouwplan als het terreininrichtingsplan.

Initiatiefnemer heeft zich hieraan te houden. Ten behoeve van de planontwikkeling gaan er geen bestaande parkeerplaatsen aan de Robert Stolzthof verloren. De ontsluitingsdam is zodanig gesitueerd dat de bestaande parkeerplaatsen kunnen blijven functioneren (rob p.11). Onderdeel van het plan is ruimte langs de weg voor het parkeren van (minimaal) twee auto's ten behoeve van de nieuwe woningen, en de

realisatie van een groenstrook met vier bomen langs deze weg. Daarnaast heeft elke woning ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen erf.

Ad 6.

Op de locatie is alleen sprake van een zwarte els in openbaar gebied. De bedoelde groene haag is een aantal struiken achter de schuur die hier als opschot zijn ontstaan. Der struiken zijn ruimtelijk nog dendrologisch van waarde. In het plan is groen langs het nieuwe ontsluitingspad voorzien en zullen vier nieuwe bomen worden geplant. Zie hiervoor het inrichtingsplan op pagina 10 rob. De weg zal in de toekomst openbaar zijn. De hoeveelheid groen in het openbaar gebied neemt hierdoor toe.

Er is een kapvergunning nodig voor de kap van de zwarte els. Echter deze hoeft niet nu al te worden aangevraagd. Maar er is geen herplantplicht voor particulier bomen, tenzij de boom monumentaal is of heel bijzonder. Dat is hier niet het geval

Ad 7.

Uitgangspunt hierbij zijn de maatgevende tekeningen van de architect die bij de omgevingsvergunning-aanvraag zijn gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing vormt hierop een toelichting. De definitieve slootbreedte is in overleg met Hoogheemraadschap en de gemeente Hoorn bepaald. Daarmee is de huidige breedte van de karakteristieke watergangen vastgelegd (op verzoek van de afdeling erfgoed gemeente Hoorn). De andere sloten in het plangebied voldoen aan de eisen in de Keur van het Hoogheemraadschap qua breedte en onderhoud. Initiatiefnemer staat op dit moment het onderhoud van de sloot vanaf zijn perceel toe. Initiatiefnemer heeft voorgesteld in de nieuwe situatie het onderhoud van de sloot bij hem en/of de nieuwe bewoners te leggen.

Ad 8.

Bestaande zichtlijnen over de lengtesloten en de oprit van Lageweg 11 blijven in stand. Deze zijn karakteristiek voor de beleving van de lintbebouwing. De huidige transparantie van het lint blijft behouden. Er zijn niet meer zichtlijnen vanaf de Lageweg naar achteren.

In de zichtlijnen zijn geen elementen boven het maaiveld toegevoegd. De ervaarbaarheid van het doorgaande karakter wordt door de duikersdam niet teniet gedaan. Op de zichtlijn heeft deze dan ook geen invloed.

De aanleg van de sloten maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte tekeningen bij de omgevingsvergunningaanvraag. Hierover is overeenstemming met het hoogheemraadschap bereikt. Aanleg en instandhouding van sloten valt binnen de regels ('keur') van het hoogheemraadschap.

In ruimtelijk opzicht is een bescheiden dam wenselijker. De bestaande sloot wordt niet aangepast. Een brug zou constructief zeer zwaar moeten worden ingezet om aan de voorschriften te voldoen (ruime overspanning, duidelijk leuningen). Over een dergelijk smalle sloot is dit in ruimtelijk opzicht niet wenselijk. Een dam is dan een bescheiden oplossing.

Ad 9.

De dam komt in het openbaar gebied. Het eigendom van de bewoonster van Robert Stolz 33 wordt niet geschaad.

Ad 10.

Afbeelding 9 van de rob laat een impressie van het schetsontwerp zien. Daarbij wordt aangegeven dat in het definitieve ontwerp de aanbouwen zijn vervallen. Aangegeven wordt dat de in paragraaf 2.2 opgenomen tekeningen illustratief zijn. Voor de originele tekeningen wordt verwezen naar de omgevingsvergunningaanvraag. Bij het ingediende plan zijn geen bijgebouwen aangegeven. Alleen vergunningvrije bouwwerken zijn mogelijk, op de in de Barro mogelijk gemaakte locaties.

Ad 11.

De ontwikkeling van de Lageweg 11 valt buiten deze omgevingsvergunningaanvraag. De ruimtelijke aspecten van de beoogde ontwikkeling zijn als onder punten 1 en 2 nader beschouwd.

In het rekenmodel SRM II is rekening gehouden met de akoestische afscherming door de woning. Afwezigheid van een afschermende woning zou effecten hebben op de invoergegevens in het rekenmodel. Sloop is echter niet aan de orde.

5.1.2 Zienswijze ARAG tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Deze zienswijze dateert van 19 oktober 2020 en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze is ingediend door verschillende cliënten van ARAG wonende aan de Robert Stolzshof.

De zienswijze

Cliënten zijn van mening dat de omgevingsvergunning niet verleend mag worden, wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening en een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat. In hun aan het college gerichte zienswijze motiveren cliënten onder andere waarom de voorgestelde wijze van ontsluiting van de ontwikkelingslocatie voor hen onacceptabel is. Ook geven zij aan dat de ontwikkeling indruist tegen de instandhouding van het historische lint langs de Lageweg, dat de bestaande zichtlijnen met de ontwikkeling tekort worden gedaan en dat het plan onvoldoende garanties biedt voor de aanwezige karakteristieke watergangen. Cliënten hebben het college daarom gevraagd om de omgevingsvergunningaanvraag af te wijzen. Door de volgens cliënten aanwezige strijd met een goede ruimtelijke ordening, verzoeken zij uw gemeenteraad om de vereiste verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

Reactie

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 5.1.1 en korthedshalve wordt voor de reactie verwezen naar 5.1.1.

5.2 Zienswijze Unive tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.

De zienswijze is ingediend op 26 oktober 2020 en is daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is ingediend door Unive namens hun cliënt die aan de Robert Stolz hof woont.

De zienswijze

1. Cliënt woont direct naast en op korte afstand van de beoogde locatie. Het perceel waarop de ontwikkeling betrekking heeft, grenst direct aan die van mijn cliënt. Het perceel van cliënt bevindt zich aan de oostzijde van beoogde locatie. Wanneer het plan doorgang vindt, wordt cliënt geconfronteerd met een aanmerkelijke inperking en aantasting van zijn woon- en leefomgeving. Cliënt geeft aan dat door dit ontwerpbesluit een op deze locatie te bouwen twee-onder-een-kap woning hem veel bezonning, privacy en uitzicht gaat ontnemen.
2. Voor de volledigheid wijst cliënt u op het volgende. In het vigerende bestemmingsplan 'Kersenboogerd' is de grond bestemd als 'Agrarisch - Onbebouwd'. Ter plaatse van de aanduiding 'kas' (aan de oostzijde van het perceel, op 4,5 m van de tuinen van de aangrenzende woningen), mag op basis van het geldende bestemmingsplan een kas worden gerealiseerd. Ondanks het feit dat het bestemmingsplan de bouw van een kas mogelijk maakt, is dit niet toegestaan op basis van milieuwetgeving. Voorgaande leidt ertoe dat naar mening van cliënt onvoldoende is gekeken naar zijn belangen.
3. Cliënt stelt zich op het standpunt dat hij als omwonende onvoldoende is betrokken bij de ontwikkeling van het ontwerpbesluit. Cliënt geeft hier het volgende over aan: "Als omwonende ben ik nooit goed betrokken bij de ontwikkeling van deze kavel. De eigenaar van de kavel heeft alleen aangegeven dat ik als bewoner er belang bij heb dat er woningen komen op deze kavel, en dat hij deze ging ontwikkelen. Verder kon ik niet aanwezig zijn bij zowel de Commissievergadering als de Raadsvergadering voor het afgeven van 'een verklaring van geen bedenkingen' voor het bouwen op deze kavel. Daardoor kon ik geen goed tegen geluid geven. Niet alle 32 bewoners mochten bij deze vergaderingen aanwezig zijn. Er mocht maar 1 persoon namens 32 bewoners een woordje doen van maximaal 1 minuut. Ik voel mij niet gehoord door de Gemeente Hoorn en de eigenaar van de kavel. Het had netter geweest als ik als bewoner betrokken werd bij het bouwen op deze kavel. Dan had ik er nu misschien anders ingestaan." Gelet op het voorgaande is cliënt dan ook van mening dat zijn belangen niet zijn betrokken bij de ontwikkeling van het ontwerpbesluit.
4. Uit het ontwerp besluit blijkt dat de nieuwe twee-onder-een-kap woning achter de lintbebouwing aan de Lageweg ligt en georiënteerd is op de (doorgetrokken) ontsluitingsweg van de Robert Stolz hof. Vast staat dat de bestaande doodlopende weg (Robert Stolz hof) aan de westzijde van het perceel wordt doorgetrokken ter ontsluiting van de te realiseren nieuwbouw. Voor de ontsluitingsweg moet een zwarte els gekapt worden (afbeelding 3).
5. Het verlies van openbaar groen is in strijd met het gemeentelijk beleid. Bij het doornemen van het ontwerpbesluit is cliënt het volgende opgevallen. Bij het doortrekken van de doorlopende weg (Robert Stolz hof) wordt niet alleen een zwarte els verwijderd. Ook de bestaande groene haag aan het eind van de huidige Robert Stolz hof wordt weggenomen. Cliënt is van mening dat dit in strijd is met het huidig gemeentelijk beleid. In het verleden is door een omwonende een koopverzoek ingediend voor het onderhavige stuk grond. Dit verzoek is door het college afgewezen (productie 1). De reden voor de afwijzing was onder andere het beleid dat het college en raad af willen van bouwwerken en grijs in het woonbeeld. Verder werd het volgende aangegeven: "Bij uitgifte van deze strook is de kans aanwezig dat er schuttingen op de erfgrans komen te staan. Alles omsluiten is niet het stadsbeeld wat we willen. In het straatbeeld moet meer groen aanwezig zijn." Voorgenoemde argumenten spelen bij de beoordeling van het ontwerpbesluit blijkbaar geen rol meer. Cliënt acht dit onjuist en stelt zich op het standpunt dat het gemeentelijk beleid voor groen betrokken moet worden bij de belangenafweging.
6. Voorts wordt door het doortrekken van de doorlopende weg (Robert Stolz hof) en het verwijderen van de zwarte els en groene haag een bescherm systeem (wal) verwijderd. Op dit moment zorgt de groene haag ervoor dat de woning van cliënt niet wordt verlicht door de rijverlichting van passerende auto's. Door het verwijderen van de groene haag zal cliënt geconfronteerd worden door rijverlichting in zijn woning. Cliënt verwacht hiervan aanzienlijk overlast te gaan ondervinden. Ook het eventuele overlast van rijverlichting dient meegewogen te worden bij de belangenafweging.

Reactie

Ad 1.

Privacy, vermindering van zonlicht en uitzicht zijn aspecten die in het burennrecht (Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4) zijn opgenomen. Niet is gebleken dat het plan in strijd is met de het burennrecht. De bestaande woningen zijn nu door de ruimte tussen de tuinen op enige afstand van elkaar gesitueerd. De twee-onder-een-kapwoning heeft een noord-zuid oriëntatie. De plattegronden en gevels van de woningen zijn zodanig vormgegeven dat geen hinderlijke 'inkijk' in omliggende woningen en tuinen ontstaat. Vanuit de woning is er geen inkijk bij de woningen aan de oost- en westzijde. De bestaande woningen aan de noordzijde liggen op enige afstand, waardoor ook hier geen inkijk ontstaat. De tuinen grenzen wel aan elkaar. De tuinen van de twee-onder-een-kapwoningen zijn zodanig groot dat er geen effect op de privacy van de omliggende woningen wordt verwacht. Voor gebruik van de tuinen wordt uitgegaan van een gezond burgerverstand, zoals dat ook in bestaande woonwijken aanwezig is. In de indeling van de woningen (plattegrond) is rekening gehouden met het voorkomen van inkijk in omliggende woningen. De nieuwe woningen zijn aan de zijkant toegankelijk. Hier is geen verblijfsruimte gesitueerd, waardoor rekening is gehouden met de privacy van belendende woningen. Om de gevolgen van de planontwikkeling voor de zontoetreding in omliggende woningen te kunnen beoordelen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Voor wat betreft lichtinval zullen gezien de locatie van de woningen en de weg die de zon aflegt, alleen de woningen Robert Stolzhoof 82 t/m 85 in de winterperiode in de namiddag beperking van lichtinval in de achtertuin ervaren. In voor- en najaar betreft dit slechts het achterste deel van de kavel. In de zomer is er geen schaduwwerking op omliggende percelen. Dit is in stedelijk gebied acceptabel. Voor het perceel van bezwaarmaker worden op basis van de bezonningsstudie geen problemen verwacht.

Ad 2.

De kas is weliswaar op dit moment niet meer aanwezig, maar planologisch is het bouwwerk nog wel steeds herbouwbaar. Indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal de gemeente deze op basis van het bestemmingsplan moeten verlenen. Een broeikas of kortweg kas is een structuur van meestal glas en metaal die gebruikt wordt voor het kweken van planten in een beschermde omgeving. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf zijn hier meestal verlichting en verwarmingsinstallaties in geplaatst die tot overlast kunnen zorgen in woongebied. Het betreft hier echter geen volwaardig agrarisch bedrijf. Op basis van het bestemmingsplan is gebruik van de gronden als cultuurgrond (grasland, akkerbouw, tuinbouw) toegestaan. Het Activiteitenbesluit stelt gelet op de ligging binnen woongebied restricties aan het gebruik van de gronden en de installaties in de kas, maar maakt de realisatie van een kas niet onmogelijk.

Ad 3.

Het betreft een particulier initiatief dat door de gemeente getoetst is. Eind november 2019 is door de initiatiefnemer voor de omwonenden een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij bewoners van dertien omliggende adressen aanwezig waren. De bewoners hebben vragen gesteld en hun zorg geuit over de ontsluiting vanaf de Robert Stolzhoof (overlast, parkeren) en over het water (onderhoud, erfgoed, aanleg nieuwe sloot). De aanwezigen gaven in het algemeen aan de situatie liever bij het oude te laten en ontsluiting vanaf de Lageweg te prefereren. Door initiatiefnemers is er op gewezen dat het bestemmingsplan op dit moment agrarisch gebruik en de realisatie van een kas toestaat. Tijdens de informatieavond bleek dat de visies van de initiatiefnemer en de omwonenden ver uit elkaar liggen. Aanvrager heeft het plan niet aangepast naar aanleiding van de tijdens de informatiebijeenkomst gemaakte opmerkingen. Omwonenden hebben een gezamenlijke inspraakreactie gegeven, die ook door belanghebbende is ondertekend. Van de ondertekenaar is een vertegenwoordiger in de gelegenheid gesteld de brief en het bezwaar toe te lichten. De omwonenden zijn geïnformeerd over de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze in het kader van de nog te voeren planologische procedure. Daarvan wordt nu gebruik gemaakt. Het college en de gemeenteraad nemen onder afweging van de ingediende zienswijzen een definitief besluit inzake het verlenen van de omgevingsvergunning en het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen. Voorts is er de mogelijkheid van het indienen van beroep.

Ad 4 en ad 5.

Op de locatie is alleen sprake van een zwarte els in openbaar gebied. De bedoelde groene haag is een aantal struiken achter de schuur die hier als opschot zijn ontstaan. Der struiken zijn ruimtelijk nog dendrologisch van waarde. In het plan is groen langs het nieuwe ontsluitingspad voorzien en zullen vier nieuwe bomen worden geplant. Zie hiervoor het inrichtingsplan op pagina 11 rob. De weg zal in de toekomst openbaar zijn. De hoeveelheid groen in het openbaar gebied neemt hierdoor toe.

Ad 6.

Het betreft stedelijk gebied waarin twee woningen worden toegevoegd. Er is geen sprake van lange gevellengtes. Er worden geen materialen gebruikt die bekend staan als sterk geluid weerkaatsend. Het autoverkeer neemt niet noemenswaardig toe. Een groot deel van de kavel blijft onbebouwd. Op basis hiervan is nader onderzoek naar de akoestische effecten van de ontwikkeling niet noodzakelijk.

Aan het einde van de nieuwe straat is een groenvoorziening bedacht, met struiken en kleinere bomen. Dit zorgt er voor dat, in combinatie met de bebouwing op de kavel, dat bedoelde kavel geen hinder ondervindt van inschijnende koplampen.

Het verhinderen van het (overmatig) inschijnen van koplampen van voertuigen valt onder het beheer van de openbare ruimte. Het is de verantwoordelijkheid van bewoners zelf om voor een afscherming te zorgen op het eigen terrein waar dat mogelijk is. Wanneer er (onacceptabele) hinder ontstaat die de bewoner niet op eigen terrein kan oplossen met maatregelen, kan de oplossing worden gezocht in de weginrichting of openbaar groen. Verkeer op een openbare weg dat niet kan worden toegeschreven aan een specifieke Wm-inrichting behoort tot het normale verkeersbeeld.

5.3 Zienswijze Unive tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.

De zienswijze is ingediend op 2 november 2020 en is daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is ingediend door Unive namens hun cliënt die aan de Robert Stolzhoof woont.

1. Cliënt woont direct naast en op korte afstand van de beoogde locatie. Het perceel grenst direct aan dat van mijn cliënt. Het perceel van cliënt bevindt zich aan de westzijde van beoogde locatie. Wanneer het plan doorgang vindt, wordt cliënt geconfronteerd met een aanmerkelijke inperking en aantasting van zijn woon- en leefomgeving. Cliënt geeft aan dat door dit ontwerpbesluit een op deze locatie te bouwen twee-onder-een-kap woning hem veel bezonning, privacy en uitzicht gaat ontnemen.
2. In het vigerende bestemmingsplan 'Kersenboogerd' is de grond bestemd als 'Agrarisch - Onbebouwd'. Ter plaatse van de aanduiding 'kas' (aan de oostzijde van het perceel, op 4,5 m van de tuinen van de aangrenzende woningen), mag op basis van het geldende bestemmingsplan een kas worden gerealiseerd. Ondanks het feit dat het bestemmingsplan de bouw van een kas mogelijk maakt, is dit niet toegestaan op basis van milieuwetgeving. Voorgaande leidt ertoe dat naar mening van cliënt onvoldoende is gekeken naar zijn belangen.
3. Cliënt stelt zich op het standpunt dat hij als omwonende onvoldoende is betrokken bij de ontwikkeling van het ontwerpbesluit. Cliënt zal aanvullende informatie op een later tijdstip toezenden. Gelet op het voorgaande is cliënt dan ook van mening dat zijn belangen niet zijn betrokken bij de ontwikkeling van het ontwerpbesluit.
4. Er is een uitgebreid onderzoek ingesteld naar geldende wet- en regelgeving ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van de Lageweg 11. Daarbij is ook gekeken naar de eventuele maatregelen die moeten worden getroffen om het woongenot van de beoogde woningeigenaren te waarborgen. Echter, uit het plan en de bijbehorende bijlagen wordt nergens aandacht besteed aan de akoestische impact die de komst van de woningen, bijbehorende bewoners en voertuigen met zich meebrengt voor de omwonenden. Een project van een dergelijk formaat zal een bepaalde geluidsheerkaatsing hebben, die van invloed is op het woongenot van cliënt. Dit geldt ook voor de voertuigen die verkeersbewegingen maken langs de woning van mijn cliënt. Er is in onvoldoende mate rekening gehouden met de impact die de komst van woningen zal hebben op de geluidsbelasting voor mijn cliënt.

Reactie

Ad 1.

Privacy, vermindering van zonlicht en uitzicht zijn aspecten die in het burennrecht (Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4) zijn opgenomen. Niet is gebleken dat het plan in strijd is met de het burennrecht.

De bestaande woningen zijn nu door de ruimte tussen de tuinen op enige afstand van elkaar gesitueerd. De twee-onder-een-kapwoning heeft een noord-zuid oriëntatie. De plattegronden en gevels van de woningen zijn zodanig vormgegeven dat geen hinderlijke 'inkijk' in omliggende woningen en tuinen ontstaat. Vanuit de woning is er geen inkijk bij de woningen aan de oost- en westzijde. De bestaande woningen aan de noordzijde liggen op enige afstand, waardoor ook hier geen inkijk ontstaat.

De tuinen grenzen wel aan elkaar. De tuinen van de twee-onder-een-kapwoningen zijn zodanig groot dat er geen effect op de privacy van de omliggende woningen wordt verwacht. Voor gebruik van de tuinen wordt uitgegaan van een gezond burgerverstand, zoals dat ook in bestaande woonwijken aanwezig is. In de indeling van de woningen (plattegrond) is rekening gehouden met het voorkomen van inkijk in omliggende woningen. De nieuwe woningen zijn aan de zijkant toegankelijk. Hier is geen verblijfsruimte gesitueerd, waardoor rekening is gehouden met de privacy van belendende woningen.

Om de gevolgen van de planontwikkeling voor de zontoetreding in omliggende woningen te kunnen beoordelen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Voor wat betreft lichtinval zullen gezien de locatie van de woningen en de weg die de zon aflegt, alleen de woningen Robert Stolzhoof 82 t/m 85 in de winterperiode in de namiddag beperking van lichtinval in de achtertuin ervaren. In voor- en najaar betreft dit slechts het achterste deel van de kavel. In de zomer is er geen schaduwwerking op omliggende percelen. Dit is in stedelijk gebied acceptabel. Voor het perceel van bezwaarmaker worden op basis van de bezonningsstudie geen problemen verwacht.

Ad 2.

De kas is weliswaar op dit moment niet meer aanwezig, maar planologisch gezien is het bouwwerk nog wel herbouwbaar. Indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal de gemeente deze op basis van het bestemmingsplan moeten verlenen.

Een broeikas of kortweg kas is eens structuur van meestal glas en metaal die gebruikt wordt voor het kweken van planten in een beschermde omgeving. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf zijn hier meestal verlichting en verwarmingsinstallaties in geplaatst die tot overlast kunnen zorgen in woongebied. Het betreft hier echter geen volwaardig agrarisch bedrijf. Op basis van het bestemmingsplan is gebruik van de gronden als cultuurgrond (grasland, akkerbouw, tuinbouw) toegestaan.

Kasgebouwen op korte afstand van woningen zijn niet altijd mogelijk vanwege geluid- en lichtuitstraling. Dit kan ofwel omdat er niet kan worden voldaan aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit, ofwel omdat er niet kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de bestemmingsplanregels, kan het Activiteitenbesluit evengoed voor beperkingen zorgen. De ligging binnen woongebied stelt dus restricties aan het gebruik van de gronden en de installaties in de kas, maar maakt de realisatie van een kas niet onmogelijk.

Ad 3.

Het betreft een particulier initiatief die door de gemeente getoetst is.

Eind november 2019 is door de initiatiefnemer voor de omwonenden een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij bewoners van dertien omliggende adressen aanwezig waren. De bewoners hebben vragen gesteld en hun zorg geuit over de ontsluiting vanaf de Robert Stolzhoef (overlast, parkeren) en over het water (onderhoud, erfgoed, aanleg nieuwe sloot). De aanwezigen gaven in het algemeen aan de situatie liever bij het oude te laten en ontsluiting vanaf de Lageweg te prefereren. Door initiatiefnemers is er op gewezen dat het bestemmingsplan op dit moment agrarisch gebruik en de realisatie van een kas toestaat.

Tijdens de informatieavond bleek dat de visies van de initiatiefnemer en de omwonenden ver uit elkaar liggen. Aanvrager heeft het plan niet aangepast naar aanleiding van de tijdens de informatiebijeenkomst gemaakte opmerkingen. Ambtelijk gezien is hier ook geen reden voor. Omwonenden hebben een gezamenlijke inspraakreactie gegeven, die ook door belanghebbende is ondertekent. Van de ondertekenaar is een vertegenwoordiger in de gelegenheid gesteld de brief en het bezwaar toe te lichten.

De omwonenden zijn geïnformeerd over de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze in het kader van de nog te voeren planologische procedure. Daarvan wordt nu gebruik gemaakt. Het college en de gemeenteraad nemen onder afweging van de ingediende zienswijzen een definitief besluit inzake het verlenen van de omgevingsvergunning en het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen. Voorts is er de mogelijkheid van het indienen van beroep. Daarmee heeft bezwaarmaker voldoende mogelijkheden zijn mening te laten horen.

Ad 4.

Het betreft stedelijk gebied waarin twee woningen worden toegevoegd. Er is geen sprake van lange gevelengtes. Er worden geen materialen gebruikt die bekend staan als sterk geluid weerkaatsend. Het autoverkeer neemt niet noemenswaardig toe. Een groot deel van de kavel blijft onbebouwd. Op basis hiervan is nader onderzoek naar de akoestische effecten van de ontwikkeling niet noodzakelijk.

Aan het einde van de nieuwe straat is een groenvoorziening bedacht, met struiken en kleinere bomen. Dit zorgt er voor dat, in combinatie met de bebouwing op de kavel, dat bedoelde kavel geen hinder ondervindt van inschijnende koplampen.

Het verhinderen van het (overmatig) inschijnen van koplampen van voertuigen valt onder het beheer van de openbare ruimte. Het is de verantwoordelijkheid voor de bewoner zelf om voor afscherming te zorgen op het eigen terrein waar mogelijk. Wanneer er (onacceptabele) hinder ontstaat die de bewoner niet op eigen terrein kan oplossen met maatregelen kan de oplossing worden gezocht in de weginrichting of openbaar groen. Verkeer op een openbare weg dat niet kan worden toegeschreven aan een specifieke Wm-inrichting behoort tot het normale verkeersbeeld.

5.4 Zienswijze van de heer ... , bewoner van de Robert Stolz hof.

De zienswijze richt zich tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning. De zienswijze is ontvangen op 28 oktober 2020 is daarmee ontvankelijk. Indiener is een bewoner van de Robert Stolz hof.

Zienswijze

1. Er kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Ik ben van mening dat hier geen sprake van is. Daarnaast ben ik van mening dat de verklaring van geen bedenkingen geweigerd moet worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

2. In het beeldkwaliteitsplan DE LINTEN van juni 2002 wordt dit perceel door het college aangewezen als consolidatiegebied. Hoofdstuk 4.1 van het beeldkwaliteitsplan bestempeld dit oostelijk deel als: Juist de entree van Hoorn is de representatieve waarde van de Lageweg van groot belang. Het landelijk beeld dat oorspronkelijke linten vertonen dient men te respecteren. Hierdoor is de Lageweg 11 aangewezen als Consolidatiegebied. In consolidatiegebieden zijn de reeds aanwezige landschappelijke stedenbouwkundige en/of architectonische eigenschappen van een zodanige kwaliteit dat het beleid vooral gericht moet zijn op handhaven (consolideren) van de bestaande kwaliteiten.

Hoofdstuk 4.3 Beleidsaccenten tot in relatie tot de Westandnota staat vermeld: Consolidatiegebieden kunnen worden benoemd tot bijzondere welstandsgebieden met criteria m.b.t. respect voor en waar nodig behoud van de bestaande context. Dit beeldkwaliteitsplan is daarom een goede basis voor de in het kader van de Woningwetwijziging te maken Welstandsnota, aangezien hierin voor de zes behandelde linten reeds een gedegen analyse en beleidsvertaling is gemaakt, met uitgebreide beoordelingscriteria. Door het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen gaat u tegen uw eigen beleid ter bescherming van consolidatiegebieden in.

Hoofdstuk 5.3 geeft de eisen aan ten aanzien van bebouwing aan het lint. Het ingediende plan wijkt hier op vele punten van af: Kavelsplitsing ten behoeve van nieuwbouw is niet toegestaan. Bij het ingediende plan gebeurt dit wel. Bijgebouwen dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden. Bij het ingediende plan zijn geen bijgebouwen aangegeven, ook geen bergingen. De bouwmasa en gebouwworm moet overeen komen met de omliggende woningen. Het ingediende plan wijkt hier in af. Alleen de contouren lijken op de omliggende woningen van het Robert Stolz hof. De kenmerkende kleuren en de hoekige vormen van de kozijnen van het onder architectuur aangelegde Robert Stolz hof zijn niet in het ingediende plan opgenomen. Het dak van de nieuw te bouwen woningen wordt vervaardigd van Koramic Datura vlakke donkere dakpannen. De woningen waaraan gerefereerd wordt, hebben allen gebolde dakpannen in de kleur Hollands Rood. Hierdoor kan geen sprake meer zijn van een overeenkomst met omliggende woningen. Omdat er sprake is van gewenst landschappelijk karakter gaat de voorkeur uit naar architectonische individuele eenheden met een uitstraling van een traditionele bouwstijl. Het ingediende plan behelst een twee onder een kap woning die aansluit op de modernere omliggende woningen. Hierdoor wordt niet aan dit punt voldaan. Bestaande oriëntatie mogelijkheden en zichtassen zullen in stand worden gehouden. Door het opsplitsen van het perceel en de bouw van de woningen zal de huidige zichtas worden onderbroken. De herkenbaarheid van de Linten wordt versterkt door de aanwezige watergangen te behouden en te overbruggen in plaats van te dempen. In het aanvraagformulier wordt aangegeven dat er een dam voorzien van doorrijbeveiliging en duiker zal worden toegepast. Dit is in strijd met het beeldkwaliteitsplan.

3. Het bestemmingsplan Kersenboogerd verwijst in hoofdstuk 1.3 expliciet naar het beeldkwaliteitsplan de Linten. Tevens wordt hierin aangegeven: Om resterende gebieden in de stad te behouden, heeft het college van burgemeester en wethouders in 2006 aangegeven met de nieuwe stedelijke invullingen groene gebieden zeer selectief te zijn. Hoofdstuk 2 artikel 2 Stedenbouwkundige kenmerken wijdt een gehele pagina aan het belang van de linten en het aanzicht hiervan en is overgenomen in de Welstandsnota Hoorn. Enkele passages uit hoofdstuk 2.2 waaraan de aanvraag niet voldoet treft u hieronder: Het oostelijk deel van de Lageweg is in het Beeldkwaliteitplan getypeerd als landelijk lint en benoemd tot consolidatiegebied. In dit lintdeel heeft het

zicht op het landschap aan de zuidzijde een belangrijke waarde. Behoud van de doorkijken naar de achterliggende woongebieden is één van de belangrijke uitgangspunten. Het bestemmingsplan gaat uit van een beschermend beleid van zowel de essentiële stedenbouwkundige kenmerken als de kenmerken van de bebouwing en de openbare ruimte zelf, met name in het oostelijk deel van het lint van de Lageweg, maar ook in de tuin stedelijke woongebieden. Er worden in het woongebied geen parken, buurtgroen en/of volkstuinten opgeofferd om woningen te bouwen. Om die reden, maar ook ten behoeve van de leefbaarheid, is het uitgangspunt dat er in principe geen verdere verdichting met woningbouw binnen de wijk Kersenboogerd zelf wordt toegestaan. Hoofdstuk 5 artikel 3 Woonbestemmingen heeft een alinea gewijd aan privacy van reeds aanwezige bebouwing. Nadere eisen ten aanzien van de bebouwingsbepalingen is een mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen. De nadere-eisenregeling biedt de mogelijkheid aan het college van burgemeester en wethouders om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. De eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van het behoud van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Er kan gedacht worden aan de bezonning en privacy en de toegankelijkheid van de aangrenzende gronden. In het huidige plan is onvoldoende tot geen rekening gehouden met de privacy van de omwonenden.

De nieuw aan te leggen toegangsweg heeft een ligging haaks op het perceel van Robert Stolz hof 83-85. Door deze ligging zal dit in de schemeruren resulteren in het verblindend inschijnen in de woning van voertuigverlichting. Deze overlast hadden de bewoners nooit kunnen voorzien en geeft een belemmering van hun privacy.

In de huidige situatie bedraagt de kleinste afstand tussen de woningen kavel 34 meter en 50 meter tussen de gevels. Met deze afstanden kan met niet spreken over inkijk zoals wordt gesuggereerd in de aanvraag maar spreekt men over vrij uitzicht. De aanvrager stelt dat door het plaatsen van een woning in het midden van dit vrije uitzicht het zichtbeeld wordt onderbroken en daardoor de privacy er op voorruit gaat. Na plaatsing van de nieuwe twee onder één kap woning zal deze afstand verkleinen tot 10 meter en zal er dus meer inkijk tot gevolg hebben. De afstanden tussen de tuinen zal verkleinen naar 3,6 meter (de breedte van de sloot). Dit zal een verslechtering van de privacy tot gevolg hebben.

4. De bezonningsstudie geeft alleen de studie voor de te plaatsen twee onder één kap woning. In het plan worden ook bomen aangebracht op het nieuw te ontwikkelen perceel. Welke boomsoort wordt niet aangegeven. Indien dit een boom is welke een grote hoge kruin heeft, zal dit extra schaduw creëren op de aangelegde reeds bestaande percelen.
5. Akoestisch onderzoek Uit het akoestisch onderzoek, dat in het kader van de realisatie van de woningen is uitgevoerd, blijkt dat, als gevolg van het verkeer op de N506, een hogere geluidsbelasting optreedt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals aangegeven in de Wet geluidhinder. De hoogste geluidbelasting bedraagt voor beide woningen 55 dB. In het onderzoek wordt de verhoging van de geluidsbelasting voor de omliggende reeds bestaande woningen niet meegenomen. Indien de twee onder één kap woningen gerealiseerd worden, zal dit als gevolg van weerskaatsing ook verhogen. De gevolgen van deze verhoging op de gevel en inpandig van de reeds bestaande woningen zijn niet inzichtelijk gemaakt. Hierdoor is niet vast te stellen of deze binnen de wettelijke norm van 48dB en 33dB blijft.
6. Aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.-beoordeling In de meldnotitie vormvrije M.E.R.-beoordeling wordt voor hulpverlening en zelfredzaamheid aangegeven dat de kavel vanaf de oostzijde en westzijde goed te bereikbaar is. Omdat deze percelen door een bescheiden sloot van de planlocatie wordt gescheiden. Hetzelfde document geeft eerder aan dat aan de zuidzijde een sloot van 6 meter breed zal worden gegraven. Hierdoor is de bereikbaarheid van het zuiden niet bescheiden en kan niet worden gebruikt als vluchtweg.
7. Aangeleverde overzichtstekening In de aangeleverde overzichtstekening zijn alle sloten weergegeven met een breedte kleiner dan drie meter. In de meldnotitie hoofdstuk 4.3 Archeologie en cultuurhistorie wordt aangegeven: Oorspronkelijke kavelsloten houden hun huidige uitstraling. Deze liggen aan weerszijden van de nieuwe woningen. De achtererfsloot en de nieuwe

kavelsloot aan de achterzijde van de kavel Lageweg 11 zullen wel de door het hoogheemradschap gewenste minimum breedte van 6 m krijgen. Hierdoor is het niet duidelijk:

- Wat zijn de juiste afmetingen van de nieuw te graven sloten?
- Wat is de indeling van het terrein?
- Wat zijn de exacte gevolgen voor de zichtlijnen vanaf de Lage weg?
- Wat zijn de directe gevolgen voor de omwonenden?

Door het ontbreken van deze essentiële gegevens, kunt u als raad geen gedegen beslissing nemen.

8. Verkennd bodemonderzoek Op de daken van de te slopen schuren is volgens het verkennd bodemonderzoek asbest geconstateerd. In de aanmeldnotitie wordt alleen aangegeven dat deze zullen worden gesloopt. Over de gevaren van het aanwezige asbest wordt niet gesproken. Aangezien het dak van de te slopen schuur een oppervlakte heeft van meer dan 35 vierkante meter, dient dit door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf te gebeuren in combinatie met een ingediend sloopplan. Uit de aangeleverde stukken blijkt niet dat er een sloopplan is ingediend.
9. Aansluiting Robert Stolz Het te ontwikkelen perceel wordt volgens de aanvraag ontsloten aan het Robert Stolz waar zich nu een stuk groen bevindt. Op 18 juni 2020 hebben de aangrenzende bewoners getracht dit stuk grond te kopen. Deze aanvraag is door de gemeente op 5 augustus 2020 definitief afgewezen met als onderbouwing: De college en de raad willen af van bouwwerken en grijs in het woonbeeld. Bij uitgifte van deze strook is de kans aanwezig dat er schuttingen op de erfgrans komen te staan. Alles omsluiten is niet het stadsbeeld wat we willen. In het straatbeeld moet meer groen aanwezig zijn. Het stedenbouwkundige karakter van de straat, het behoud van het groenbeeld, dat is een zwaarwegend punt in de afwijzing. De volgens de aanvraag te realiseren ontsluiting zal niet aan deze wens van het college en de raad kunnen voldoen. Daarom is een ontsluiting op deze locatie niet mogelijk en is het afgeven van een verklaring tot geen bedenkingen in strijd met het gelijkheidsbeginsel.
10. Bouwbesluit van 2020 Afdeling 4.5 artikel 4.30 lid 1 het bouwbesluit van 2020 verwijst naar een op te nemen berging bij een te bouwen woonfunctie. Een te bouwen woonfunctie, anders dan een woonfunctie waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers worden geboden, heeft een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen. In het ingediende plan is geen berging opgenomen en voldoet daarom niet aan het bouwbesluit.
11. Algemene Wet Bestuursrecht In artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is het evenredigheidsbeginsel aangegeven. Hierin wordt aangegeven dat De nadelige gevolgen van een besluit mogen echter voor één of meer belanghebbenden niet onevenredig zijn in de verhouding met de tot het besluit te dienen doelen. Door de aanvraag goed te keuren, stelt u het financiële belang van één persoon boven dat van de meer dan 20 omwonenden en is dan in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Zoals de wethouder zelf in de commissievergadering van 16 juni 2020 heeft aangegeven wordt door de realisatie van een twee onder één kap woning het in de aanvraag genoemde woningtekort niet opgelost. Dit is dan ook geen zwaarwegend argument en weegt niet op tegen de nadelige gevolgen van het besluit voor de omwonenden. De afgelopen jaren is het perceel Lageweg 11 vaak van eigenaar gewisseld. Al deze eigenaren hebben plannen ingediend om woningen op het perceel te realiseren. Al deze verzoeken zijn door het college in een vroeg stadium afgewezen. Het college maakt niet duidelijk waarom deze aanvraag wel tot een verklaring van geen bedenkingen is gekomen en is dan ook in strijd met Vertrouwensbeginsel en Rechtszekerheidsbeginsel zoals genoemd in de Algemene wet bestuursrecht. In het raadsvoorstel van juni 2020 wordt in hoofdstuk 1 aangegeven dat de belangen van de omwonenden worden gewogen. In hoofdstuk 6 van de aanvraag (Maatschappelijk draagvlak) wordt aangegeven dat er niets is gedaan met de door de bewoners gemaakte opmerkingen. Buiten de bijeenkomst op 27 november 2019 is er geen overleg of communicatie met de omwonenden geweest. Hieruit blijkt dat het belang van de omwonenden in zijn geheel niet is meegenomen. Ook hier overschrijdt de raad het Vertrouwensbeginsel zoals genoemd in de Algemene wet bestuursrecht. In de informatiebrief van 23 juni 2020 aan de leden van de raad geeft wethouder Helling zelf het belang van het Beeldkwaliteitsplan De Linten aan. Hij wijst de raad er zelfs op dat er een geactualiseerd BKR komt waarbij de uitgangspunten voor wat betreft woningbouwontwikkeling aan de

Linten in grote lijnen overeen komt, namelijk tweedelijs bebouwing wordt niet toegestaan. Toch wordt hier zonder onderbouwing van afgeweken. Een uitzondering die de wethouder aangeeft is het opsplitsen van het voor- en achtererf. Wat de wethouder niet vermeldt is dat in hoofdstuk 5.3 van het BKR staat vermeldt kavelsplitsing ten behoeve van nieuwbouw niet is toegestaan. Door dit niet te vermelden heeft de wethouder de raad niet volledig geïnformeerd en schendt hierbij het zorgvuldigheidsbeginsel zoals genoemd in de Algemene wet bestuursrecht.

Conclusie

De aanvraag is in strijd met:

- Meerdere artikelen in het beleidsplan de Linten;
- Meerdere artikelen in het bestemmingsplan de Kersenboogaard;
- Het bouwbesluit 2020;
- Het gelijkheidsbeginsel zoals genoemd in de Awb.
- Het evenredigheidsbeginsel zoals genoemd in de Awb.
- Het vertrouwensbeginsel zoals genoemd in de Awb.
- Het zorgvuldigheidsbeginsel zoals genoemd in de Awb.

De aanvraag bevat meerdere tegenstrijdigheden in de aangeleverde documenten.

- Niet alle benodigde documenten zoals een asbest sloopplan zijn ingediend bij de aanvraag.
- De directe en toekomstige gevolgen van de nieuwbouw voor de omwonenden zijn niet volledig in kaart gebracht.
- Tekeningen en omschrijving komen niet overeen met elkaar waardoor niet duidelijk is wat de aanvraag behelst.
- Hulpverlening voor bewoners van nieuw te bouwen woningen kan niet gegarandeerd worden omdat deze niet van meerdere zijden te bereiken dan wel te verlaten is.
- Door het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen gaat u tegen uw eigen beleid ter bescherming van consolidatiegebieden in.
- De nieuw aan te leggen ontsluiting met het Robert Stolzshof kan niet op de aangegeven locatie gerealiseerd worden omdat het college en de raad op deze locatie het groen wil behouden.

Reactie

Ad 1.

De bij de omgevingsvergunning gevoegde ruimtelijke onderbouwing toont aan dat, na zorgvuldig onderzoek, er geen zwaarwegende redenen zijn om vanuit beleidsmatig, ruimtelijk, milieutechnisch of maatschappelijk opzicht de vergunning niet te verlenen. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de bovengenoemde aspecten zorgvuldig onderzocht en afgewogen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 2.

Zie ook hoofdstuk 4.

Het Beeldkwaliteitsplan De Linten is een beleidsdocument uit 2002 dat is verankerd in actueel beleid, zoals geldend bestemmingsplan, omgevingsvisie en welstandsnota. In goed overleg met de afdeling stedenbouw van de gemeente zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie bepaald. Er heeft een zorgvuldige ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Er is op de locatie sprake van een voorperceel (met de huidige woning Lageweg 11) en een achterperceel, een agrarische restkavel, waar voorheen een grote kas op stond. Het beeldkwaliteitsplan DE LINTEN beoogt het specifieke karakter van lintbebouwing te handhaven. Dat is ook het uitgangspunt van het plan: het karakter van de lintbebouwing aan de Lageweg blijft behouden, het achterterrein krijgt een nieuwe invulling. Daarmee blijft de karakteristieke deling van het perceel in stand. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Het plan dient te voldoen aan de in de welstandsnota opgenomen uitgangspunten. Op basis van de welstandsnota 2017 valt het perceel binnen het deelgebied lintbebouwing (deelgebied 2F Lageweg). Voor dit gebied is een bijzonder welstandsniveau van toepassing. Dit betekent dat de welstandsc commissie initiatieven zorgvuldig beoordeelt. Dit beleid is in de huidige welstandsnota 2020

geconsolideerd. Het plan is door de welstandscommissie beoordeeld en akkoord bevonden. Het tegengaan van het splitsen van percelen is bedoeld om verdichting van het lint te voorkomen. Er komen met dit plan niet meer woningen in het lint te staan, de huidige ruimte tussen de woningen langs de Lageweg blijft in stand. Op p.49 van het bestemmingsplan wordt over het agrarische perceel gesproken als 'agrarische grond' gelegen ACHTER het lint van de Lageweg. In het bouwplan zijn geen bijgebouwen opgenomen en op basis van de omgevingsvergunning ook niet toegestaan. Alleen vergunningvrije bouwwerken zijn mogelijk, op de in de Barro mogelijk gemaakt locaties. De bouwmassa op het achtergebied sluit aan bij de contouren en bouwmassa's van de omliggende woningen. Uiteraard is dit geen kopie van de bestaande woningen, die in een heel andere setting staan. Een gemetselde gevel, het gebruik van baksteen, keramische pannen en houten kozijnen, de afdekking met een (aan een schilddak gerelateerde) kap wordt als traditionele bouwstijl gezien. Bestaande zichtlijnen over de lengtesloten en de oprit van Lageweg 11 blijven in stand. Deze zijn karakteristiek voor de beleving van de lintbebouwing. Er vindt geen verdichting langs het lint aan de Lageweg plaats. Het karakter van de lintbebouwing blijft daarmee in stand. Er wordt in het plan een nieuwe watergang gerealiseerd, en een damduiker in een bestaande waterloop. In ruimtelijk opzicht is een bescheiden dam wenselijker. De bestaande sloot wordt niet aangepast. Een brug zou constructief zeer zwaar moeten worden ingezet om aan de voorschriften te voldoen (ruime overspanning, duidelijk leuningen). Over een dergelijk smalle sloot is dit in ruimtelijk opzicht niet wenselijk, een dam is dan een bescheiden oplossing. De continuïteit van de watergang, evenals de zichtlijn over de watergang, is met deze oplossing niet in het geding. Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat beoogde ontwikkeling passend is binnen het beeldkwaliteitsplan DE LINTEN.

Ad 3.

De kavel Lageweg 11 is een voormalige agrarische kavel. Het perceel wordt al lang niet meer als volwaardig agrarisch bedrijf gebruikt. De woning Lageweg 11 is in het bestemmingsplan Kersenboogerd bestemd als burgerwoning. Het perceel daarachter heeft nog wel een agrarische bestemming, maar ruimtelijk is er sprake van een restkavel. Er is geen directe relatie met agrarische gronden in de omgeving. Hierdoor is er sprake van een 'restkavel'. De constatering dat het college zorgvuldig om wil gaan met groene gebieden is correct. Echter voor groengebieden waar geen duidelijke invulling voor is kan het college overwegen de functie te veranderen. In dit geval heeft het college gemeend de functie te veranderen. Er is gekozen voor een plan dat aansluit op de stedelijke structuur van de Kersenboogerd, zonder het aanzicht van de Lageweg als historisch lint te veranderen. De invulling is zodanig dat slechts een beperkt deel van de kavel bebouwd mag worden. Dit is passend binnen de intenties van het beleid. Wij onderstrepen het belang van de waardevolle doorkijken langs het lint naar de achterliggende woonbebouwing. Bestaande zichtlijnen over de lengtesloten en de oprit van Lageweg 11 blijven in stand. Deze zijn karakteristiek voor de beleving van de lintbebouwing. De huidige transparantie van het lint blijft behouden: er zijn niet meer zichtlijnen vanaf de Lageweg naar achteren. In het geldende bestemmingsplan voor dit gebied zijn geen verdichtingmogelijkheden binnen dit deel van de woonwijk Kersenboogerd opgenomen. Bestemmingsplannen worden circulair geactualiseerd. In afwachting van het nieuwe Omgevingsplan is er het paraplubestemmingsplan "Veegplan" gemaakt, dat inmiddels onherroepelijk is geworden. In het Veegplan wordt het bestaande beleid verankerd. Onderdeel van het bestaand beleid is de Structuurvisie Hoorn (deze wordt reeds in de ruimtelijke onderbouwing genoemd). De Structuurvisie beschrijft het 'volwassen worden' van de stad: van groeikern naar beheer van de bestaande stad. De laatste uitbreidingsplannen worden afgerond en de aandacht verschuift naar de bestaande stad. De toekomstige behoeften moeten daarbij worden opgevangen via de herstructurering en de inbreiding in de bestaande stad. De Kersenboogerd ligt buiten het beschermd stadsgezicht van Hoorn. Veranderingen binnen de wijk zijn daarom, uiteraard na een zorgvuldige afweging, denkbaar.

Ad 4.

Met betrekking tot de bezonning: er is sprake van een geringe toename van schaduwwerking op de achtererven van de woningen aan de Robert Stolz 82 t/m 85, maar dit is in een binnenstedelijk gebied aanvaardbaar. De plaatsing van de bomen zal zorgvuldig worden gekozen, waardoor schaduwwerking op belendende percelen zo veel mogelijk wordt voorkomen. Gezien het karakter van de weg, een buurtontsluiting, wordt gekozen voor kleine tot middelgrote bomen. Dit kan desgewenst in overleg met de bewoners van de aangrenzende percelen.

Ad 5.

Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel van een woning hoeft alleen uitgevoerd te worden wanneer sprake is van een nieuwe woning en/of een nieuwe weg of wanneer er fysieke wijzigingen plaats vinden aan een bestaande weg. In deze situatie worden alleen de 2-onder-1-kap woningen op het perceel aan de Lageweg 11 nieuw gerealiseerd. Om die reden dient de geluidbelasting op de gevels van deze nieuwe woningen getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De omliggende woningen worden binnen de Wet geluidhinder beschouwt als een bestaande situatie. Voor bestaande situaties hoeft de toetsing niet opnieuw plaats te vinden. Daarom zijn de bestaande woningen ook niet in het akoestisch onderzoek betrokken.

Ad 6.

De Veiligheidsregio is onze adviseur inzake veiligheid. De rob is voor advies naar de Veiligheidsregio toegestuurd. Het advies van de Veiligheidsregio geeft wat externe veiligheidsaspecten betreft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen ten aanzien van de indeling van het plangebied of maatregelen bij gebouwen in het plangebied. Zie ook rob p.38.

Ad 7.

Uitgangspunt hierbij zijn de maatgevende tekeningen van de architect die bij de omgevingsvergunning-aanvraag zijn gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing vormt hierop een toelichting. De definitieve slootbreedte is in overleg met HHNK en gemeente bepaald. Daarmee is de huidige breedte van de karakteristieke watergangen vastgelegd (op verzoek van de afdeling erfgoed gemeente Hoorn). Onderhoud kan vanaf de kant plaatsvinden vanaf de planlocatie.

Ad 8.

In de ontwerp omgevingsvergunning is bij Bouw als mededeling 9 opgenomen dat voor het slopen van meer dan 10 m3 en/of het verwijderen van asbest, tenminste vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden een melding voor (asbest)sloop moet worden ingediend. Dit wordt ook in de definitieve omgevingsvergunning opgenomen.

Ad 9.

De bedoelde groene haag is een aantal struiken achter de schuur die hier als opschot zijn ontstaan. De struiken zijn ruimtelijk van waarde. In het plan is groen langs het nieuwe ontsluitingspad voorzien en zullen vier nieuwe bomen worden geplant. Zie hiervoor het inrichtingsplan op pagina 11 rob. De weg zal in de toekomst openbaar zijn. De hoeveelheid groen in het openbaar gebied neemt hierdoor toe.

Ad 10.

Afwijken van het bouwbesluit is op dit punt mogelijk en leidt niet tot onoverkomelijke problemen voor het toekomstig gebruik van de kavel. Op het perceel zijn, buiten de aangevraagde omgevingsvergunning, alleen vergunningsvrije bouwwerken mogelijk. Deze kunnen aangebouwd of vrijstaand worden gerealiseerd.

Ad 11.

Er zijn meer plannen ingediend voor woningbouw op deze locatie. Echter deze plannen voorzagen in een dichtere bebouwing van het terrein en een hogere massa. Deze plannen hadden meer impact op de percelen van de omwonenden. Stedenbouwkundig en ruimtelijke gezien waren deze ontwikkelingen niet gewenst. Het nu ingediende plan voor één twee-onder-een-kapwoning is tot stand gekomen na intensief overleg met het bureau stedenbouw en sluit goed aan bij de omgeving. Aan de omgevingsvergunning-aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Onderdeel van de afwegingen in de ruimtelijke onderbouwing is het effect van de ontwikkeling op de omliggende percelen, en het maatschappelijk draagvlak voor het plan. Het plan sluit aan op de ruimtelijke structuur ter plaatse, past binnen bestaand beleid en kent vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen. Er is sprake van een geringe toename van schaduwwerking op de achtererven van enkele woningen, en in de huidige doodlopende straat gaan iets meer auto's rijden. In een binnenstedelijk gebied is dit aanvaardbaar. Eind november

2019 is door de initiatiefnemer voor de omwonenden een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij bewoners van dertien omliggende adressen aanwezig waren. De bewoners hebben vragen gesteld en hun zorg geuit over de ontsluiting vanaf de Robert Stolzshof (overlast, parkeren) en over het water (onderhoud, erfgoed, aanleg nieuwe sloot). De aanwezigen gaven in het algemeen aan de situatie liever bij het oude te laten en ontsluiting vanaf de Lageweg te prefereren. Door initiatiefnemers is er op gewezen dat het bestemmingsplan op dit moment agrarisch gebruik en de realisatie van een kas toestaat (met hieraan verbonden milieuhinder). Tijdens de informatieavond bleek dat de visies van de initiatiefnemer en de omwonenden ver uit elkaar liggen. Aanvrager heeft het plan niet aangepast naar aanleiding van de tijdens de informatiebijeenkomst gemaakte opmerkingen. Ambtelijk gezien is hier ook geen reden voor. De omwonenden zijn geïnformeerd over de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze in het kader van de nog te voeren planologische procedure. De wijze waarop het plan past binnen het beeldkwaliteitsplan DE LINTEN is reeds nader toegelicht in deze pleitnota. Bezwaarmaker interpreteert het beeldkwaliteitsplan echter anders. Er is geen sprake van misleiding.

5.5 Zienswijze Omnius juristen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.

De zienswijze is ontvangen op 29 oktober 2020 en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is ingediend door Omnius juristen namens hun cliënten die woonachtig zijn aan de Robert Stolzhoof.

Zienswijze

1. Het bouwplan past niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan "Kersenboogerd" aangezien op de betreffende locatie de bestemming "agrarisch onbebouwd" rust en derhalve geen woningen zijn toegestaan. Er is dus strijd met de huidige bestemming van het perceel.
2. Cliënten wonen reeds geruime tijd aan de Robert Stolzhoof 80 en zijn dan ook op de hoogte van het feit dat de afgelopen jaren meermaals vergelijkbare plannen zijn ingediend welke stuk voor stuk zijn afgewezen. Voor cliënten is echter op geen enkele wijze duidelijk wat het (doorslaggevende) verschil is tussen de eerdere aanvragen waarbij de aanvragers met een afwijzing geconfronteerd werden en de huidige aanvraag die klaarblijkelijk voor de gemeente aanleiding geeft om hier geheel anders naar te kijken.
3. Ter illustratie merk ik nog op dat op het beoogde bouwterrein vroeger een grote glazen kas stond. Deze is op een gegeven moment ingestort als gevolg van een storm. Herbouwing van de kas bleek niet toegestaan, enkel een kleine kas was toegestaan. Deze is er echter nooit gekomen. Ook met dit in het achterhoofd is de huidige ommezwaai van de gemeente (Raad) niet te volgen.
4. Hier komt bij dat de woning in het verleden reeds 2 maal verkocht is en ook toen geen toestemming is gegeven om op de grond te bouwen. Cliënten zien derhalve geen enkele onderbouwde reden om nu wel in te stemmen met een wijziging van de bestemming van de betreffende grond / locatie.
5. Woningprobleem Hoorn Eén van de argumenten die de revue passeert is dat de meegaande houding van de gemeente (Raad) erin gelegen is dat er een woningprobleem in Hoorn aan de orde is. Cliënten stellen echter dat dit probleem ook al aan de orde was ten tijde van (in elk geval één van) de eerdere aanvragen. Ook hier wringt de huidige gang van zaken met het rechtszekerheidsbeginsel. Hier komt bij dat met het bouwen van welgeteld een twee onder een kap woning op geen enkele wijze een wezenlijke bijdrage wordt geleverd aan de oplossing van het woning probleem. Zo al een oplossing geleverd wordt staat de bereikte oplossing in geen enkele verhouding tot de overlast en vermindering van het woongenot waarmee cliënten en de overige buurtbewoners geconfronteerd worden.
6. Bestemmingsplan Kersenboogerd en aandacht voor het "lint" In het bestemmingsplan Kersenboogerd is aandacht voor de linten en is, omwille van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit, een "Beeldkwaliteitsplan De Linten" vastgesteld. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die uitgaat van het behoud van het karakter van de linten. Hierbij verdient, conform het genoemde bestemmingsplan, het lint langs de Lageweg bijzondere aandacht. Dit gezien de open delen tussen de bebouwing en fruitboomgaarden aan het oostelijk deel van het lint het landelijk en oorspronkelijk karakter benadrukken. Het streven is dit landelijk beeld te versterken. Ook dient het gebied z'n groene status (inclusief sloten etc.) te behouden. Cliënten zien in het huidige plan op geen enkele wijze waarborgen voor de uitgangspunten zoals hiervoor genoemd en voortvloeiend uit het bestemmingsplan. Het huidige bouwplan kan gezien het ontbreken van deze waarborgen dan ook niet leiden tot een goede leefomgeving.
7. Veranderingen voor cliënten en andere omwonenden Wanneer de plannen doorgang vinden zoals beoogd heeft dit aanzienlijke consequenties voor de bewoners van Robert Stolzhoof. Zo dient ontsluiting plaats te vinden naar de nieuwe woningen via deze wijk (via het lint is namelijk niet toegestaan). Dit brengt extra verkeer met zich mee over een toch al smalle doorgaande weg.

8. Daarbij zullen de geluidsnormen in verband met de bouwwerkzaamheden opgehoogd worden. Cliënten maken hiertegen bezwaar.
9. Er zullen meerdere parkeerplaatsen opgeheven worden ten faveure van parkeerplaatsen die op het terrein van de twee op een kap woningen komen te liggen. Dit terwijl de parkeerdichtheid al behoorlijk is hetgeen leidt tot een regelmatig tekort aan parkeerplaatsen.
10. Daarnaast is sprake van gemeentelijke regels om het dorpsgezicht aan de Lageweg te beschermen. Cliënten menen dat deze bescherming met de huidige plannen onvoldoende gewaarborgd wordt.
11. Tenslotte is volstrekt niet aannemelijk dat er binnen de gemeente geen alternatieven zijn die minder ingrijpend zijn voor de omwonenden, waarbij reeds bestaande regelgeving wel gewaarborgd wordt en sprake is van een afweging waarbij de realisatie van de bouwplannen in verhouding staat tot de overlast en vermindering van woongenot die veroorzaakt wordt.
12. Opvallend is ook dat het volledige perceel opgekocht lijkt te zijn door één persoon. Deze persoon heeft het vervolgens, toen bleek dat er weinig mogelijkheden waren om met de grond iets te doen, voor elkaar gekregen het perceel kadastraal te laten splitsen en het voorste gedeelte aan een collega verkocht. Op het achterste deel wil hij nu een twee onder een kap woning laten bouwen waar één van zijn kinderen in zou gaan wonen. Het betreft hier een discutabele achtergrond die zeker meegenomen moet worden bij de beoordeling van de aanvraag.
13. Resumerend. Cliënten stellen dat na jarenlang weigeren van aanvragen nu toch instemming wordt verleend voor woningbouw op de Lageweg 11. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Er is immers niet gebleken dat het huidige bouwplan dusdanig afwijkt van eerdere plannen dat een bestemmingswijziging voor de hand zou liggen. Naast strijd met rechtszekerheid worden de uitgangspunten zoals verwoord in het bestemmingsplan "Kersenboogerd" en overige gemeentelijke regelgeving onvoldoende gewaarborgd. Dit klemmt met name ten aanzien van het behoud van "groen", het beschermd dorpsgezicht en de rol die het lint hier specifiek in speelt. Daarnaast staat de vermindering van woongenot voor de omwonenden in de vorm van extra verkeersdruk, de aanwezigheid van bouwverkeer, vermindering van het uitzicht en het verlies van broodnodige parkeergelegenheid in de wijk niet in verhouding tot het te realiseren doel, namelijk het realiseren van slechts één twee onder een kap woning. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring niet vast te stellen en de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Reactie op de zienswijze

Ad 1.

Het perceel heeft een agrarische bestemming maar wordt nu niet als zodanig gebruikt. Woningen zijn in strijd met deze bestemming. Echter nu er een aanvraag is ingediend voor het realiseren van woningen op deze bestemming dient een afweging plaats te vinden of hieraan kan worden meegewerkt. Deze afweging is te vinden in de aangeleverde rob: het plan voldoet een goede ruimtelijke ordening. Er is daarom een basis om mee te werken. Echter gelet op de strijd met het bestemmingsplan dient een planologische procedure te worden gevoerd voordat de benodigde omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen kunnen worden verleend. Dit is nu aan de orde.

Ad 2.

Elk initiatief dat bij de gemeente wordt ingediend wordt op haalbaarheid beoordeeld. De planlocatie ligt op een agrarische restkavel omringd door woongebied. Herontwikkeling naar woningbouw wordt op de locatie daarom niet zonder meer uitgesloten. De gemeente is in deze zin plantoetsers en geen initiatiefnemer. Eerdere plannen voor de locatie zijn om ruimtelijke aspecten niet gehonoreerd. Het is aan initiatiefnemers om met de uitgangspunten van de gemeente akkoord te gaan. De uitgangspunten zijn dezelfde

gebleven. Voorliggend plan past binnen de door de gemeente gehanteerde ruimtelijke kwaliteitskaders voor de locatie.

Ad 3.

De kas is weliswaar op dit moment niet meer aanwezig, maar planologisch is het bouwwerk nog wel steeds herbouwbaar. Indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal de gemeente deze op basis van het bestemmingsplan moeten verlenen.

De ligging binnen woongebied stelt wel restricties aan het gebruik van de gronden en de installaties in de kas, maar maakt de realisatie van een kas niet onmogelijk.

Ad 4.

Er zijn meer plannen ingediend voor woningbouw op deze locatie. Echter deze plannen voorzagen in een dichtere bebouwing van het terrein en een hogere massa. Deze plannen hadden meer impact op de percelen van de omwonenden. Stedenbouwkundig en ruimtelijke gezien waren deze ontwikkelingen niet gewenst. Het nu ingediende plan voor één twee-onder-een-kapwoning is tot stand gekomen na intensief overleg met het bureau stedenbouw en sluit goed aan bij de omgeving. Aan de omgevingsvergunning-aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Ad 5.

Het plan voorziet in een woningbouwontwikkeling op een braakliggend stuk terrein dat een agrarische bestemming heeft. Door dit plan krijgt de locatie een zinvolle invulling; er is behoefte aan woningen. De gemeente Hoorn streeft er naar iedereen een passende en betaalbare woning te leveren. Hiervoor is een afwegingskader beschikbaar, die beleidsmatig is vastgelegd in de Woonvisie. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de planlocatie zijn beperkt (geen grote ontwikkeling, geen hoogbouw), er is daarom gekozen voor grondgebonden woningen. Dit past binnen het bestaande beleid.

Ad 6.

De planontwikkeling beoogd gemotiveerd af te wijken van het bestaande bestemmingsplan. De wetgeving voorziet hier in. Voor groengebieden waar geen duidelijke invulling voor is, kan het college overwegen de functie te veranderen. Er is gekozen voor een plan dat aansluit op de stedelijke structuur van de Kersenboogerd, zonder het aanzicht van de Lageweg als historisch lint te veranderen. De invulling is zodanig dat slechts een beperkt deel van de kavel bebouwd mag worden. Dit is passend binnen de intenties van het beleid. De rob motiveert waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling is vanuit beleidsmatig, ruimtelijk en milieukundig opzicht belicht en vormt een passende invulling voor de locatie. In de ruimtelijke onderbouwing is tevens nader toegelicht waarom het plan past binnen het beeldkwaliteitsplan De Linten. Zie ook hoofdstuk 4 van deze pleitnota.

Ad 7.

Op dit deel van de Robert Stolz hof rijdt alleen maar bestemmingsverkeer. De weg heeft een breedte die aansluit bij de functie van buurtontsluitingsweg en voldoet aan de hiervoor geldende standaarden. Door de komst van de nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen, maar dit blijft binnen het toelaatbare en aanvaardbare gelet op het aantal woningen. Het plan heeft geen negatief effect op de doorstroming van het verkeer op de Robert Stolz hof.

Ad 8.

In wettelijk opzicht is het ophogen van de geluidsnormen niet mogelijk. In het akoestisch onderzoek zijn de geluidseffecten van het wegverkeerslawaaï op de nieuwe gevels berekend. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is woningbouw op de planlocatie mogelijk. Dit heeft geen effect op de geluidsniveaus op de bestaande gevels, of gehanteerde geluidsnormen. De planlocatie ligt binnen de geluidszone van de Provincialeweg. Uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde uitkomt maar de maximale ontheffingswaarde niet overschrijdt. Er dient een procedure hogere waarde wegverkeerslawaaï te worden gevoerd.

Ad 9.

Ten behoeve van de planontwikkeling gaan er geen bestaande parkeerplaatsen aan de Robert Stolzhoof verloren. De ontsluitingsdam is zodanig gesitueerd dat de bestaande parkeerplaatsen kunnen blijven functioneren (rob p.11). Voor de nieuwe woningen zal parkeergelegenheid op het eigen perceel worden gerealiseerd. Dit is uitgangspunt in het gemeentelijk parkeerbeleid.

Ad 10.

Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht langs de Lageweg. Wel is er sprake van karakteristieke lintbebouwing. Voor de wijze waarop de beoogde ontwikkeling recht doet aan het behoud van deze karakteristiek verwijzen wij korthedshalve naar hoofdstuk 4 van deze pleitnota.

Ad 11.

Er is een aanvraag met rob voor de locatie ingediend, waaruit blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De afweging van alternatieve locaties of alternatieve plannen is niet aan de orde. Wij zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling op deze locatie ruimtelijk passend is en past binnen de ambities zoals bijvoorbeeld zijn neergelegd in de woonvisie.

Ad 12.

Eigendomssituaties worden bij beoordeling van ruimtelijke initiatieven niet betrokken. Om misbruik van vergunningen te voorkomen wordt bij elk ruimtelijk initiatief rekening gehouden met de Wet Bibob. Toetsing aan de wet heeft geen onrechtmatigheden aangetoond.

Ad 13.

Zie reactie onder 1 t/m 12.

5.6 Zienswijze DAS tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

De zienswijze is ontvangen op 30 oktober 2020 en daarmee ontvankelijk.

DAS heeft deze zienswijze ingediend namens cliënten die woonachtig zijn aan de Robert Stolzhoef.

De zienswijze

1. Strijd met het evenredigheidsbeginsel De voorgenomen twee-onder-een-kapwoning staat haaks en loodrecht ten opzichte van de woning en de tuin van cliënten en bovendien op korte afstand ervan. Waar cliënten zich straks ook bevinden op hun perceel, er is alleen nog maar zicht op de zijkant van de beoogde woning. De situering van de woning heeft dan ook verstrekende gevolgen voor het uitzicht van cliënten, die straks in het geheel verdwenen is.
2. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat ten opzichte van de huidige planologische situatie, met een langgerekte kas op de kavel, de ruimtelijke kwaliteit verbetert. In het geval van cliënten is daar echter geen sprake van. Bovendien mag de kas op grond van artikel 4.2.1 sub b van het bestemmingsplan Kersenboogerd maar 6 meter hoog bedragen, terwijl de woning tot 9,5 meter hoog mag worden. Dat is bijna 40 procent hoger. Tenslotte wordt zicht op een kas, dat landelijk aandoet en aan de zijkant vaak transparant is uitgevoerd, als veel fijner ervaren dan zicht op een stenen muur van 9,5 meter hoog.
3. Verder bevindt de voordeur van de dichtstbijzijnde woning zich aan de lange kant en is deze derhalve direct gericht op het perceel van cliënten. Dit levert een forse schending van de privacy op. Immers, bij het komen en gaan van- en naar de voordeur kan er ieder keer in de tuin en in de woning van cliënten worden gekeken. Bovendien is er straks inkijk vanaf de zijtuin. Lekker buiten zitten aan het water is er dan niet meer bij. In de ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangegeven dat 'alle omwonenden nu bij elkaar in de tuin kunnen kijken door het 'open landschap' en in de nieuwe situatie de 'inkijk' wordt doorbroken door de twee-onder-een kapwoning en er alleen 'inkijk' zijn vanuit de tuin van een van de nieuwe woningen. Dit achten cliënten veel te makkelijk gezegd. De bewuste kavel is meer dan 30 meter breed. Het is waar dat cliënten de achtertuin en de woning van de burens aan de overzijde konden zien, maar over zo'n grote afstand speelt het privacyaspect geen rol meer. Terwijl in de beoogde situatie cliënten te maken krijgen met inkijk vanuit de zijtuin op slechts enkele meters afstand van het eigen perceel.
4. Voorts is er sprake van een achteruitgang van de bezonning. Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van het perceel van cliënten, dus op de voor de bezonning meest ongunstige locatie. De bezonningsstudie die is verricht geeft ook met zoveel woorden aan dat onder andere de woning aan de Robert Stolzhoef 82 in de namiddag een beperking van de lichtinval (bezonning) zal ervaren. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat er sprake is van een geringe schaduwwerking die aanvaardbaar is. Cliënten wijzen er echter op dat de afname in bezonning zich ieder dag weer voordoet, maanden achtereen. Bovendien zijn de zonuren in de namiddag het meest kostbaar, nu cliënten na hun werk niet langer meer van de zon zullen kunnen genieten.
5. Bij de bovengenoemde aspecten uitzicht, privacy en bezonning is ook nog relevant dat het toestaan van woonbebouwing de weg vrijmaakt voor de vergunningvrije bouw mogelijkheden op grond van artikel 2 en 3 bijlage II Besluit Omgevingsrecht. Nu de tussenliggende sloot hoogstwaarschijnlijk niet te beschouwen is als openbaar vaarwater zal het achtererfgebied tot aan de sloot nabij het perceel van cliënten doorlopen. Hierdoor kunnen vergunningvrije bouwwerken op slechts enkele meters afstand van het perceel van cliënten (aan de overzijde van de sloot) worden opgericht, met een hoogte bijna net zo hoog als de agrarische kas in de huidige planologische situatie. Nu het kunnen oprichten van vergunningvrij bouwwerken een direct gevolg is van de ontwikkeling die u nu voornemens bent toe te staan, dient dit in de ruimtelijke afweging te worden betrokken.
6. Strijd met Beeldkwaliteitsplan 'De Linten' In paragraaf 5.4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het plan voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan 'De Linten' omdat de woning aan de zuidzijde wordt gesitueerd waardoor er een zeer lange, open, achtertuin aanwezig blijft, die de oorspronkelijke kavelrichting accentueert. Cliënten stellen echter dat het doorzicht naar achteren juist niet behouden blijft. Door het splitsen van de kavel en het vervolgens aanleggen van de extra sloot, een verharding en een groenstrook over nagenoeg de gehele breedte van het perceel, komt de nadruk niet langer op de lengterichting van het perceel te liggen, maar juist op de breedte ervan. De

oorspronkelijke kavelrichting wordt niet langer geaccentueerd, wat strijdig is met het Beeldkwaliteitsplan. Het plan is daarmee stedenbouwkundig gezien onaanvaardbaar.

7. PFAS is ten onrechte niet onderzocht In paragraaf 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de planlocatie niet op PFAS is onderzocht. Gelet op de locatie en het historisch gebruik van de gronden zou een meetwaarde hoger dan de achtergrondwaarde niet te verwachten zijn. Cliënten zien liever niet dat het bevoegd gezag aannames doet op dit vlak, nu het bekend is dat PFAS dat vrijkomt, gezondheidsschade kan opleveren. Dat de grond ten behoeve van de ontwikkeling niet van de bouwlocatie zal worden verwijderd maakt geen verschil, nu de grond op de bouwlocatie zelf wel wordt verplaatst, en PFAS-deeltjes zich gemakkelijk door de lucht kunnen voortbewegen. Cliënten zien dan ook graag dit onderzoek alsnog worden uitgevoerd. Mocht het bevoegd gezag hiertoe niet willen overgaan, dan kan de omgevingsvergunning niet worden afgegeven. Als er PFAS wordt aangetroffen, zal dit vervolgens moeten worden getoetst aan het meest recente Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie.

Reactie op de zienswijze

Ad 1.

Privacy, vermindering van zonlicht en uitzicht zijn aspecten die in het burennrecht (Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4) zijn opgenomen. Niet is gebleken dat het plan in strijd is met de het burennrecht.

De bestaande woningen zijn nu door de ruimte tussen de tuinen op enige afstand van elkaar gesitueerd. De twee-onder-een-kapwoning heeft een noord-zuid oriëntatie. De plattegronden en gevels van de woningen zijn zodanig vormgegeven dat geen hinderlijke 'inkijk' in omliggende woningen en tuinen ontstaat. Vanuit de woning is er geen inkijk bij de woningen aan de oost- en westzijde. De bestaande woningen aan de noordzijde liggen op enige afstand, waardoor ook hier geen inkijk ontstaat.

De tuinen grenzen wel aan elkaar. De tuinen van de twee-onder-een-kapwoningen zijn zodanig groot dat er geen effect op de privacy van de omliggende woningen wordt verwacht. Voor gebruik van de tuinen wordt uitgegaan van een gezond burgerverstand, zoals dat ook in bestaande woonwijken aanwezig is. In de indeling van de woningen (plattegrond) is rekening gehouden met het voorkomen van inkijk in omliggende woningen. De nieuwe woningen zijn aan de zijkant toegankelijk. Hier is geen verblijfsruimte gesitueerd, waardoor rekening is gehouden met de privacy van belendende woningen.

Ad 2.

Op de restkavel is de realisatie van een grote kas mogelijk. De kas is weliswaar op dit moment niet meer aanwezig, maar planologisch nog wel steeds herbouwbaar. Indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal de gemeente deze op basis van het bestemmingsplan moeten verlenen. Van een recht op (blijvend vrij) uitzicht is daarmee geen sprake. De kas mag een hoogte van 6 m hebben, en gesitueerd op 3 m uit de slootkant. De ligging binnen woongebied stelt wel restricties aan het gebruik van de gronden en de installaties in de kas, maar maakt de realisatie van een kas niet onmogelijk.

De nieuwe woningen zijn weliswaar hoger (vanwege de kap tot 9,5 m), maar zullen op grotere afstand van de sloot komen te staan: De kas heeft een diepte van 45 m, en zal voor wandvorming zorgen. De beoogde woningen hebben een diepte van 11,5 m. Vanuit de tuinen van belendende percelen is langs de woning te kijken. In de indeling van de woningen (plattegrond) is zo veel mogelijk rekening gehouden met het voorkomen van inkijk in omliggende woningen. De leefruimte is aan de achterzijde van de woning gesitueerd, aan de voorzijde is een studieruimte aanwezig. De ruimtes krijgen licht vanuit raampartijen in de noord- en zuidgevel. De nieuwe woningen zijn aan de zijkant toegankelijk. In de zijgevel van de woningen zitten in de zijgevel slechts enkele kleine ramen. Gelet op het voorgaande wordt dan ook gesteld dat een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Ad 3.

Zie onder ad 1.

Ad 4.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Voor wat betreft lichtinval zullen gezien de locatie van de woningen en de weg die de zon aflegt, alleen de woningen Robert Stolzhoof 82 t/m 85 in de winterperiode in de

namiddag beperking van lichtinval in de achtertuin ervaren. In voor- en najaar betreft dit slechts het achterste deel van de kavel. In de zomer is er geen schaduwwerking op omliggende percelen. Dit is in stedelijk gebied acceptabel.

Ad 5.

In de vergunningaanvraag is er bewust voor gekozen om geen bijgebouwen op te nemen, zodat bewoners niet voor onverwachte situaties komen te staan waarbij aan bijvoorbeeld garages nog vergunningvrije bouwwerken worden toegevoegd. Op het perceel zijn naast de woning zoals opgenomen in de vergunningaanvraag alleen vergunningvrije bouwwerken mogelijk.

Ad 6.

Bestaande zichtlijnen over de lengtesloten en de oprit van Lageweg 11 blijven in stand. Deze zijn karakteristiek voor de beleving van de lintbebouwing. De huidige transparantie van het lint blijft behouden. In de nieuwe situatie krijgen voor- en achterkavel een eigen invulling, gescheiden door een sloot. De woningen houden een oriëntatie in de lengterichting van de kavel. Het ruimtelijke beeld langs de Lageweg verandert niet. Het plan past daardoor binnen het beeldkwaliteitsplan DE LINTEN. Zie ook hoofdstuk 4 van de pleitnota.

Ad 7.

PFAS is geen van nature aanwezige stof in grond. Gezien het historisch gebruik van de kavel is de aanwezigheid van PFAS in de grond niet te verwachten. De kavel is nooit bebouwd geweest, nog opgehoogd met industriële gronden. Door bedrijven als bijvoorbeeld SWECO zijn signaleringskaarten gemaakt met mogelijk verdachte locaties. Op basis van deze kaarten is er een lage verdachtheid. Voor de omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN5740 worden uitgevoerd. Hierbij hoort ook een vooronderzoek conform de NEN5725 waar gekeken wordt naar mogelijk te verwachten stoffen. Mochten er verdenkingen zijn dat deze stof aanwezig is, dan dient dit onderzocht te worden. Meestal wordt volstaan met het standaard analysepakket. In dit geval onderschrijf ik dus ook dat PFAS op de locatie niet als een verdachte stof c.q. als een verdenking van verhoogde concentraties wordt aangemerkt. Daarom is een onderzoek van PFAS niet noodzakelijk.

5.7 Zienswijze van de heer

Het betreft een bezwaarschrift tegen de voorgenomen bebouwing achter Lageweg 11 te Blokker. Omdat indiener zelf aangeeft dat zijn schrijven zich richt tegen een voornemen, wordt het schrijven aangemerkt als een zienswijze in het kader van de planologische procedure.

De zienswijze is ingediend op 29 oktober 2020 en daarmee ontvankelijk.

Indiener is woonachtig aan de Robert Stolzhoef.

Het is niet duidelijk of de zienswijze zich richt tegen de ontwerp omgevingsvergunning of tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Zienswijze

1. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Eerdere verzoeken om bebouwing zijn afgewezen vanwege de agrarische bestemming.
2. Het bouwen van twee woningen is onvoldoende grond om de agrarische bestemming te wijzigen, omdat zo de bewoners van de 22 omliggende woningen aan het perceel ernstig worden benadeeld.

Reactie op de zienswijze

Ad 1.

Elk initiatief dat bij de gemeente wordt ingediend wordt op haalbaarheid beoordeeld. De planlocatie ligt op een agrarische restkavel omringd door woongebied. De kavel is planologisch losgekoppeld van de woning aan de Lageweg 11. Agrarisch gebruik door derden is op termijn lastig vanwege onverhuurbaarheid, afstand tot omliggende agrarische percelen en eventuele milieuhinder die dit zou veroorzaken.

Functieverandering voor dit perceel is op termijn daarom niet uit te sluiten.

De gemeente heeft altijd positief gestaan tegen herontwikkeling van het perceel naar woningbouw. De gemeente is in deze zin plantoetser en geen initiatiefnemer.

Eerdere plannen voor de locatie zijn om ruimtelijke aspecten niet gehonoreerd. Deze waren veel te massaal en niet passend in de omgeving. Het is aan initiatiefnemers om met de uitgangspunten van de gemeente akkoord te gaan. De uitgangspunten zijn dezelfde gebleven.

Voorliggend plan past binnen de door de gemeente gehanteerde ruimtelijke kwaliteitskaders voor de locatie.

Ad.2.

Het betreft een ontwikkeling in stedelijk gebied. De kans dat ontwikkelingen een impact op meer bewoners hebben dan de enkele initiatiefnemer is daarbij altijd groot.

Het plan is na een zorgvuldige afweging van belangen tot stand gekomen. Wij zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling wel effect heeft op omliggende percelen, maar dat dit effect zodanig is dat dit niet tot onoverkomelijke bezwaren kan leiden.

Privacy, vermindering van zonlicht en uitzicht zijn aspecten die in het burennrecht (Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4) zijn opgenomen. Niet is gebleken dat het plan in strijd is met de het burennrecht.

5.8 Zienswijze van de heer

In de aanhef wordt aangegeven dat het een bezwaarschrift betreft. Echter gelet op het identificatienummer in de aanhef blijkt dat het schrijven zich richt tegen het voornemen om medewerking te verlenen aan het plan voor achter de Lageweg 11 te Blokker en daarom wordt het bezwaarschrift aangemerkt als een zienswijze in het kader van de planologische procedure.

De zienswijze is ontvangen op 2 november 2020 en daarmee ontvankelijk.

Niet duidelijk is of de zienswijze zich richt tegen de ontwerp omgevingsvergunning of tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Zienswijze

1. Wij zijn 3 jaar geleden komen wonen op de Robert Stolzhoef 78 met als extra reden/motivering dat er aan de achterzijde van ons perceel een agrarisch stuk grond aanwezig is. Naar we vernomen hebben zijn er meerdere kopers geweest die plannen hadden, maar bij allen zijn de voorgenomen plannen door de gemeente afgewezen. De huidige koper heeft ons toentertijd ook geïnformeerd dat hij een nieuw huis aan de lintbebouwing wilde bouwen en daarachter een grote tuin/agrarisch groen creëren. Daar waren wij heel content mee.
2. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan zoals nu voorgesteld, klopt in mijn zienswijze niet met het beleid wat gemeente Hoorn heeft opgesteld. Namelijk dat historische lintbebouwingen onderdeel zijn van het beleidsplan waarbij het aanzicht van de gemeente Hoorn een historische herkenbaarheid heeft. Daarbij past het niet om de huidige bestemming van dit perceel te wijzigingen van een huis aan lintbebouwing met agrarische bestemming naar een perceel wat in twee stukken wordt opgedeeld. Waarbij dus ook de historische oorspronkelijke plaatsing aan de Lageweg te Blokker gewijzigd wordt. Een splitsing van dit perceel waarbij het nieuwe stuk grond bij de wijk Kersenboogerd-Zuid getrokken wordt en de bebouwing van 2 huizen (twee-onder-één-kap) is een totale wijziging van het originele perceel wat bij de historische lintbebouwing van de gemeente Hoorn toebehoort. Tegelijkertijd wordt hiermee het wonen binnen een agrarische bestemming gewijzigd.

Reactie op de zienswijze

Ad 1.

Het betreft een agrarische restkavel waarop zondermeer een kas van 7 x 45 m mag worden gebouwd met een hoogte van 6 m. In de bestaande situatie is er daarom geen sprake van aanwezig blijvend vrij uitzicht.

De gemeente beoogde niet met het afwijzen van eerdere initiatieven het onmogelijk maken van herontwikkeling van de kavel: eerdere initiatieven werden simpelweg niet passend voor de locatie beoordeeld.

Ad 2.

In goed overleg met de afdeling stedenbouw van de gemeente zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie bepaald. Er heeft een zorgvuldige ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Er is op de locatie sprake van een voorperceel (met de huidige woning Lageweg 11) en een achterperceel, met een groot stuk braakliggende grond, waar voorheen een kas op stond.

De bestaande ontwikkeling sluit ruimtelijk gezien aan op de Kersenboogerd. Maar er blijft een grote open ruimte aanwezig in dit gebied (de tuin van de nieuwe woningen is ca. 35 m diep). De karakteristieke lengterichting van de kavel blijft daarmee in stand.

De instandhouding van het historische lint langs de Lageweg is o.a. verankerd in het Beeldkwaliteitsplan De Linten. Het Beeldkwaliteitsplan beoogt het specifieke karakter van lintbebouwing te handhaven. Dat is ook het uitgangspunt van het plan: het karakter van de lintbebouwing aan de Lageweg blijft behouden, het achterterrein krijgt een nieuwe invulling.

Bestaande zichtlijnen over de lengtesloten en de oprit van Lageweg 11 blijven bestaan. Deze zijn karakteristiek voor de beleving van de lintbebouwing. De huidige transparantie van het lint blijft behouden.

6. Conclusie

Onder afweging van de ingediende zienswijzen is de conclusie dat er geen zwaarwegende belemmeringen zijn die aanleiding vormen om niet verder te gaan met de procedure.

Bijlage 1

Verslag hoorzitting bouwplan achter Lageweg 11.

Tijdstip : woensdag 16 december 2020 vanaf 14.00 uur
Vorm : digitaal overleg

Aanwezig:

De heer Helling	: wethouder ruimtelijke ordening
De heer	: aanvrager
De heer	: architect van het plan
De heer.....	: indiener zienswijze
De heer	: indiener zienswijze
De heer	: namens dhr. en mw.
Mevrouw	: indiener zienswijze
De heer De Vries	: medewerker ruimtelijke ordening Hoorn (verslag).

De heer Helling heet een iedereen welkom en legt het doel en de spelregels van de hoorzitting uit. Hij geeft aan dat de gemeente in beginsel mee wil werken aan het plan omdat dit past binnen het gemeentelijk beleid voor kavelsplitsing en een woningbouwontwikkeling. De kavel is namelijk diep genoeg, het lint wordt niet verdicht, de ontwikkeling sluit goed aan bij de achtergelegen woonwijk en kan via deze woonwijk ontsloten worden. Bovendien betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling.

De heer vindt dat de locatie krap is met weinig parkeergelegenheid. Door de ontwikkeling zal de druk op de parkeerplaatsen nog groter worden.

Mevrouw geeft aan dat de nu aanwezige woning aan de Lageweg 11 is verkocht en zal worden gesloopt. Er zal hier waarschijnlijk nieuwbouw gaan plaatsvinden waardoor mogelijk verdichting van het lint zal gaan plaatsvinden. Zij woont hier pal naast en is hier tegen. Verder is de ontsluitingsweg hier 5 meter breed en dit is niet toereikend voor openbaar parkeren en toegang voor hulpverleners. Zij is eigenaar van de helft van de sloot waarover de ontsluiting van de nieuwe woningen komt. Om deze nieuwe ontsluiting aan te leggen zal gebruik moeten worden gemaakt van haar grond.

De heer vraagt zich af waarom het lint diep genoeg wordt bevonden. Wat zijn hiervoor de criteria? De gemeente merkt het lint aan als consolidatiegebied maar staat nu wel een ontwikkeling toe. Wat heeft het dan voor zin om dit aan te merken als consolidatiegebied? Tevens zijn er tegenstrijdigheden in de stukken die ter visie hebben gelegen. Wat zijn de juiste tekeningen? In de aanvraag is vermeld dat het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd maar dit is wel zo getuigen de procedure die nu wordt gevoerd. De sloot dient een diepte te hebben van 6 meter maar de tekeningen geven een breedte van 3.2 meter aan. Dit verschil kan van een grote impact hebben voor de omwonenden. Wat zijn de juiste maten?

De heer merkt op dat eerdere plannen voor deze locatie niet zijn doorgegaan en nu wil de gemeente wel meewerken aan dit plan. Dit leidt tot rechtsongelijkheid. Bij de beoordeling van het plan dient een goede afweging plaats te vinden tussen de belangen van de omgeving, zoals woongenot, en die van de aanvrager. Er heeft geen goede afweging plaatsgevonden.

Mevrouw vult aan dat zij het jammer vindt dat plannen voor een speeltuin en voor 5 bejaardenwoningen op deze locatie niet zijn doorgegaan. Zij heeft twijfels of de aanvrager hier wel zelf gaat wonen. Hij onderhoudt zijn eigendom Lageweg 11 slecht en dit belooft niet veel goeds voor de nieuwe locatie.

De heer geeft aan dat hij nu aan de Koepoortsweg woont maar het hier te druk vindt. Hij wil rustiger gaan wonen. De heer benadrukt dat Lageweg 11 geen onderdeel uitmaakt van deze aanvraag. Indien er plannen voor Lageweg 11 komen zullen deze op zich moeten worden beoordeeld.

De heer vindt het jammer dat er weinig omwonenden aanwezig mochten zijn bij de behandeling van het plan in de Commissie en de gemeenteraad. Hierdoor heeft het bestuur niet een compleet beeld gekregen van de weerstand vanuit de omgeving.

De heer Helling geeft aan dat er ook technische vragen zijn gesteld tijdens de behandeling van het plan in de Commissie en de Raad. Hierop kan dan niet gelijk worden gereageerd. De ingediende zienswijzen zijn duidelijk en zullen wederom worden voorgelegd aan het college, de Commissie en de Raad en zijn dienen dan te besluit of zij al dan niet verder gaan met het plan.

De heer De Vries vult hier nog op aan dat de behandeling van het plan in de Commissie en de Raad nog enige tijd op zich kan laten wachten, gelet op de feestdagen en de volle agenda van de raad. Dan zal een besluit worden genomen op de aanvraag. Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

De heer Helling sluit de hoorzitting om 14.30 uur.

Bijlage 2

Reactie van de aanvrager op de hoorzitting.

Door de aanvrager is onderstaande reactie gegeven op hetgeen in de hoorzitting ter sprake is gekomen:

- Breedte van de weg / ruimte voor parkeren: Bestaande weg en parkeerplaatsen worden niet aangepast. Volgens beschikbare kaarten op PDOK (BGT kaart) is er naast #34 een strook langsparkeren. Deze blijft behouden. De totale maat voor het wegprofiel inclusief parkeren is dan 7m. (zie ook onderstaande uitsnede.
- Toegang tot perceel over haar grond. Uit kadastrale kaart is de volledige 7m breed gemeente-grond, hier wordt de toegang op aangesloten en dus niet over haar perceel.
- Onderhoud van de sloot. Op dit moment wordt al het onderhoud aan de sloot gedaan vanaf de kant van het perceel van de initiatiefnemer, daarin komt hij dus nu al tegemoet. Ook is hierover afgesproken dat dit na de ontwikkeling zal blijven.
- Haar opmerking dat het erf nu een rommelig geheel is met slecht onderhoud pleit er alleen maar voor dat een ontwikkeling op deze locatie een verbetering is t.o.v. de huidige braakliggende situatie. De initiatiefnemer wil een knappe ontwikkeling doen en dat zal ook gelden voor de toekomstige bewoners (ongeacht wie dat is). (discussie over wie er op de locatie komt te wonen vind ik niet relevant)
- Bij de watertoets zou gesuggereerd worden dat er geen sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan. In de watertoets wordt de vraag gesteld of er sprake is van een algehele herziening van het bestemmingsplan, dit is niet aan de orde.
- Breedte van de sloten / verschillen tussen de documenten. De tekeningen die onderdeel zijn van de aanvraag (tekening BA-90 Terrein d.d. 06-02-2020) zijn hierin leidend, de beelden in de Ruimtelijk onderbouwing zijn alleen ter illustratie van het plan. De verschillende maten van de sloten (zoals afgestemd met erfgoed) zijn in tekening BA-90 aangegeven. Eventueel kan de nieuwe sloot en de sloot achter op de kavel verbreed worden, die hebben geen historische waarde. Maar dit voegt weinig toe voor nummer 84.

