

Ons kenmerk: 19.003974

**\*19.003974\***

Relatie met:



GEMEENTE  
**Schagen**

---

## Nota van Zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan Oosterdijk te Dirkshorn

21 januari 2019

---

Reg.nr.: 19.003974

### **Inlichtingen bij**

Gerard van Leeuwen, Beleidsmedewerker RO

### **Afdeling**

Ruimte

### **Doorkiesnummer**

(0224) 210 216

## 1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan "Oosterdijk Dirkshorn" is vanaf 13 oktober 2018 zes weken ter inzage gelegd. In die periode konden door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben de volgende personen/instanties gebruik gemaakt:

- a. Mw. A te Dirkshorn;
- b. Dhr. B. te Dirkshorn;
- c. Instantie c te Dirkshorn

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan op hoofdlijnen weergegeven en voorzien van een reactie.

## 2. Ingekomen zienswijzen

**2.1** De onder 1a genoemde persoon heeft het volgende naar voren gebracht:

1. Zienswijze: De grond aansluitend aan mijn perceel is mij door een van de initiatiefnemers van het woningbouwplan aangeboden, maar heeft de bestemming "Groen" gekregen. De bestemming dient dezelfde te zijn als van mijn perceel.  
Reactie: Door de initiatiefnemers is in samenspraak met de gemeente een Beeldkwaliteitplan voor dit woonwijkje opgesteld. Hierbij is het voor de ruimtelijke uitstraling van belang gevonden om bedoeld perceel open en groen te houden. Indien het perceel als tuin bij een woning mag worden gebruikt is niet uit te sluiten dat hierlangs een erfafscheiding of hoog opgaande beplanting wordt aangebracht. Om die reden is het uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om aan de betreffende grond een andere bestemming te geven.

**2.2** De onder 1b genoemde persoon heeft het volgende naar voren gebracht:

2. Zienswijze: Er heeft geen juiste toepassing plaatsgevonden van de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte van de provincie Noord-Holland. Zo zouden volgens betrokkene de verplaatsingskosten van het agrarisch bedrijf op perceel Moorsmeer 32 te Warmenhuizen ten onrechte zijn betrokken in het kostenplaatje; draagt het project niet bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; kunnen de compensatiewoningen ook worden gerealiseerd aan de Moorsmeer 32 en is de voorgespiegelde opbrengst van het woningbouwproject aanmerkelijk hoger dan de 5 % die volgens de provinciale regeling toelaatbaar is;  
Reactie: In het bestemmingsplan "Dirkshorn" is voor de compensatielocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.5, sub a) om aldaar woningbouw mogelijk te maken. Om van die wijzigingsbevoegdheid gebruik te mogen maken heeft de gemeenteraad een aantal randvoorwaarden opgesteld. Een daarvan is, dat "de Ruimte voor Ruimte-regeling van toepassing is". Welke regeling hier wordt bedoeld is niet nader uitgewerkt. Er is daarom voor gekozen om voor initiatieven als de onderhavige de provinciale regeling (hierna "de regeling") als leidraad te hanteren.

Door de provincie Noord-Holland is indertijd ingestemd met het opvoeren van de verplaatsingskosten in de exploitatie-opzet. Aangezien het lang heeft geduurd voordat een compensatielocatie werd gevonden zijn die kosten ook in de in 2017 geactualiseerde exploitatie-opzet meegenomen. Er is voor de provincie geen aanleiding geweest om op haar eerdere instemming terug te komen, zodat de verplaatsingskosten wat ons betreft niet ter discussie staan.

Het adviesteam ruimtelijke kwaliteit (ARK) van de provincie heeft zich positief uitgelaten over de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe woningbouwlocatie en het opgestelde beeldkwaliteitplan. Ook is het Beeldkwaliteitplan in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen, zodat het gemeentebestuur geen reden heeft om twijfels te hebben over de ruimtelijke kwaliteit van het project als geheel.

Het realiseren van de compensatiewoningen aan de Moorsmeer is uit ruimtelijke overwegingen ongewenst, omdat er dan een solitair bebouwingscluster in het landelijk

gebied zou ontstaan. Ook is niet uit te sluiten dat een dergelijke ontwikkeling beperkend is voor de ontwikkelmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven.

De in de zienswijzen berekende opbrengsten gaan uit van het ontwikkelen van een woonwijkje waarbij de initiatiefnemers ook zorg dragen voor het bouwen van de woningen. In de praktijk komt het er echter op neer dat de initiatiefnemers alleen kavels verkopen en dat de kopers vervolgens zelf zorg dragen voor realisatie van hun woning. Voor een plaats als Dirkshorn ligt de prijs voor een vrijstaande woning op een kavel van circa 1.000 m<sup>2</sup> maximaal op € 590.000,-. Gelet op de forse bouwkostenstijging van de afgelopen tijd is het daarom niet realistisch om een al te hoge grondprijs te vragen.

Gedurende het gehele proces heeft de gemeente (en haar rechtsvoorganger de gemeente Harenkarspel) sinds 2011 nauw ambtelijk contact onderhouden met de provincie Noord-Holland. Bij herhaling is bevestigd dat de gekozen route in lijn is met de regeling, zodat wij ons niet kunnen vinden in de door betrokkene geuite kritiek. Ook een door hem gedaan verzoek aan het provinciebestuur om Inter Bestuurlijk Toezicht toe te passen op dit dossier heeft bij de provincie niet geleid tot een ander inzicht.

3. Zienswijze: De gemeente heeft onvoldoende oog voor een goed woon- en leefklimaat als het gaat om het beperken van geluidhinder.  
Reactie: Zoals is aangegeven op pagina 9 van het door RHO opgestelde "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï" wordt uitgegaan van het aanbrengen van een aarden wal met topscherm. Ons voorgenomen besluit is hierop ook gebaseerd. Zoals is vastgelegd, in de met initiatiefnemers gesloten anterieure overeenkomst komen alle kosten welke verband houden met realisatie van het plan voor hun rekening. Wij zullen er dan ook op toezien dat genoemde voorziening wordt gerealiseerd. Het beperken van de snelheid op de Oosterdijk past binnen de bestaande systematiek, waarbij voor de Oosterdijk een lagere snelheid geldt voor zover langs deze weg woningen zijn gelegen.
4. Zienswijze: Er ontbreekt belangrijke informatie om de bouwlocatie als geschikt voor woningbouw te kunnen aanmerken.  
Reactie: Zoals is te lezen in de paragrafen 5.5 en 5.7 van de toelichting is op basis van bij de overheid bekende informatie te verwachten dat het perceel geschikt is voor het beoogde doel.
5. Zienswijze: Is er wel behoefte aan 21 vrijstaande woningen in Dirkshorn?  
Reactie: Vanaf het moment dat bekend werd dat er woningbouw kavels zullen worden uitgegeven hebben verschillende inwoners van Dirkshorn aangegeven hiervoor belangstelling te hebben. De planregels zijn overigens zodanig ruim geformuleerd, dat ook rijenwoningen en/of geschakelde woningen kunnen worden gebouwd. In regionaal verband is ingestemd met ons voornemen om aan dit bouwplan medewerking te verlenen.
- 2.3** De onder 1c genoemde instantie heeft het volgende naar voren gebracht:
  6. Zienswijze: Het woningbouwprogramma is te eenzijdig waardoor slechts ruimte wordt geboden voor een beperkte doelgroep.  
Reactie: Zoals onder punt 5 reeds is aangegeven biedt het plan de mogelijkheid om ook andere dan vrijstaande woningen te realiseren. Initiatiefnemers zijn echter geen projectontwikkelaars en focussen zich op de verkoop van woningbouw kavels om de kosten voor bedrijfsverplaatsing/-sanering te financieren.
  7. Zienswijze: Geef ruimte om het maximale aantal van 30 woningen te realiseren binnen het plangebied en laat de locatie van de volkstuinten ongemoeid.  
Reactie: Een voorwaarde om van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Dirkshorn" gebruik te mogen maken, is dat invulling wordt gegeven aan een regeling Ruimte voor Ruimte. Daarbij is het uitgangspunt dat te maken kosten worden

gecompenseerd door het te realiseren woningbouwplan. Bij het voorliggende plan is het aantal woningbouwkavels begrensd op 21. Een andere verkaveling binnen het plangebied Oosterdijk kan leiden tot meer en goedkopere woningtypen. Dit kan tot gevolg hebben dat het op grond van het moederplan (bestemmingsplan "Dirkshorn") toegestane aantal van 30 woningen binnen het plangebied wordt gerealiseerd. In dat geval kan van de op de volkstuinten rustende wijzigingsbevoegdheid geen gebruik meer worden gemaakt.

Ook bij een aangepast woningbouwprogramma dienen de opbrengsten in balans te zijn met de saneringskosten. Daarnaast is het zaak dat bij een ander woningbouwprogramma de beoogde stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Voor de locatie van de volkstuinten geldt hoe dan ook, dat bebouwing daarvan alleen mogelijk is nadat hiervoor een afzonderlijke planologische procedure is gevoerd.

### 3. Ambtelijke wijziging

Ter informatie van omwonenden/belangstellenden is medio 2017 een informatie-avond gehouden waarbij een voorlopig stedenbouwkundig plan is gepresenteerd. Hierin was achter de woningen Apollostraat 6 en 8 een woning gesitueerd op korte afstand van de perceelgrens.

Op verzoek van aanwonenden is er voor gekozen om het stedenbouwkundig plan zodanig aan te passen, dat de nieuw te bouwen woning op grotere afstand van de perceelgrens komt te staan.



Na het verstrijken van de zienswijzentermijn wees een van de betrokken aanwonenden ons op het feit dat op de ter inzage gelegde Verbeelding (plankaart) de gevellijn (-----) op de hierboven bedoelde bouwkavel op de verkeerde plek ligt, zodat alsnog op korte afstand van zijn perceel kan worden gebouwd.

Het is zaak dat de Verbeelding conform het laatste stedenbouwkundig plan en de gemaakte afspraak met aanwonenden wordt aangepast. De juiste Verbeelding is als bijlage in deze Nota opgenomen.



### 4. Gevolgen van zienswijzen en ambtelijke wijziging voor het plan

De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van de beoogde woningbouwontwikkeling of het aanpassen van het wijzigingsplan.

Wel is het zaak een andere Verbeelding vast te stellen welke recht doet aan het Stedenbouwkundig plan en de gemaakte afspraken met de bewoners van Apollostraat 6 en 8 te Dirkshorn.

