

Ons kenmerk: 16.087948



Relatie met:



GEMEENTE
Schagen

Reg.nr.: 16.087948

Nota van zienswijzen

Betreft ontwerp-wijzigingsplan "Woningbouw
Sportlaan te Tuitjenhorn"

september 2016

Inlichtingen bij

Gerard van Leeuwen, Beleidsmedewerker RO

Afdeling

Ruimte

Doorkiesnummer

(0224) 210 216

1. Inleiding

Het ontwerp-wijzigingsplan "Woningbouw Sportlaan te Tuitjenhorn" is vanaf 9 juni 2016 zes weken ter inzage gelegd. In die periode konden er zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben 2 belanghebbenden gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen op het ontwerp-wijzigingsplan verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen

2.1 Door de fam. X te Tuitjenhorn zijn op 13 juli 2016 de volgende zienswijzen naar voren gebracht met betrekking tot de bouw van één van de woningen, te weten die welke schuin achter hun woning is geprojecteerd.

- a. Zienswijze: Bedoelde woning vormt een aantasting van de privacy en ontnemt ons het landelijke uitzicht. Hierdoor wordt inbreuk gemaakt op ons woongenot.
Reactie: De woning van reclamanten is voor wat betreft de belangrijkste verblijfsruimte (de woonkamer) gericht op de Sportlaan. Ramen op de begane grond die uitzicht hebben op de tuin en het daarachter gelegen landschap bevinden zich in de bijkeuken annex wasruimte. Door de aanwezigheid van erfbeplanting en bijgebouwen op het eigen perceel is er vanuit de woning vrijwel geen sprake van rechtstreeks zicht op en/of vanuit de nieuw te bouwen woning. Ook de aanwezigheid van een bijgebouw op perceel Sportlaan 25 belemmert eventuele inijk.
 Het rechtstreeks uitzicht vanuit de woning op het achtergelegen agrarisch gebied is door de ligging van de woning ten opzichte van de nieuwbouw gewaarborgd voorzover het de begane grond betreft. Vanuit een van de slaapkamers op de 1^e verdieping kan de woning in de 2^e lijn een zichtbelemmering opleveren.
 De achtertuin is gelegen naast de achtertuin van de nieuwe woning. Daarmee is geen ernstige afbreuk van de privacy te verwachten. Temeer vanwege het overeenkomstige gebruik, de erfinrichtingsmogelijkheden en de afstand tussen de hoofdgebouwen. In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd, dat rechtstreeks zicht op een naburig perceel via ramen, balkons en dergelijke niet is toegestaan als dergelijke voorzieningen zijn gesitueerd binnen een afstand van 2 m vanaf de erfgrans. Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt circa 15 m uit de erfgrans, zodat ruimschoots aan bedoelde eis kan worden voldaan. Overigens is het vaste jurisprudentie, dat er geen recht op vrijblijvend uitzicht bestaat.
- b. Zienswijze: De nieuwe woning wordt te groot en te hoog en past niet in deze omgeving.
Reactie: De bouwregels uit het geldende bestemmingsplan zijn onverkort overgenomen, te weten: een goothoogte van het hoofdgebouw van ten hoogste 4 m en een dakhelling welke ligt tussen 30° en 60°. Het bestemmingsplan zegt niets over de inhoud en/of de oppervlakte van woningen.
 De meeste percelen langs de Sportlaan hebben een bouwvlakbreedte van circa 8 m, zodat met inachtneming van voornoemde maximale bouwregels een woning kan worden gerealiseerd met een nokhoogte van 11.25 m.
 Aangezien het bestemmingsplan de inhoud en/of oppervlakte van woningen vrij laat en een nokhoogte van 10 m of meer vrijwel overal kan worden toegepast kan niet worden staande gehouden dat de nieuwe woning niet passend in de omgeving is.
 Een grotere bouwhoogte past in het huidige tijdsbeeld, waarin de tendens is om vanuit duurzaam ruimtegebruik, techniek en bouwvoorschriften woningen met grotere leefvolumes en (verdiepings)hoogtes te realiseren. Dit draagt bij aan versterking van de bestaande kenmerkende variatie in bouwhoogtes.
- c. Zienswijze: Waarom is bebouwing in de 2^e lijn van de lintbebouwing nodig?
Reactie: Vanwege de dorpse omgeving is een landschappelijke inpassing belangrijker dan een stedenbouwkundige inpassing. Het bestaande lint moet zich blijven onderscheiden van de uitleggebieden.

De stedenbouwkundige opzet van het gebied sluit aan bij het oorspronkelijke bebouwingspatroon van lintbebouwing afgewisseld met agrarische bouwvolumes. De lintbebouwing wordt gekarakteriseerd door grote kavels. Grotere woonkavels in de nabijheid hebben vrij liggende volumineuze bijgebouwen op een achtererf. In de nabijheid van de locatie is tweedelijns bebouwing in de vorm van agrarische opstallen gebruikelijk. Er is rekening gehouden met enkele belangrijke landschappelijke elementen, zoals behoud van doorzicht, de aanleg van een kavelsloot, een akkerontsluiting, ruime mogelijkheden voor tuinen bij de te realiseren woningen en afstand tussen bebouwing. Daarmee sluit de inpassing aan bij de omgeving. De grootte van de kavel is gebaseerd op ervaringen elders in het lint en een doelmatig ruimtegebruik. Bij kleinere kavels gaat het beeld te veel lijken op de vrijstaande woningen in de uitleggebieden.

- d. Zienswijze: Er bestaat vrees voor het bouwen van nog meer woningen dan het aantal waarvoor nu het bestemmingsplan wordt gewijzigd.
Reactie: In het wijzigingsplan is per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen ter plaatse zijn toegestaan. Zowel het bestemmingsplan als het wijzigingsplan maximaliseren het aantal woningen op 5 stuks.
Het is zo, dat het college van burgemeester en wethouders in 2015 in principe heeft ingestemd met de bouw van 7 woningen. Echter, hiervan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland gesteld dat dit een ongewenste ontwikkeling is. Hierop is besloten hiermee niet verder te gaan. Zou het gemeentebestuur – in de toekomst – alsnog medewerking willen verlenen aan de bouw van extra woningen dan is hiervoor een bestemmingsplanprocedure nodig. In dat geval bestaat wederom de mogelijkheid om ten aanzien van die ontwikkeling zienswijzen kenbaar te maken.
- e. Zienswijze: Alhoewel de perceeleigenaar ons jaren geleden heeft geïnformeerd over de ontwikkeling van een woningbouwplan is door de gemeente steeds gezegd dat er nog geen plannen waren ingediend voor het perceel. Nu blijken de plannen rond te zijn, hetgeen als een onaangename verrassing wordt ervaren.
Reactie: Het lijkt erop, dat er in contacten met de gemeente sprake is geweest van miscommunicatie. Er is zeker geen sprake van het bewust achterhouden van informatie. In dit verband wordt er op gewezen dat in de Schager Courant van 22 januari 2015 een artikel heeft gestaan over het versneld oppakken van kleinschalige woningbouwplannen, waaronder dat aan de Sportlaan in Tuitjenhorn. Dit bericht is overigens ook opgenomen in een aantal lokale nieuws-websites.
In de rubriek "Berichten uit uw buurt" op www.overheid.nl worden alleen officiële bekendmakingen opgenomen en geen redactionele artikelen.
- 2.2** Door ARAG Rechtsbijstand zijn namens haar cliënt, de heer Y te Tuitjenhorn, de volgende zienswijzen aangaande het totale plan naar voren gebracht.
- f. Zienswijze: De toegestane bouwhoogte van de nieuwe woningen is aanmerkelijk hoger dan de thans aanwezige schuren.
Reactie: Deze constatering is juist, maar niet relevant omdat nergens is vastgelegd dat de bouwhoogte van de schuren maatgevend is voor toekomstige ontwikkelingen.
- g. Zienswijze: Tengevolge van de hoge nieuwbouw is niet langer sprake van "vrij en landelijk wonen", hetgeen voor cliënt destijds aanleiding is geweest om voor deze plek te kiezen. Betrokkene is er door de gemeente nooit op gewezen dat op het betreffende perceel woningen kunnen worden gerealiseerd.
Reactie: Betrokkene heeft de woning in 2013 gekocht. Het bestemmingsplan "Tuitjenhorn" is in 2012 in procedure gebracht en begin 2014 vastgesteld. Het bevat sindsdien een bevoegdheid om de naastgelegen gronden met de bestemmingen "Agrarisch" en "Bedrijf" te wijzigen in "Wonen" teneinde de bouw van ten hoogste 5

woningen mogelijk te maken. Betrokkene had er dan ook van op de hoogte kunnen zijn, dat "vrij en landelijk wonen" op deze plek niet gegarandeerd was.

Het is voor de gemeente ondoenlijk om per locatie aan omwonenden en direct betrokkenen aan te geven of er in een nieuw bestemmingsplan iets wijzigt en zo ja wat. Om betrokkenen te informeren over de gevolgen die gebiedsgewijze bestemmingsplannen met zich mee brengen worden inloopavonden georganiseerd. De bedoeling hiervan is, dat inwoners zelf onderzoeken wat er in hun omgeving te gebeuren staat.

- h. Zienswijze: Er wordt niet voldaan aan de randvoorwaarde in artikel 28, sub a onder 4 en 5 van de bestemmingsplanregels, omdat er geen sprake is van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing en een goede aansluiting op de structuur van de omgeving. Ter onderbouwing van dit standpunt wordt aangevoerd, dat het realiseren van tweedelijns woonbebouwing in Tuitjenhorn niet voorkomt.
Reactie: De overgang naar het landelijk gebied wordt gekarakteriseerd door de dorpse erfinrichting met beplanting en (bij)gebouwen bij woonkavels met verspreid liggende agrarische ensembles die bestaan uit meerdere opstallen die juist in een tweede- of derdelijns structuur zijn geplaatst. De locatie kan vanuit het voormalig gebruik gezien worden als zo'n ensemble waar tweedelijns opstallen mogelijk zijn. Dit zou dan ook gezien de ligging nabij een agrarische ontsluitingsstructuur (Terpweg) de dorpse karakteristiek versterken. Voor het behoud van de dorpse karakteristiek en de belevingswaarde wordt de tweedelijns bebouwing passend gevonden (zie ook de reactie bij punt 2.1 c).
- i. Zienswijze: Er bestaat vrees voor het bouwen van nog meer woningen als de reeds aanwezige ontsluitingsweg wordt opgewaardeerd.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie bij 2.1 d
- j. Zienswijze: Het bouwvlak voor de meest van de weg afgelegen woning is buitensporig groot en doet het vermoeden ontstaan dat er uiteindelijk meer dan 1 woning zal worden gerealiseerd.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie bij 2.1 d
- k. Zienswijze: Tweedelijns bebouwing doet afbreuk aan de aanwezige lintbebouwing, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is. De motivering ontbreekt waarom in dit geval sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.
Reactie: Verwezen wordt naar de reactie bij punt 2.1 c
- l. Zienswijze: Het advies inzake de waterhuishouding gaat uit van 5 woningen van 120 m². Een bouwvlak van 300 m² voor één woning is hiermee niet in verhouding. Er is hierdoor geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige aanpassing.
Reactie: § 4.3 van de toelichting op het wijzigingsplan heeft tot doel na te gaan of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om de afvoer van o.a. hemelwater goed te laten verlopen. Uitgangspunt daarbij is dat bij toename van het verhardingsoppervlak met 800 m² of meer extra voorzieningen nodig zijn. Uit vergelijking van de bestaande met de nieuwe situatie blijkt dat sprake is van een afname van het verhardingsoppervlak met circa 1.000 m².
Per woning wordt voor de watertoets als uitgangspunt gehanteerd dat iedere woning een verhard oppervlak van 120 m² tot gevolg heeft. Daarnaast wordt voor terreinverharding en bijgebouwen uitgegaan van een gemiddelde oppervlakteverharding van 142 m² per perceel.
- m. Zienswijze: Een maximale bouwhoogte van 10 m is afwijkend van het bestemmingsplan "Tuitjenhorn".
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie bij 2.1 b

- n. **Zienswijze:** Door de woningen naar achteren te verplaatsen ontstaat minder geluidbelasting op de gevel, zodat mogelijk geen of een minder vergaande ontheffing hogere grenswaarden hoeft te worden verleend. Bijkomende voordelen hiervan zijn, dat het uitzicht en de vrijheid voor cliënt verbeteren en meer recht wordt gedaan aan de bestaande lintbebouwingsstructuur
- Reactie:** De geluidsbelasting op de gevels zal vergelijkbaar zijn aan die van de bestaande woningen. Gelet op de huidige technieken en bouweisen zal het akoestisch binnenklimaat zeer waarschijnlijk beter zijn dan bij de bestaande woningen het geval is. Door de beoogde positionering van de woningen vindt er akoestisch meer afscherming plaats van het achtererf.
- De diepte van de voortuinen is vergelijkbaar met die welke gangbaar is voor woningen aan de Sportlaan. De bebouwingsgrens van het bouwvlak voor 3 woningen ligt in lijn met de voorgevel van nr. 25 en begint op een afstand van 27 m vanaf genoemde woning. De kavels langs de Sportlaan zijn zo gepositioneerd dat de kavelstructuur van het dorpslint gecontinueerd wordt. Door de woningen te laten verspringen van elkaar (rooilijn) wordt de kleinschaligheid versterkt. De voorgevel van de nieuwe woning naast Sportlaan 25 ligt enigszins terug, zodat het zicht vanuit het zijraam van bedoelde woning – voorzover dit niet al beperkt is door de aanwezige, bladverliezende, haag - gevrijwaard blijft.

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

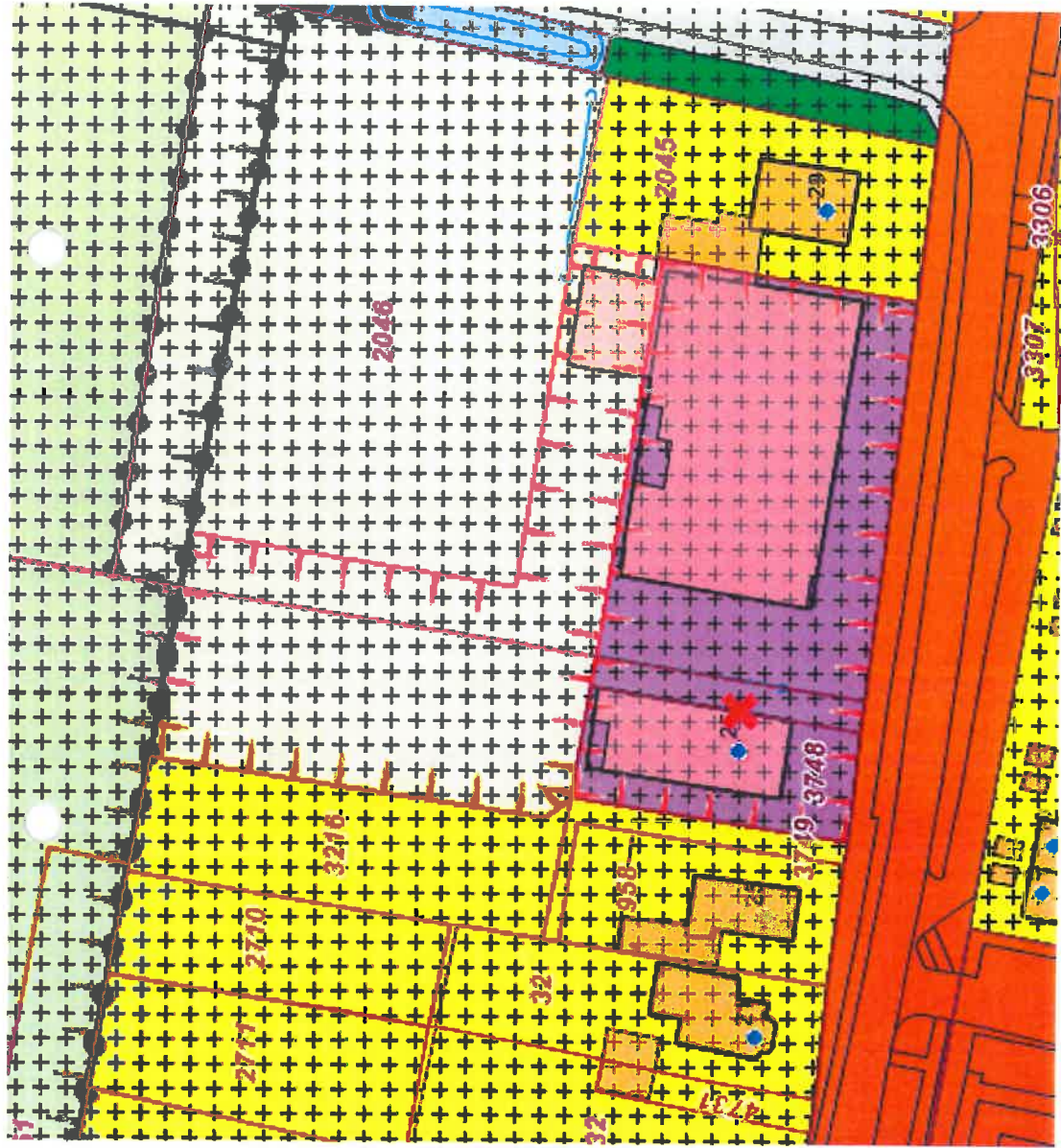
Niet valt te ontkennen dat met name het bouwen van een woning in de 2^e lijn voor reclamanten van invloed is op de beleving van hun woonomgeving. De afstand van gevel tot gevel tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woning is echter meer dan 20 meter. Het geldende bestemmingsplan voorziet, vanwege de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid, in de mogelijkheid van woningbouw, ook op de achter de percelen van de indieners van zienswijzen gelegen gronden. Het wijzigingsplan maakt een voorzienbare ontwikkeling mogelijk en leidt niet tot onevenredig nadeel voor reclamanten.

De naar voren gebrachte zienswijzen geven geen aanleiding om aanpassing van het wijzigingsplan te verlangen.

Wel is gebleken, dat de verbeelding behorende bij het ontwerp-besluit zich uitstrekt tot een perceelgedeelte , gelegen achter Sportlaan 25, waarvoor al de bestemming "Wonen" geldt. Om die reden is er voor gekozen de verbeelding op dit punt aan te passen.

Bijlagen

1. Aantekeningen n.a.v. de op 24-08-2016 gehouden hoorzitting
2. Uitsnede verbeelding uit geldend bestemmingsplan voor woningbouwlocatie
3. Verbeelding wijzigingsplan "Woningbouw Sportlaan te Tuitjenhorn"
4. Luchtfoto met percelen van reclamanten
5. Foto met achteraanzicht van bestaande situatie



Wijzigingsgebied -- aangeduid door III

Legenda



Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Bouwvlakken



Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden
maximum bouwhoogte (m)



Bestemmingsplan:

Woningen Sportlaan
Tuitjenhorn
Gemeente Schagen

Status: vastgesteld

Get.: WDK
Formaat: A3

Datum: 14-09-2016
Schaal: 1:500

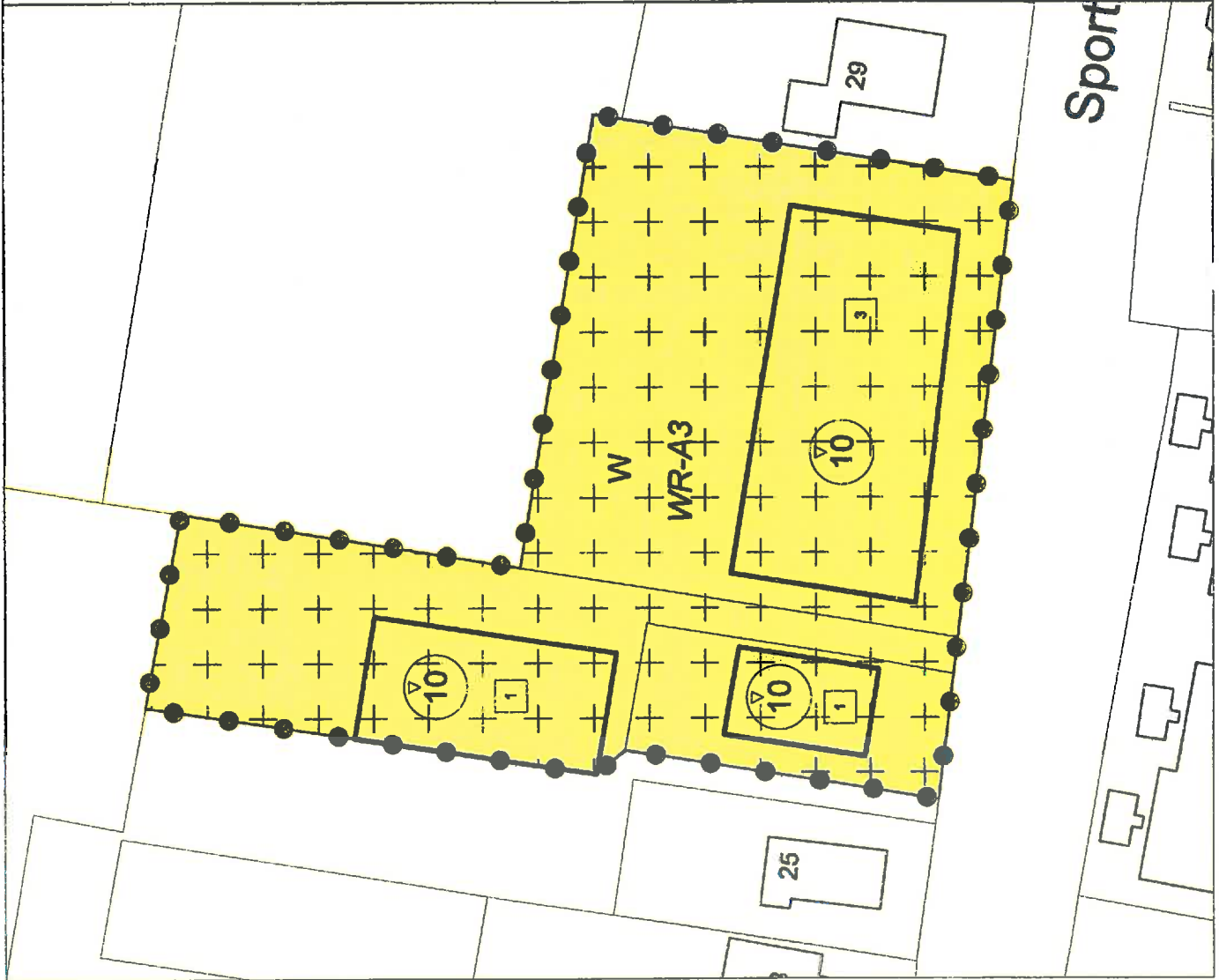
Tekeningnummer:
NL.MIRO.0401.WPT/omspr/2016-1/001



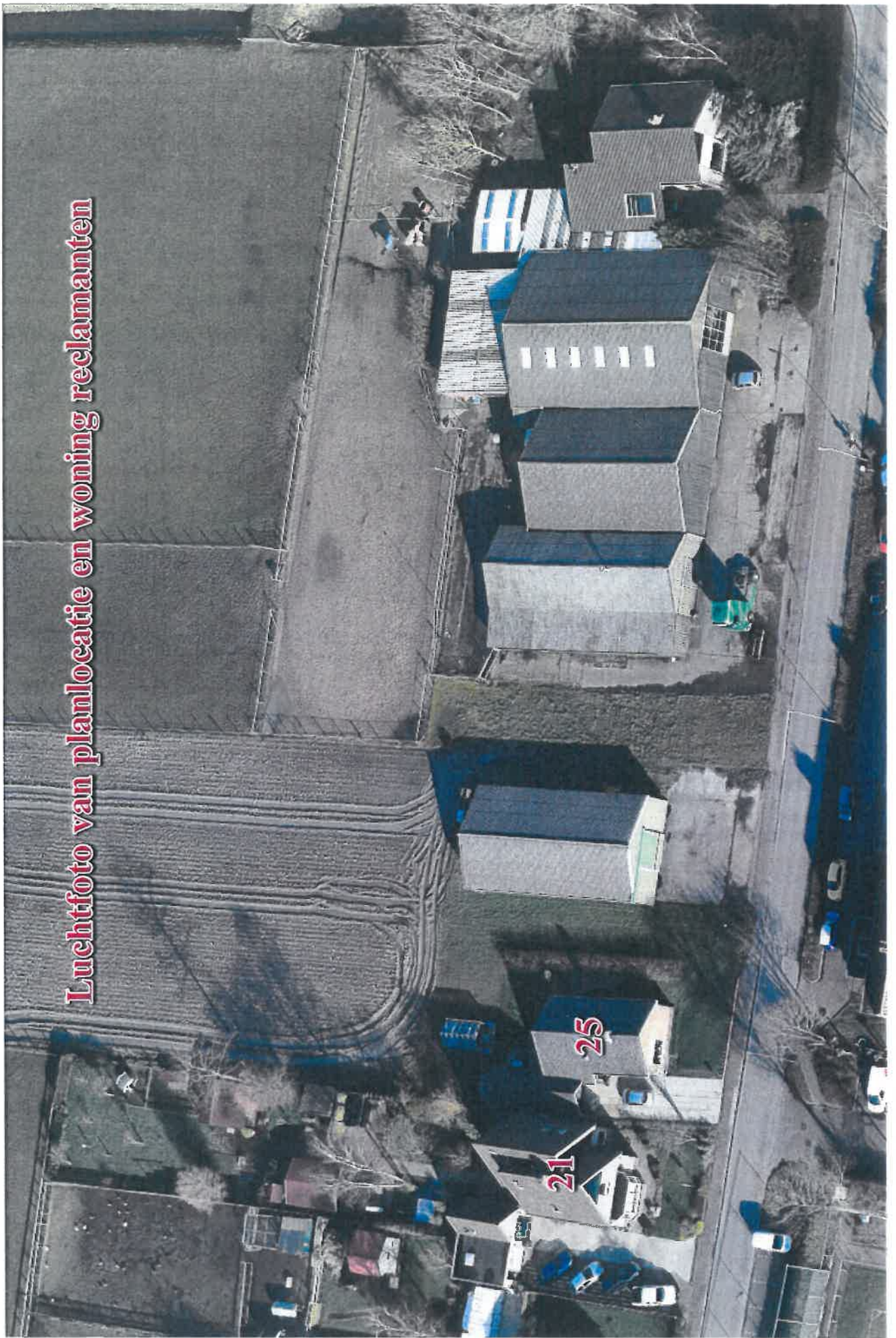
Dobberstraat 46, 5488 PM Eerde
Tel: 0113.303279
E-mail: info@degis.nl
Web: www.degis.nl



Noordpijl



Luchtfoto van planlocatie en woning reclamanten



Huidige situatie achterzijde Sportlaan 21 en 25

