NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan Westerblokker achter 143

oktober 2020

Zaaknummer 1599623

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijze en beantwoording

Bijlagen

1. Publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan in het Hoorns Nieuwsblad en de Staatscourant
2. Ingediende zienswijze (anoniem)

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Westerblokker achter 143 maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk aan de Ermgardlaan te Blokker.

Ter inzage ligging
Het ontwerp bestemmingsplan lag van 3 augustus 2020 tot en met 13 september 2020 voor iedereen ter inzage. De kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad en in de Staatscourant. Het ontwerp is ook geplaatst op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Binnen de termijn van ter inzagelegging zijn er zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan zowel in op de gevolgde procedure als op het plan inhoudelijk.

2. Zienswijze en beantwoording

Samenvatting

Er is 1 zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is ondertekend door alle bewoners van de Ermgardlaan, namelijk door de bewoners van Ermgardlaan 1 tot en met 8. Reclamanten zijn het niet eens met voorgenomen bestemmingswijziging. Zij beargumenteren dat voorliggend bestemmingsplan in strijd is met gemeentelijk beleid en dat de gemeente bij eerdere aanvragen met soortgelijke vraagstukken terughoudend is omgegaan. Ook vinden zij dat financieel gewin voor de aanvrager een grote rol heeft gespeeld bij het plan. Reclamanten zijn van mening dat het plan een negatieve invloed heeft op hun woongenot. Reclamanten dragen zowel procedurele als inhoudelijke argumenten aan. Deze argumenten worden hieronder kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Reclamanten sluiten af met algemene vragen, deze vragen worden ook van een reactie voorzien.
Aanvullend kan gemeld worden dat een viertal vragen over dit ontwerpbestemmingsplan afzonderlijk naar de gemeente is toegestuurd. Deze vragen zijn beantwoord in een aantal mailberichten aan de bewoner op adres Ermgardlaan 3. Deze vragen maken geen onderdeel uit van de zienswijzen gericht op het ontwerpbestemmingsplan..

Procedureel

1. Er is sprake van een flagrante schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur onder andere het beginsel van informatievoorziening, transparantie en zorgvuldigheid. De gemeente heeft reclamanten onvoldoende betrokken bij het opstellen van voorliggend plan. De belangenafweging is ver te zoeken.

Reactie gemeente

Door de opgesomde gebeurtenissen van de afgelopen jaren begrijpen wij dat het gevoel is ontstaan dat reclamanten aan het begin van het proces onvoldoende betrokken zijn geweest bij de planvorming. De informatievoorziening aan reclamanten door de initiatiefnemer maar ook vanuit gemeente verdient geen schoonheidsprijs. Wij vinden het vervelend dat bij de start van dit proces de informatievoorziening op deze manier is gelopen. Echter, dit is in het vervolgproces wel rechtgezet. Zo is, naast schriftelijke informatie en enkele individuele gesprekken met omwonenden, ook een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden. Iedereen is hiervoor door middel van een brief uitgenodigd. Deze informatieavond voldeed niet aan verwachtingen van reclamanten, zoals aangegeven in de zienswijze: '*Het was echter niet de bedoeling om met de vertegenwoordiger van de gemeente te discussiëren over de wijziging van het bestemmingsplan. Voor ons was en is juist van belang om deze wijziging niet door te laten gaan'.*
Alle omwonenden hebben tevens de mogelijkheid gekregen op de conceptplannen te reageren. Bij het aanbieden van het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad zijn alle bewoners die een inspraakreactie hadden ingediend geïnformeerd over het proces en hebben inhoudelijk een beantwoording ontvangen op hun inspraakreacties. Tevens is aangegeven op welke wijze de reacties wel of niet in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.
Opgeteld doet dit punt niets af aan de zorgvuldigheid van- en de gemaakte belangenafweging bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt een aanvraag op algemene belangen. Hier wordt dieper op ingegaan bij de inhoudelijke argumenten.

Inhoudelijk

Algemene reactie gemeente

Wij kunnen ons indenken dat de reclamanten het als ingrijpend ervaren als er twee woningen in hun directe woonomgeving bijgebouwd worden. De locatie betreft echter een woonstraat waar al acht woningen staan. In relatie tot het bestaande aantal is een uitbreiding met twee woningen marginaal. Daarnaast dient vanuit het oogpunt van de gemeente een bredere afweging gemaakt te worden, dan alleen de belangen van de bestaande bewoners. Naast de belangen van de directe omwonenden is er ook een grote behoefte aan nieuwe locaties voor woningbouw, bij voorkeur binnen het bestaand bebouwd gebied en in stedelijke woonmilieus.

Vanuit de gemeente worden plannen beoordeeld op hun ruimtelijke aanvaardbaarheid. Op basis van een ruimtelijke afweging is eerder besloten om een ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van twee woningen aan de Ermgardlaan ter inzage te leggen. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is beargumenteerd in de toelichting van het bestemmingsplan, waarin onder andere de relatie met het vigerende beleid en toetsing aan omgevingsaspecten aan bod komt. Uit de toelichting blijkt dat voorliggend plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, en dat voorliggend plan passend is in de omgeving.

Argumenten reclamanten

2. Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan "Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen" is geprobeerd om een woning op een achtererf gerealiseerd te krijgen. Dat is niet gelukt en door de gemeente afgewezen. Reclamant is van mening dat dezelfde argumenten hier van toepassing zijn en dat er daarom geen medewerking aan het bestemmingsplan Westerblokker achter 143 verleend kan worden.

Reactie gemeente

De uitspraak waar reclamanten aan refereren is ECLI:NL:RVS:2012:BW1581. De situatie is niet vergelijkbaar met de nu voorliggende situatie en daarom gaan deze argumenten hier niet op. In het geval van de uitspraak ging het om de realisatie van tweedelijns bebouwing, waarbij een goede ontsluiting op de openbare weg niet mogelijk was. Daar is hier geen sprake van. Er wordt namelijk niet gebouwd in de tweede lijn, maar aangesloten bij de structuur van de Ermgardlaan. De twee nieuwe woningen zijn direct gelegen aan de Ermgardlaan, betreffen hiermee een verlenging van de bestaande bebouwingsstructuur en zijn hierdoor geen tweedelijns woningen. Dit wordt nog extra benadrukt door het doortrekken van de bestaande sloot, om de splitsing tussen lint en Ermgardlaan duidelijker te maken. Ook wordt er aangesloten bij de infrastructuur van de Ermgardlaan. Dit wordt ook nader uitgelegd in de toelichting van het bestemmingsplan bij de toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan De linten 25 juni 2002 en Zicht op de linten mei 2004.

De bestaande woningen liggen op een afstand van circa 7 tot 11 meter van elkaar. De nieuw te bouwen woningen passen binnen de bestaande stedenbouwkundige ritmiek en zijn ruimtelijk aanvaardbaar. De nieuw te bouwen woningen hadden indertijd ook bij de realisatie van de nieuwbouwwijk gebouwd kunnen worden. De reden dat dit niet is gedaan is omdat de eigenaar van het perceel Westerblokker 143 indertijd niet meer grond wilde verkopen. Inmiddels wil de eigenaar van dit perceel dit wel. Deze privaatrechtelijke belemmering bestaat dus niet meer.

3. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West" is door een eigenaar en bewoner van een perceel in Zwaag geprobeerd om een extra zelfstandige woning op zijn kavel te regelen. Dit is door de gemeente afgewezen en dit besluit is door de Raad van State in stand gelaten. Reclamant is van mening dat dezelfde argumenten hier van toepassing zijn en dat er daarom geen medewerking aan het plan verleend kan worden.

Reactie gemeente

De uitspraak waar reclamanten aan refereren is ECLI:NL:RVS:2018:1120. Ook deze situatie is niet vergelijkbaar met de voorliggende situatie. De door de indieners aangehaalde uitspraak betreft wederom het bouwen in de tweede lijn. Voor een motivering over het wel of niet bouwen in de tweede lijn zie de reactie onder argument 2.
Bovendien ging het in het geval van de aangehaalde uitspraak om een stolp die in het lint is gelegen. In het geval van voorliggende bestemmingswijziging gaat het om het realiseren van woonbebouwing direct aan een openbare weg, waarbij er een stuk grond verdwijnt bij een kavel waar een woning uit 1971 op staat. Dit betreft geen karakteristieke woning, met een bijbehorend kavelpatroon. Er worden daarom geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4. Indiener merkt op dat in de onder 2 genoemde uitspraak ook het volgende interessant is. Nadat verzoeker een reeks van voorbeelden heeft genoemd, waaruit zou blijken, dat er een

tweede woning op het erf werd gebouwd, antwoordt de Raad van State: " Op grond van het voorgaande is de afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid geen planologische medewerking heeft hoeven te verlenen aan het verzoek van appellant om een zelfstandige woning op het noordelijke deel van het perceel. Het betoog faalt".

Reactie gemeente
De beoordeling of op een plek een tweede woning gebouwd kan worden is erg casuïstisch. Dit dient dus per geval afgewogen te worden, waarbij de specifieke ruimtelijke omstandigheden bepalend zijn of al dan niet medewerking verleend kan worden aan een plan. De argumenten om toen geen medewerking te verlenen aan een woning in de tweede lijn hebben niets te maken met dit plan en kunnen daarom ook niet 1:1 op dit plan geprojecteerd worden.

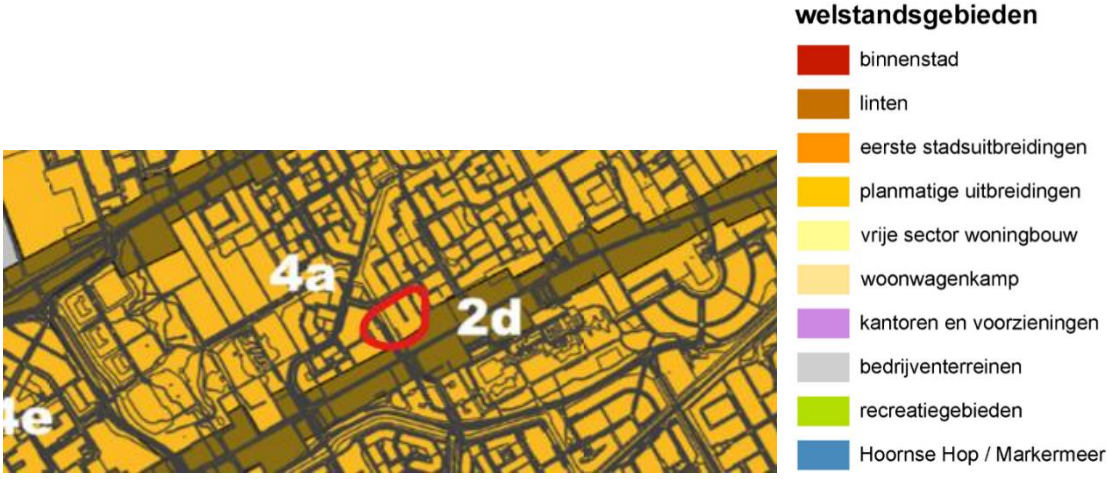
5. Een eerder verzoek van de eigenaar/bewoner van Westerblokker 143 is afgewezen.

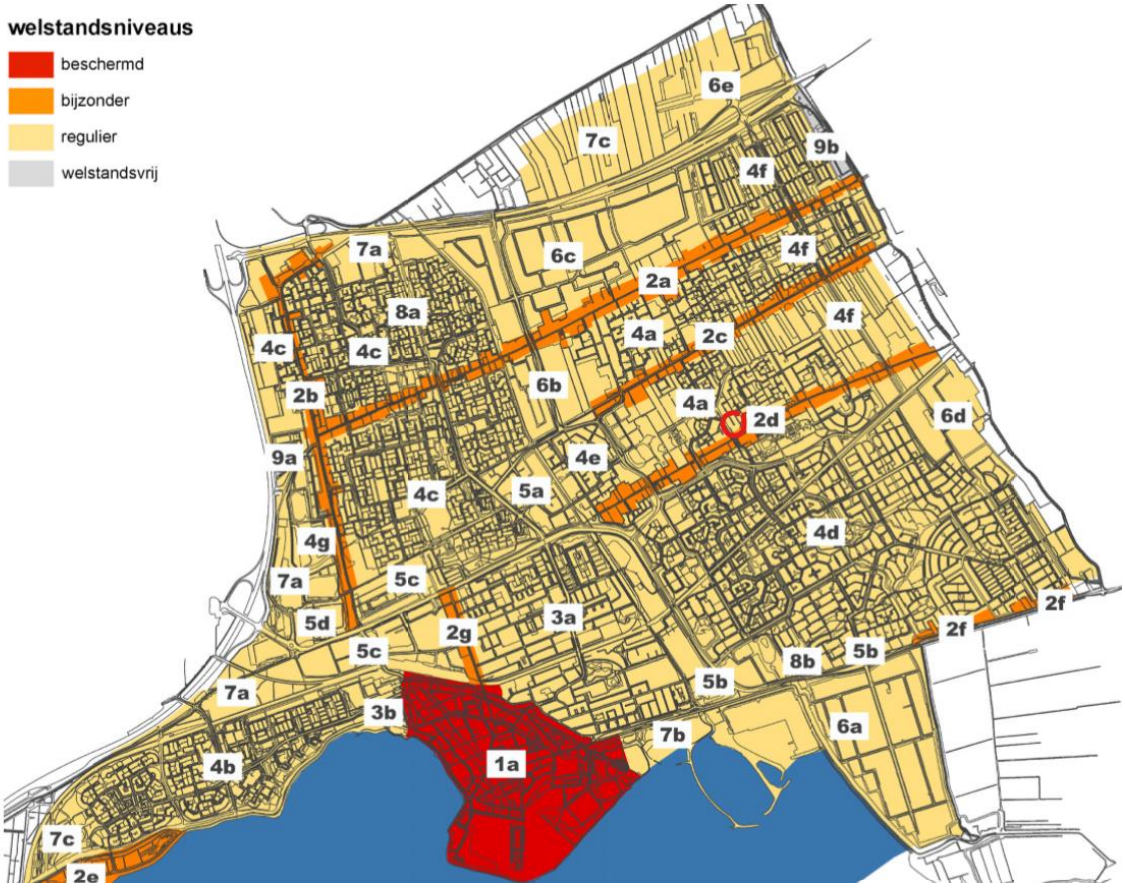
Reactie gemeente:
Een eventueel eerder verzoek staat los van het nu voorliggende plan. Dat mogelijk een eerder verzoek is afgewezen geeft juist aan dat door de gemeente Hoorn kritisch wordt gekeken naar de effecten op de omgeving en de stedenbouwkundige inpassing. In voorliggende situatie is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en daarom wordt medewerking verleend aan de realisatie van het plan. Uit het informatiesysteem van de gemeente is geen eerder plan te achterhalen.

6. In de Welstandsnota Hoorn (2020) staat op pagina 4 onder de kop "Welstandscriteria" sub ligging onomwonden, dat "kavelsplitsing ten behoeve van nieuwbouw niet is toegestaan".

Reactie gemeente:
Een welstandsnota betreft geen stedenbouwkundig kader, maar een kader waaraan bouwaanvragen getoetst moeten worden. Verder kan worden opgemerkt dat de door indieners aangehaalde passage betrekking heeft op het deelgebied Linten (2d). De nieuwe bebouwing is niet in het deelgebied linten gelegen, maar in het deelgebied Planmatige uitbreidingen (4a).
Zie hiervoor ook de onderstaande afbeelding en legenda(plangebied is rood omkaderd).
Ook ligt het plangebied in regulier welstandsgebied, en niet in bijzonder welstandsgebied.

In de welstandsnota zijn geen kaders opgenomen voor de splitsing van kavels in het deelgebied planmatige uitbreidingen. De zienswijze dat de Welstandsnota een uitspraak doet over de onwenselijkheid van nieuwe woningen in het plangebied treft daarom geen doel.





Een drietal losse opmerkingen/vragen:

1. De sloot achter de woningen van de Ermgardlaan is van de gemeente. De huidige eigenaren zijn derhalve niet verplicht om onderhoud te plegen en kunnen daar ook niet toe gedwongen worden op basis van de bepalingen in het koopcontract.

Reactie gemeente
Dit is juist in de bestaande situatie voor de bewoners van de Ermgardlaan. Er komt echter een nieuw stukken water bij. Hierover worden nog nadere afspraken gemaakt met de eigenaar van het perceel Westerblokker 143 en de eigenaren van beide nieuwe kavels. Dit raakt geen belang van bestaande eigenaren van woningen aan de Ermgardlaan.

2, Omdat het bouwverkeer een zeer belangrijke rol speelt bij de eventuele bouw (waar wij uiteraard tegen zijn), eisen wij dat bij de wijziging van het bestemmingsplan ook gelijktijdig een regeling over het bouwverkeer en met instemming van de bewoners in de anterieure overeenkomst wordt opgenomen, zoals toegezegd, en niet zoals door wethouder Helling is gesuggereerd bij de bouwaanvraag.

Reactie gemeente
Deze vraag is identiek aan 1 van de vier gestelde vragen buiten de zienswijzen om. In de anterieure overeenkomst is ten aanzien van het bouwverkeer het volgende opgenomen:
‘Al het bouwverkeer ten behoeve van de realisatie van de twee woningen zal plaatsvinden over het perceel Westerblokker 143 te Blokker en niet via de Ermgardlaan’. Hiermee is dit onderdeel juridisch geborgd.

3. Waarom is de procedure Lageweg 11 nog niet gestart?

Reactie gemeente

Op 30 juni 2020 heeft de gemeenteraad besloten de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een 2 -onder-1-kap woning op het achtererf van het perceel Lageweg 11 te Hoorn ter inzage te leggen. Publicatie daarvan heeft plaatsgevonden op 18 september 2020 in het Hoorns Nieuwsblad en in de Staatscourant. Het plan heeft ter inzage gelegen in de periode van 22 september tot en met 2 november 2020.

Conclusie
Alles overwegende geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. De locatie leent zich vanuit ruimtelijk oogpunt goed voor de toevoeging van twee woningen. Er worden stedenbouwkundig gezien geen twee woningen in de tweede lijn van het lint gebouwd, maar er wordt aangesloten op de woningen van de Ermgardlaan. Er wordt hiermee voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.