Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1733340
Steller: A.T. de Vries
E-mail: a.de.vries@hoorn.nl

Team: ROWE
Teammanager: T. Plat
Portefeuillehouder: A. Helling

Onderwerp
Afhandeling zienswijzen tegen woningbouwontwikkeling achter Lageweg 11 te Blokker

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Pleitnotitie (achter) Lageweg 11 te Blokker.
2	Raadsvoorstel van 2 juni 2020 en raadsbesluit van 30 juni 2020 over afgegeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.
3	Definitieve ruimtelijke onderbouwing.

De raad besluit
Onder afweging van de ingediende zienswijzen de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op het perceel gelegen achter Lageweg 11 te Blokker.

Samenvatting
De gemeenteraad heeft op 30 juni 2020 besloten om in beginsel mee te werken aan het plan voor de bouw van een twee-onder-een kap woning op het perceel achter Lageweg 11 te Blokker door het afgeven van de benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Tegen dit afgeven kon een zienswijze worden ingediend. Hiervan is gebruik gemaakt door verschillende bewoners van de Robert Stolzhof, van wie de woningen grenzen aan het perceel. Deze zienswijzen zijn niet nieuw want deze zijn al eerder kenbaar gemaakt aan de gemeente, onder meer tijdens de behandeling van het plan in de commissie en raad. De zienswijzen hebben betrekking op vermindering van woongenot, aantasting van het lint van de Lageweg en het niet betrokken zijn bij de planvorming e.d. Er is een hoorzitting gehouden om de indieners de gelegenheid te geven om een toelichting te geven op de zienswijzen. Het verslag van de hoorzitting en de reactie op de zienswijzen zijn opgenomen in de 'Pleitnotitie (achter) Lageweg 11 te Blokker'. In de Pleitnota wordt weerlegd dat het plan een aantasting vormt van het lint, wordt aangegeven dat er wel sprake is van enige vermindering van woongenot maar dat dit binnen het redelijke en aanvaardbare ligt en dat het plan niet in strijd is met het burenrecht. Ook is het plan niet in strijd is met van toepassing zijnde wet- en regelgeving en voldoet het aan een goede ruimtelijke ordening. Conclusie van de Pleitnota is dan ook dat de zienswijzen niet dermate zwaarwegend zijn dat niet kan worden meegewerkt aan het plan.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Er zijn zienswijzen ingediend tegen het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. De raad dient naar aanleiding van deze zienswijzen een heroverweging te maken of hij al dan niet bereid is om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Belang

Er dient een afweging te worden gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, van de indieners van een zienswijze en van de gemeente.

Centrale vraag

Hoe weegt de gemeenteraad de ingediende zienswijzen tegen de voorgenomen woningbouw op het perceel achter Lageweg 11 te Blokker?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bouwen van woningen, waarmee wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Hoorn.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

In 2040 wil de gemeente klimaatneutraal zijn. Bij de bouw van de woningen zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen en wordt geen gebruik gemaakt van materialen die schadelijk zijn voor de omgeving. De woningen worden gebouwd volgens de laatste duurzaamheidsnormen. De woningen worden zo gepositioneerd op het erf dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie. Verder voorziet het plan in een duurzaam ruimtegebruik, want de locatie ligt binnen een bestaand stedelijk gebied.

4. Kaders

Wettelijke kaders

- *Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo)- Algemene wet bestuursrecht (Awb)*

Op grond van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan door het voeren van een planologische procedure, een zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure. Deze procedure staat beschreven in de Wabo en ook in de Awb.
Omdat een uitgebreide afwijkingsprocedure van toepassing is, dient door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven. Het plan behoort namelijk niet tot de door de raad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, omdat de structuur van het achtererf wijzigt.

- *Wet geluidhinder (Wgh)*

Omdat de voorkeurswaarde die voor geluid geldt, wordt overschreden, moet op grond van de Wgh een procedure hogere waarde wegverkeerslawaai worden gevoerd.

- *Wet ruimtelijke ordening (Wro):*

Ingevolge afdeling 6.4 van de Wro is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal en planschade is geregeld, een zogenaamde anterieure overeenkomst.

- *Watertoets*

In het kader van de watertoets wordt bepaald wat het effect is van plannen op de waterhuishouding.

- *Wet natuurbescherming*

Uitgangspunt van deze wet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan.

Regionaal beleid

- *Regionale woonvisie Westfriesland 2017*

De uitvoering van de regionale woonvisie vindt plaats door middel van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017- 2021 (RAP). Hierin is aangegeven hoe de uitvoering van de kaders uit de regionale

woonvisie plaatsvindt. Op grond van afspraken met de provincie hebben de regiogemeenten een woningbouwprogrammering vastgesteld.
De beoogde ontwikkeling past binnen de vrije ruimte die de afzonderlijke gemeenten hebben voor plannen buiten het programma. Regionale afstemming is niet noodzakelijk gezien de geringe omvang van de ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

- *Bestemmingsplan*

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kersenboogerd', waarin de gronden de bestemming 'Agrarisch onbebouwd' hebben. Deze gronden staan geen woningen toe.

- *Woonvisie 2013-2020*

In de woonvisie streeft de gemeente Hoorn naar een passende en betaalbare woning voor iedereen. De gemeente bevordert eigen bouw. Het plan is een invulling van deze woonvisie.

- *Structuurvisie (uit 2012)*

In de structuurvisie wordt aangegeven dat Hoorn een andere fase in gaat: van groeikern naar volwassen 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.

- *Welstandsnota (uit 2017)*

Het plan dient te voldoen aan de hierin opgenomen uitgangspunten.

- *Beeldkwaliteitsplan De Linten (uit 2002)*

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.

5. Argumenten

a. Argumenten om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2020 besloten om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het plan. Hierin zijn ook de argumenten opgenomen op grond waarvan de raad tot dit beginselbesluit is gekomen.

b. Zienswijzen

Er zijn verschillende zienswijzen ingediend door bewoners van de Robert Stolzhof tegen het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Hun woningen grenzen aan het plangebied. De zienswijzen hebben vooral betrekking op vermindering van het woongenot, aantasting van het lint van de Lageweg, het niet betrokken bij de planvorming en onvolledige onderzoeken.

c. Hoorzitting

Er is een hoorzitting gehouden om de indieners de gelegenheid te geven om een toelichting te geven op de zienswijzen. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt dat is opgenomen in de Pleitnota.

d. Weging van de zienswijzen

De 'belangrijkste zienswijzen' hebben betrekking op de aantasting van het lint, het niet betrokken zijn bij de planvorming en de vermindering van het woongenot. Hieronder wordt op deze aspecten ingegaan. Maar er zijn nog meer aspecten waartegen de zienswijzen is gericht. Voor deze zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar de Pleitnota.

- **Aantasting van het lint**

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 Stolzhof wordt doorgetrokken. Het achterperceel is georiënteerd op de Robert Stolzhof 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 dien 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 Stolzhof 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.

- **Vermindering van het woongenot**

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

- **Niet betrokken worden bij de planvorming**

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 Stolzhof (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.

e. Niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen
Indien de gemeenteraad besluit om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet af te geven, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

6. Maatschappelijk draagvlak

Vanuit de omgeving is weinig draagvlak is voor het plan. 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 Stolzhof (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.
De omwonenden zijn geïnformeerd over de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze in het kader van de nog te voeren planologische procedure. Verschillende omwonenden hebben een zienswijze ingediend.

7. Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin zowel kostenverhaal als planschade is geregeld.

8. Communicatie

De besluiten die het college en de raad onder afweging van de ingediende zienswijzen nemen, worden gepubliceerd op de landelijke website, in de Staatscourant en in het weekblad. Er kan beroep worden aangetekend tegen de vergunningverlening door belanghebbenden die in het voortraject een zienswijze hebben ingediend.

9. Realisatie

Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, kan hiervan gebruik worden gemaakt.

Hoorn, 23 APR. 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester