



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Raadhuisstraat 109 Dirkshorn”

Oktober 2022

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan " Raadhuisstraat 109 Dirkshorn" is vanaf 11-03-2022 zes weken ter inzage gelegd. In die periode konden door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben zes personen gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen en reacties daarop

A , Raadhuisstraat ..., 1746 .. Dirkshorn (ontvangen op 31-03-2022)

1. Zienswijze: Het toevoegen van bebouwing tast het vrije uitzicht op de landerijen en het open karakter van het lint aan. Dit gaat ten koste van het woongenot van omwonenden.
Reactie: Het is vaste jurisprudentie, dat in Nederland geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Een beperking hiervan is – mits deze beperking niet onevenredig is - inherent aan het wonen in een “stedelijke” omgeving. Wij zijn van mening dat genoemde beperkingen als gevolg van het beoogde bouwplan binnen de grenzen van het redelijke liggen.
2. Zienswijze: De gemeente Schagen heeft indertijd aan de bewoners van Raadhuisstraat 107 laten weten dat de open plek naast hun woning niet bebouwd zal worden.
Reactie: Desgevraagd heeft betrokkene laten weten mondeling van derden te hebben vernomen dat een dergelijke uitspraak zou zijn gedaan toen zij hun woning kochten in 2020. Opmerkelijk is, dat de betreffende bewoner zich hierop niet beroept. Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces waarbij als gevolg van gewijzigde inzichten een andere invulling kan worden gekozen dan in eerdere jaren werd voorzien.
3. Zienswijze: Tegen een concreet bouwplan zullen de omwonenden zich verzetten.
Reactie: Het staat een ieder vrij om gebruik te maken van de rechtsmiddelen die de wet biedt.

B , Raadhuisstraat ..., 1746 .. Dirkshorn (ontvangen op 01-04-2022)

4. Zienswijze: Er is met mij geen overleg gepleegd door initiatiefnemer.
Reactie: De adviseur van initiatiefnemer heeft desgevraagd aan de gemeente laten weten, dat het bouwplan met omwonenden is afgestemd. Voor een dergelijke afstemming gelden geen wettelijke eisen, zodat een initiatiefnemer zelf kan bepalen hoe en met wie wordt overlegd.
5. Zienswijze: De gemeente dient het belang van omwonenden en het dorp zwaarder te laten wegen dan het belang van initiatiefnemer.
Reactie: Bij de beoordeling van welke casus dan ook is het gemeentebestuur gehouden om met alle betrokken belangen rekening te houden. Het indienen van zienswijzen draagt eraan bij om een compleet beeld te krijgen van de diverse belangen. Het is uiteindelijk aan het gemeentebestuur om er voor te zorgen dat een zodanig besluit wordt genomen dat er geen onevenredig na- of voordeel ontstaat voor alle betrokken partijen. In dit geval zijn wij van mening, dat het toevoegen van een woning aan het bestaande bebouwingslint een passende ontwikkeling is.
6. Zienswijze: De omvang van het bouwvlak is nog niet bekend en een uitgewerkt bouwplan ontbreekt. Het bestemmingsplan biedt geen duidelijkheid en zekerheid.
Reactie: Bij de beoordeling van de conceptaanvraag voor de beoogde ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aangegeven hoe de nieuwbouw op het perceel gepositioneerd

dient te worden (zie bijlage 1). De constatering is juist, dat dit door het ontbreken van een bouwvlak niet uit de verbeelding is op te maken. In het kader van de rechtszekerheid is op de aangepaste verbeelding/plankaart (bijlage 2) alsnog een bouwvlak aangegeven. Voor het overige geven de bebouwingsregels voldoende houvast aangaande de omvang welke de nieuwe bebouwing mag hebben. Overigens zijn deze regels in lijn met die van het huidige bestemmingsplan “Landelijk gebied Harenkarspel”.

7. Zienswijze: Bij aankoop van de woning heb ik mij laten leiden door het geldende bestemmingsplan en zijn de agrarische bestemming en het doorzicht naar het agrarische landschap voor mij bepalend geweest.
Reactie: Het is altijd goed om te beseffen dat bestemmingsplannen geen eeuwigheidswaarde hebben. Ruimtelijke ordening is – zoals eerder gezegd - een dynamisch proces, waarbij verandering van functies en gebruik in principe altijd mogelijk zijn. Om te voorkomen dat omwonenden voor een voldongen feit worden gesteld heeft de wetgever spelregels opgesteld waarbinnen aan een wijziging inhoud kan worden gegeven. Onderhavige planologische procedure geeft hier invulling aan.
8. Zienswijze: Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan is het toevoegen van een woning aan de Raadhuisstraat minder belastend dan uitoefening van het bouwrecht op het perceel Grote Sloot 121 te Burgerbrug. Feit is, dat het voor mij een nadeliger situatie oplevert.
Reactie: Bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling wordt gekeken naar de passendheid van nieuwbouw in het straat- en bebouwingsbeeld. Daarbij wordt afgewogen of het in het algemeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is, dat aan de betreffende ontwikkeling medewerking wordt verleend. Aangezien de bouwlocatie is gelegen in een dorpslint zijn wij van mening dat hier sprake is van een passende ontwikkeling.
9. Zienswijze: Op pagina 10 (§ 3.2 Toekomstige situatie plangebied) van het Beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over openheid en herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol element. De nieuwe situatie doet hier afbreuk aan.
Reactie: Met herkenbaarheid van de historische geografie wordt bedoeld dat de oorspronkelijke verkaveling van het buitengebied nog steeds herkenbaar is in het landschap. Daar waar dit nog het geval is, wordt dit in het algemeen als behoudenswaardig aangemerkt. De agrarische cultuurgronden welke op en naast de beoogde bouwlocatie liggen zijn in de loop der jaren echter zodanig geroerd, dat niets meer verwijst naar een kleinschalige verkaveling welke er wellicht in het verleden is geweest. In dat opzicht heeft het oprichten van bebouwing geen nadelig effect.
10. Zienswijze: In andere gevallen (dichtbouwen open ruimte Stroet 13/dossier C-18-0043 en realiseren balkon aan mijn woning) heeft de gemeente geweigerd om hieraan mee te werken, omdat dit niet in het straatbeeld zou passen.
Reactie: De concept-aanvraag voor het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning tegenover perceel Stroet 13 is destijds inderdaad afgewezen. Hierbij speelden naast onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld ook een aantal andere zwaarwegende factoren een rol. Overigens gaat het hier niet om identieke gevallen, zodat het afwegingskader verschillend is. Wat het realiseren van een balkon aan de voorzijde van de woning van briefschrijver betreft wordt opgemerkt, dat hierover in 2018 een consultvraag is gesteld. Hierop is gereageerd met de mededeling, dat hiervoor een omgevingsvergunning nodig is. Een aanvraag werd als kansrijk ingeschat, maar is vervolgens nooit ingediend. Het is dus zeker niet zo, dat een dergelijke bouwkundige aanpassing is afgewezen.

11. Zienswijze: Het flora en fauna-onderzoek heeft op het verkeerde moment plaatsgevonden, waardoor niet goed in beeld is gebracht welk belang de planlocatie heeft voor beschermde diersoorten.
Reactie: Het veldonderzoek is uitgevoerd op 05-09-2021, waarbij is gekeken welke gebiedskenmerken in het plangebied aanwezig zijn. Op basis hiervan is bepaald welke soorten daadwerkelijk in het gebied voor kunnen komen. Ook is gekeken naar de functies van het gebied voor deze soorten. Daardoor is de periode waarin het onderzoek is uitgevoerd minder relevant. De onderzoeksresultaten zijn in bijlage 3 weergegeven.
12. Zienswijze: In het hoogseizoen rijdt er meer zwaar verkeer door de straat, zodat er twijfels zijn bij de juistheid van het uitgevoerde onderzoek.
Reactie: Het akoestisch onderzoek in het kader van een bestemmingsplan richt zich op de gevolgen van het verkeer op de nieuw te realiseren woning. Bij het berekenen van de geluidsbelasting wordt uitgegaan van een theoretisch model. Het rapport van Witteman Geluidbeheersing geeft ons geen aanleiding om aan de juistheid van de uitkomsten te twijfelen.
13. Zienswijze: De ontwikkeling levert voor mij planschade op, welke ik zal verhalen op de gemeente.
Reactie: Of de ontwikkeling daadwerkelijk planschade tot gevolg heeft zal naderhand op basis van een deskundigenrapport moeten blijken. Een aanvraag tot vergoeding van planschade moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
14. Zienswijze: De positionering van de woning kan voor mij vermindering van privacy tot gevolg hebben.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 6.

C , Raadhuisstraat ..., 1746 .. Dirkshorn (ontvangen op 05-04-2022)

15. Zienswijze: Gevreesd wordt voor aantasting van woongenot in de vorm van geluidhinder van een naastgelegen bedrijf en beperking van uitzicht.
Reactie: Zoals onder punt 1 al is aangegeven bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. De beperking in zijdelings uitzicht zal ons inziens gering zijn, omdat de afstand tussen de woning van briefschrijver en de nieuw te realiseren woning zo'n 50 m zal zijn. Voorzover de nieuwe woning al voor versterking van geluiden van een bestaand naburig bedrijf zal zorgen, mag er vanuit worden gegaan dat het geluidniveau binnen de wettelijke grenswaarden blijft. In de nabijheid van het bedrijf staan immers al woningen.
16. Zienswijze: Herhaling van punt 6 hierboven.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 6.
17. Zienswijze: Herhaling van punt 4 hierboven. Initiatiefnemer heeft ons slechts per brief ingelicht over zijn plan.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 4. De wijze waarop participatie wordt georganiseerd is vormvrij, zodat initiatiefnemer met een brief kon volstaan.
18. Zienswijze: Herhaling van punt 10 hierboven.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 10.
19. Zienswijze: Herhaling van punt 12 hierboven.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 12.

D (namens....., Raadhuisstraat ... te Dirkshorn) (ontvangen op 12-04-2021)

20. Zienswijze: Herhaling van punt 15 hierboven met aanvulling dat nieuwbouw de gezondheidssituatie van een gezinslid niet ten goede komt.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 15. Het toevoegen van 1 woning aan het bestaande bebouwingslint zal er niet toe leiden, dat het karakter van de woonomgeving wezenlijk verandert. Er blijft ook dan sprake van landelijk wonen.
21. Zienswijze: Herhaling van punt 10 hierboven.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 10.
22. Zienswijze: Herhaling van punt 7 hierboven.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 7.
23. Zienswijze: Door het ontbreken van een bouwvlak op de Verbeelding is het voor betrokkene zeer onzeker waarmee rekening moet worden gehouden. Gevraagd wordt om een bouwvlak aan te geven aan de linkerzijde van het perceel.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 6.
24. Zienswijze: De in het beeldkwaliteitsplan neergelegde uitgangspunten worden niet geborgd in de planregels.
Reactie: In aanvulling op het gestelde bij punt 6 zal het Beeldkwaliteitsplan als zodanig worden vastgesteld. Het zal vervolgens dienen als toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de beoogde ontwikkeling.
25. Zienswijze: Onduidelijk is waarom belang wordt gehecht aan het zo ver mogelijk achter op het perceel situeren van de woning, terwijl dit voor de burens een forse beperking van het uitzicht tot gevolg heeft.
Reactie: Zoals in reactie op punt 6 al is aangegeven is het een bewuste, stedenbouwkundige keuze om de nieuwbouwwoning op een bepaalde manier te positioneren. De motivering hiervoor is vastgelegd in bijlage 1.
26. Zienswijze: Onduidelijk is of het plan in voldoende mate rekening houdt met de TNO-norm voor bezonning.
Reactie: Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Gemeenten mogen zelf bepalen hoe zij daarmee omgaan. De TNO-normen inzake bezonning zijn een richtlijn en geen maatstaf. Teneinde inzichtelijk te krijgen wat de effecten van de nieuwe woning op de omgeving zijn, heeft initiatiefnemer een schaduwanalyse van de toekomstige situatie aangeleverd. Deze is als bijlage 4 opgenomen. Uit dit rapport wordt duidelijk, dat de nieuw te bouwen woning geen onevenredig nadeel oplevert voor de naastgelegen woningen.
27. Zienswijze: Herhaling van punt 11 hierboven met aanvullende vraag of ook rekening is gehouden met de situatie op het perceel van betrokkene.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 11.
28. Zienswijze: Met de akoestische gevolgen van verkeerslawaaï op de gevel van bestaande woningen wordt onvoldoende rekening gehouden.
Reactie: De verwachting is, dat met het realiseren van 1 woning het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag in zeer geringe mate zal toenemen. Deze toename heeft vrijwel zeker geen significante invloed op het bestaande geluidsniveau op de gevels van bestaande percelen.
29. Zienswijze: Is er rekening mee gehouden dat omliggende woningen een waardevermindering kunnen ondergaan als gevolg van het bouwplan?

Reactie: Hiernaar is geen vooronderzoek gedaan. Mocht te zijner tijd uit onafhankelijk onderzoek blijken dat van een dergelijk effect sprake is, dan is de initiatiefnemer gehouden om de betreffende perceeleigenaar financieel te compenseren.

30. Zienswijze: Herhaling van punt 4 hierboven.

Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 4.

31. Zienswijze: Het voorliggende plan is ondeugdelijk gemotiveerd en geeft geen blijk van een zorgvuldige belangenafweging.

Reactie: Wij delen deze mening niet en zijn – mede op basis van de in paragraaf 3 genoemde aanpassingen – van mening dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

E , Stroet, 1744 .. Sint Maarten (ontvangen op 11-04-2021)

32. Zienswijze: Ik ben van de ter inzage legging niet op de hoogte gesteld via mijnoverheid.nl

Reactie: De juiste werking van de website mijnoverheid.nl is iets waarop de gemeente geen invloed heeft. Wellicht heeft betrokkene de instellingen van zijn account niet juist ingevoerd waardoor hem geen informatie heeft bereikt via dit kanaal.

33. Zienswijze: Herhaling van de punten 1, 4 en 7 hierboven.

Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij de punten 1, 4 en 7.

34. Zienswijze: Het bouwen van een woning in de lintbebouwing van de Raadhuisstraat is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk Gebied Schagen.

Reactie: Het genoemde bestemmingsplan is niet op deze locatie van toepassing. Ter plekke geldt het bestemmingsplan “Landelijk gebied Harenkarspel”. De ter plaatse geldende agrarische bestemming maakt het inderdaad niet mogelijk om ter plaatse een woning te bouwen. Juist om die reden is er voor gekozen om een herziening van het bestemmingsplan te vragen. Het gemeentebestuur heeft de vrijheid om gemotiveerd af te wijken van een bestaande bestemming.

35. Zienswijze: De bouw van compensatiewoningen in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte dient bij voorkeur plaats te vinden aan de rand van bestaand bebouwd gebied.

Reactie: De stelling is juist, maar niet op deze casus van toepassing. Het gaat hier om verplaatsing van een reguliere woonbestemming. Dat de woonbestemming aan de Grote Sloot er is gekomen in het kader van de inmiddels vervallen Regeling Ruimte voor Ruimte maakt niet dat dit vroegere regime op deze casus van toepassing is.

36. Zienswijze: Er is geen sprake van het voldoen aan de eis van kwaliteitsverbetering in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte.

Reactie: Aangezien het bestemmingsplan niet is ingegeven door toepassing van de sinds eind 2020 vervallen Regeling Ruimte voor Ruimte doet niet ter zake of al dan niet aan de criteria van die Regeling wordt voldaan. Wel geldt voor deze ontwikkeling dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dat is ons inziens aangetoond met het voorliggende plan en de daarbij behorende stukken.

37. Zienswijze: Een zorgvuldige voorbereiding van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling vereist dat ook overleg met omwonenden plaats vind. Dat is hier niet het geval geweest.

Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt 17.

38. Zienswijze: Waarom laat de gemeente de belangen van initiatiefnemer prevaleren boven die van de bewoners van Dirkshorn?

Reactie: Voor de gemeente geldt dat zij in deze casus rekening dient te houden met alle betrokken belangen. Het inpassen van een woning in het bestaande lint van de

Raadhuisstraat is een meer passende ontwikkeling dan toevoeging van een woning langs de Grote Sloot, omdat op eerstgenoemde locatie sprake is van een meer stedelijke omgeving.

39. Zienswijze: De voorgenomen bestemmingsplanwijziging kan precedentwerking hebben op plannen die ook het dichtbouwen van open ruimten in het landelijk gebied beogen.

Reactie: Het toestaan van bebouwing op deze locatie betekent niet automatisch dat andere open plekken ook mogen worden bebouwd. Het zal van geval tot geval worden beoordeeld of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

F , Raadhuisstraat ..., 1746 .. Dirkshorn (ontvangen op 12-04-2021)

40. Zienswijze: Herhaling van de punten 1, 4, 6, 12 en 38 hierboven.

Reactie: Terzake wordt verwezen naar de reactie bij de punten 1, 4, 6, 12 en 38.

41. Zienswijze: Initiatiefnemer heeft een bestemmingsplanwijziging aangevraagd om daar financieel beter van te worden en heeft niet de intentie om op korte termijn ter plaatse een woning te realiseren.

Reactie: Gelet op de behoefte aan woningen in onze gemeente hechten wij er aan dat het bouwrecht wordt uitgeoefend. Wij zullen er alert op zijn, dat binnen een redelijke termijn na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt aangevraagd en met de bouw een aanvang wordt gemaakt.

42. Zienswijze: Behouden van open ruimten tussen de woonbebouwing is kenmerkend voor het straatbeeld.

Reactie: Het is juist dat er op het gedeelte van de Raadhuisstraat ten westen van de Groenhartweg meer open plekken in het lint zijn, maar het gaat te ver om dit als kenmerkend voor de Raadhuisstraat aan te merken. In oostelijke richting is namelijk hoofdzakelijk, zo niet uitsluitend, sprake van aaneengesloten bebouwing.

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

De zienswijzen hebben er toe geleid dat aan het perceel een bouwvlak is toegekend dat overeenkomt met de positionering op bijlage 1 van deze Nota.

Daarnaast is door het maken van een schaduwanalyse (bijlage 4) inzichtelijk gemaakt wat de effecten van de nieuwbouw op de omgeving zijn.

Bijlage 1

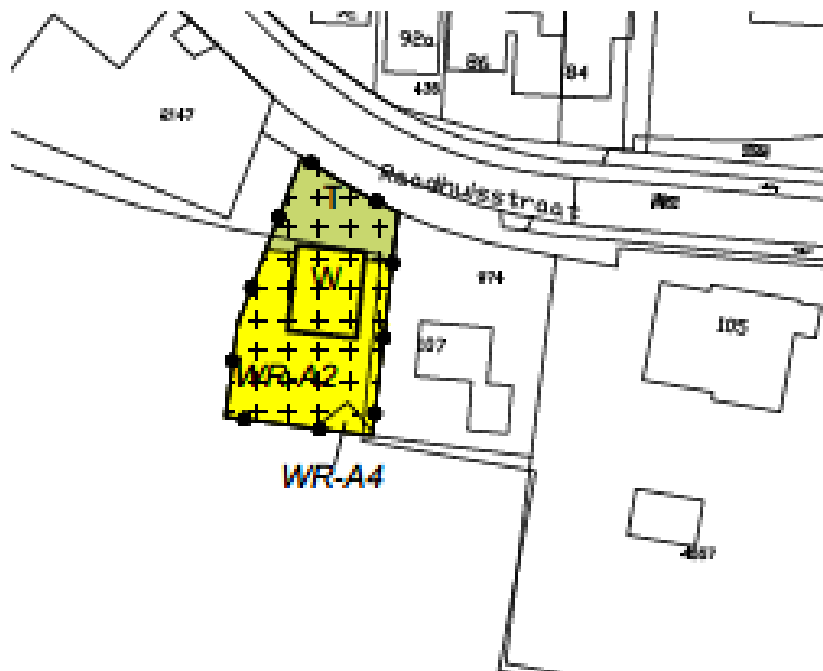
Stedenbouwkundig

Het is stedenbouwkundig gezien wenselijk om de nieuwbouw verder van de weg te plaatsen, zodat Raadhuisstraat 107 een relatie behoud met de straat en het doorzicht vanaf de straat naar het achterliggende land over het voorerf van Raadhuisstraat 109 niet verder wordt beperkt. Door plaatsing achter de rooilijn van Raadhuisstraat 105 blijft de positie van de stomp gerespecteerd. Daarbij is de bebouwing die dicht bij de weg ligt historisch en de terugliggende bebouwing recenter waarmee de inpassing aansluit op het bebouwingsbeeld. Voor het overige wordt verwezen naar de stedenbouwkundige uitgangspunten in de toelichting van het bestemmingsplan onder 3.3 en de toekomstige situatie van het plangebied zoals in het Beeldkwaliteitsplan onder 3.2.



Bijlage 2

Aangepaste verbeelding Raadhuisstraat



Bijlage 3

Resultaten toets Wet Natuurbescherming

Op basis van het initiatief (bouw woning) is een inschatting gemaakt van de effecten van de ingreep op de potentieel aanwezige beschermde soorten. De te verwachten effecten worden vervolgens aan de Wet natuurbescherming getoetst.

Libellen

Voor het initiatief worden geen sloten of waterlopen gedempt. Een negatief effect op libellen wordt op de planlocatie dan ook niet verwacht. Het initiatief heeft geen negatief effect op eventuele libellen bij nabij gelegen wateren.

Steenuil

De steenuil is niet gevoelig voor verstoring bij normaal agrarisch gebruik of het gebruik van een erf. Zolang de essentiële functionele leefomgeving blijft behouden worden geen negatieve effecten verwacht voor de steenuil.

Het initiatief is op enige afstand van de nestkast gelegen, ook blijft de essentiële leefomgeving behouden. Er worden dan ook geen negatieve effecten verwacht tijdens de aanlegfase of de definitieve fase van het initiatief.

Vleermuizen

Vleermuizen kunnen voorkomen in de omgeving van het initiatief. Er zijn echter geen vaste rust- en verblijfplaatsen op de planlocatie. Wel kan de locatie worden gebruikt als foerageergebied en als vliegroute. De bouw van een woning heeft geen negatief effect op het foerageergebied of vliegroute. Mogelijk kan er zelfs een verbetering van het foerageergebied en vliegroute optreden. Door het toevoegen van een woning kan er beschutting tegen wind, een insectenrijke luwte ontstaan en wordt een lijnvormige structuur gerealiseerd.

Bergeend

De bergeend nestelt meestal in holen (vooral konijnenholen). Op de planlocatie zijn geen konijnenholen aangetroffen.

Niet wordt verwacht dat het initiatief negatieve effecten heeft op de bergeend.

Mogelijk dat het gebied wordt gebruikt als foerageergebied, maar deze functie blijft behouden.

Groene specht

Het is goed mogelijk dat het plangebied geschikt is voor de groene specht. Echter voor het initiatief worden geen bomen gekapt. Daarnaast bevat de planlocatie geen nestlocaties en/ of vaste rustplaatsen voor de groene specht. Negatieve effecten voor de groene specht worden dan ook niet verwacht. Daarnaast is er de afgelopen jaren een toename van de groene specht te zien, de soort kan zich goed aanpassen aan de menselijke leefomgeving.

Bijlage 4

Schaduwanalyse

Zie bijgevoegd rapport van Studio Red

