

Nota behandeling zienswijzen ontwerp- bestemmingsplan en hogere grenswaarden Zuiderdracht 15 – 17 Oosterblokker

Aanleiding

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt op het perceel Zuiderdracht 15-17 te Oosterblokker de bestaande maatschappelijke en agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – Lint 1' en 'Tuin' om zo de bouw van drie vrijstaande woningen en één twee-onder-één kap woning mogelijk te maken.

Procedure

Het college heeft op 28-06-2022 (bestemmingsplan) en 20-09-2022 (besluit hogere grenswaarde) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder is op 24 september 2022 gepubliceerd op officiële bekendmakingen.nl. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.0498.BPZuiderdracht1517-ON01.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder waren digitaal raadpleegbaar en konden ook op het stadhuis worden ingezien. Van 24 september tot en met 4 november 2022 kon een ieder zienswijzen over beide besluiten bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen.

Ingediende zienswijzen en reactie op de zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Zuiderdracht 15-17 en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zijn zienswijzen ingediend door¹:

1. Bewoner Mari Andriessenhof 80 Hoorn, d.d. 28 oktober 2022
2. Bewoner Zuiderdracht 13 Oosterblokker, d.d. 1 november 2022

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn op de volgende pagina samengevat en van een reactie voorzien

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zuiderdracht 15-17 Oosterblokker		
1.	Eigenaar perceel Mari Andriessenhof 80 Hoorn	Gemeentelijk Standpunt
a.	Privacy. Eigenaar is woonachtig aan de directe overzijde van het water, aan de zuidwestelijke kant van het plangebied. Eigenaar heeft onder het huidige bestemmingsplan een vrij en onverhinderd uitzicht, en is daardoor geheel onbeperkt in zijn privacy. De achtertuin is dan ook lager gerealiseerd dan die van naastgelegen percelen. Eigenaar is zich bewust van het feit dat aan de Zuiderdracht sprake is van lintbebouwing en dat het onderhavige plan een gat vult in die lintbebouwing. Echter moet benadrukt worden dat de plannen zien op de realisatie van een viertal woningen, dicht op elkaar gebouwd dan andere woningen aan de	Een blijvend recht op onbelemmerde privacy kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515). Wij ontkennen niet, dat de bouw van de woningen mogelijk tot een verandering van de privacy zal leiden vanwege de door indiener genoemde factoren. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van de aanwezige en nieuwe bewoners. Dit belang wordt in de besluitvorming betrokken en afgewogen. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd, evenals de hoogte van constructies en bouwwerken. In de huidige situatie zijn vier bouwvlakken aanwezig, waarvan de dichtstbijzijnde twee bouwvlakken zijn gelegen op 24 en respectievelijk 28 meter van de erfgrans van de bewoner. Doordat het huidige bestemmingsplan voor de onderhavige locatie de bestemming "Maatschappelijk" heeft, kunnen in deze bouwvlakken bijvoorbeeld zorgwoningen/-appartementen worden gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan komt het dichtstbijzijnde bouwvlak op 47 meter van de erfgrans van de bewoner te liggen. Er treedt in het nieuwe bestemmingsplan in principe dus een verbetering op voor de bewoners ten

¹ De betreffende zienswijzen zijn geanonimiseerd

Zuiderdracht. Gevolg is dat eigenaar van een situatie gaat zonder burens aan de overzijde van het water, naar een waar vier woningen worden gerealiseerd. Eigenaar stelt dat deze beperking van zijn privacy nadrukkelijk meegewogen moet worden bij de beslissing om het bestemmingsplan in huidige vorm vast te stellen. Graag zou de eigenaar zien dat een vorm van privacybeschermende maatregelen wordt gerealiseerd. Hierbij moet gedacht worden aan een beperking van de mogelijkheid om vlonders te realiseren, alsmede de verplichting om beschuttende beplanting te realiseren langs de waterrand.	opzichte van de maximale invulling van het bestaande bestemmingsplan. Het gebruik van het perceel als tuin is in de huidige situatie reeds mogelijk. Er is dus weliswaar mogelijk sprake van een vermindering van privacy doordat het gebruik van de gronden wijzigt, maar deze is niet onevenredig. Het verplicht inrichten van de tuin met beschuttende beplanting achten wij niet noodzakelijk. Verhard en inrichten van het eigen erf is een private aangelegenheid. Het water gelegen tussen de percelen van de indiener en de nieuwe woningen is gelegen in de gemeente Hoorn en heeft de bestemming Water. Binnen de regels van dit bestemmingsplan is het mogelijk steigers/vlonders aan te brengen onder voorwaarden. Deze regels gelden voor zowel de indiener als de nieuwe bewoners van de Zuiderdracht 15-17. De gemeente Drechterland is niet bij rechte om deze mogelijkheden te beperken.
---	---

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Eigenaar perceel Zuiderdracht 19 Oosterblokker	Gemeentelijk Standpunt
a. Openbare karakter wordt aangetast (1,2,7,8). In het nieuwe ontwerp staan 5 woningen getekend. Ik vind dit een aantasting van de Zuiderdracht. Het openbare karakter wordt aangetast en het landelijke van de Zuiderdracht verdwijnt door de bouw van 5 woningen. Het is een enorme verstoring van de openheid. Sinds jaar en dag staan daar 2 woningen (nr. 15 en 17). Om daar 2 nieuwe woningen te plaatsen vind ik acceptabel. In het plan is weinig rekening gehouden met het bouwen in dorpen. Mogelijk vijf huizen op een rechte lijn gebouwd met minimale ruimte tussen de woningen. Een "dorpse" opdracht wordt opgevat als "stedelijk". Het zou beter zijn het bestemmingsplan in de passen in de kleinschaligheid van de lintbebouwing van de Zuiderdracht. De huizen worden steeds dichter op elkaar gebouwd; er komt minder groen en de ruimte verdwijnt.	Voor de beantwoording wordt uitgegaan van het begrip open karakter. Het plangebied is niet openbaar toegankelijk. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad volgens vaste rechtspraak (o.a. ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1599) beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Uit de visiekaart behorende bij de structuurvisie Landschap volgt dat het plangebied aangeduid is als 'behouden en versterken'. Het beleid voor deze aanduiding is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke waarden. De landschappelijke waarden in dit gebied zijn vooral de cultuurhistorische linten en de verkavelingsstructuur en de openheid die hiermee samenhangt. Deze zijn ook nog goed te herkennen in het landschap. Aan de oostzijde van de Zuiderdracht ligt een agrarisch gebied waarvan wordt gesteld dat deze ruimtelijke karakteristiek moet worden behouden of versterkt. Door een enorme verstedelijking aan de westzijde van het lint (de wijk Kersenboogerd in Hoorn) is het karakter van het lint veranderd. Het te ontwikkelen perceel bedraagt 6.773 m². In het vigerende bestemmingsplan bestaan de percelen voor 75% uit de bestemming "Maatschappelijk" en 25% uit de bestemming "Agrarisch" en zijn er vier bouwvlakken met een oppervlakte van circa 900 m². Deze bouwvlakken hebben een aangesloten frontbreedte van 59 meter gezien van de Zuiderdracht. Er is in de

	Met stedelijk wordt bedoeld alle huizen op een rechte lijn met weinig tot zeer weinig ruimte ertussen. Zie bijvoorbeeld de nieuwe woningen aan de Noorderdracht en Rijkweg. Huizen staan dicht aan de weg; er zijn 2 parkeerplekken gemaakt per woning. De auto's staan allemaal voor de woningen geparkeerd op eigen terrein. Het doet afbreuk aan de woningen en omgeving met zoveel auto's voor de woning. De gemeente Hoorn heeft aan de overkant van de weg extra parkeer ruimte gecreëerd wat ten koste is gegaan van het openbaar groen.	huidige situatie geen doorkijk over een afstand van 59 meter. In het nieuwe bestemmingsplan zijn vier bouwvlakken voorgesteld waarvan in één bouwvlak een twee-onder-een-kapwoning mag worden gerealiseerd en in de overige drie een vrijstaande woning. Het totale oppervlakte aan bouwvlak bedraagt 700 m2. Deze bouwvlakken hebben een frontbreedte van in totaal 50 meter, maar deze liggen verspreid met doorkijken. De frontbreedtes zijn driemaal 11 meter en eenmaal 17 meter. Uit bovenstaande volgt dan ook dat het nieuwe bestemmingsplan juist een verbetering is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er ontstaat meer openheid aan de westzijde van het lint en het plan creëert nieuwe doorkijken. Hiermee blijft de openheid naar het agrarische landschap in stand. Het initiatief sluit goed aan bij het streven de bestaande structuur te 'behouden en versterken'. Door de bestaande bebouwing te slopen en in totaal vier bouwkvavels uit te geven met een oppervlakte van minimaal 1.500 m2, wordt bijgedragen aan de verkavelingsstructuur en de openheid die hiermee samenhangt. Het plan sluit derhalve goed aan op de gemeentelijke structuurvisie Landschap Het benodigd aantal parkeerplaatsen kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Voor een 'koophuis, vrijstaand' geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Voor een 'koophuis, twee-onder-één-kap' geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor de twee-onder-één-kapwoning komt de totale parkeerbehoefte neer op 4,4 parkeerplaatsen. Bij een voortuin van 12 meter diepte en percelen vanaf 1.000m2 is er meer dan voldoende ruimte om de vereiste parkeerplaatsen te realiseren. De gemeente is niet voornemens de openbare weg of openbaar groen in te richten voor parkeerplaatsen ten behoeve van deze ontwikkeling.
b.	Precedentwerking (3) Door het toestaan om 5 woningen te bouwen op een terrein met een maatschappelijke en agrarische bestemming ontstaat er een precedentwerking voor alle overige percelen aan de zelfde zijde met ook een groot deel agrarische bestemming.	De mogelijkheid voor een andere initiatiefnemer om zich te beroepen op het precedent dat met dit plan wordt geschapen is overwogen. Binnen de kaders van het beleid is het mogelijk om de Zuiderdracht aan de westzijde te verdichten. De gemeente vindt deze mogelijke ontwikkeling niet ongewenst. Op dit moment zijn er geen andere plannen bij de gemeente bekend om aan de Zuiderdracht woningen te realiseren.
c.	Uitzicht (4,5,6) Op een maatvoerings-tekening dd. 17 juni 2021 die ik heb ontvangen van de initiatiefnemer was het bouwvlak direct naast mijn woning ingetekend op 18 meter afstand van de sloot, zoals door mij besproken met en verzocht aan de initiatiefnemer, waardoor ik vanuit de zijkant van mijn woning met grote ramen	Een blijvend recht op onbelemmerde privacy kan in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd, in het bijzonder niet in een bebouwde omgeving (zie bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515). Wij ontkennen niet, dat de bouw van de woningen mogelijk tot een verandering van de privacy zal leiden vanwege de door indiener genoemde factoren. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van de aanwezige en nieuwe bewoners. Dit belang wordt in de besluitvorming betrokken en afgewogen. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd, evenals de hoogte van constructies en bouwwerken.

	het vrije uitzicht behoud. In het ontwerp bestemmingsplan is dit bouwvak nu ingetekend op 12 meter van de sloot. Van de initiatiefnemer vernamen wij dat deze aanpassing op verzoek van de ruimtelijke commissie van de provincie Noord-Holland en de stedenbouwkundige van de gemeente Drechterland is gedaan. Uit het advies van de Commissie Ruimtelijke ordening van de Provincie staat dat er in het ontwerp de kavels droog-technisch zijn verdeeld vanuit de wens van gelijke kavelmaten en bouwpercelen. De Provincie adviseert om hier meer variatie in aan te brengen. In het huidige plan is hier niets van terug te vinden. Er is geen rekening gehouden met de naaste bewoners waarvan de woning meer naar achteren is gebouwd en de wens van de toekomstige bewoners, die ook meer naar achteren willen bouwen.	Daarbij wordt opgemerkt dat in de huidige situatie erfafscheidingen ontbreken waardoor een openheid en vrij uitzicht ontstaat. Reeds is in de huidige planologische situatie de mogelijkheid om een erfafscheiding van twee meter te plaatsen, vanaf één meter achter de voorgevel, waardoor dit uitzicht grotendeels wordt beperkt. De maatvoeringstekening d.d. 17 juni 2021 die de bewoner aanhaalt, waarbij het bouwvlak gelegen naast de bewoner verder naar achteren ligt, is aan de gemeente voorgelegd ter beoordeling. Deze maatvoeringstekening is zowel door de stedenbouwkundige van de gemeente als wel door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland beoordeeld. Leidend bij de beoordeling van de inpasbaarheid is de Leidraad Landschap en cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Zowel de gemeente als de provincie zijn van mening dat de karakteristiek voor de huidige lintbebouwing aan de Zuiderdracht bestaat uit het behoud van het bebouwingspatroon met wisselende rooilijnen en een afwisseling van overwegend vrijstaande bebouwing in één bouwlaag met(zadel)dak. De verkaveling op de maatvoeringstekening d.d. 17 juni 2021 sloot hier niet voldoende op aan. De reactie van de provincie op de verkaveling was als volgt: <i>“De commissie is positief over de voorgestelde ontwikkeling. De locatie bevindt zich immers in een al verduit deel van het lint van de Zuiderdracht en direct erachter ligt de woonwijk Kersenboogerd-Noord, er is dus geen sprake van het dichtzetten van doorzichten naar het agrarische landschap. In de getoonde impressie ontbreekt het streven naar maximale ruimtelijke kwaliteit, noch hoe de typische ruimtelijke kenmerken van de Zuiderdracht zijn geïnterpreteerd en gebruikt in het voorstel. De kavels lijken droog-technisch verdeeld vanuit de wens van gelijke kavelmaten en bouwpercelen. Dit levert eenvormigheid op die niet erg past bij de variatie in het lint. Ook de verspringing van de rooilijnen heeft dit karakter; het verschil tussen de rooilijnen van de bestaande bebouwing gedeeld door het aantal gebouwen. Het team adviseert een inspirerender en gevarieerder voorstel waarin aangetoond wordt hoe via een variantenonderzoek uiteindelijk dát voorstel is gekozen dat het beste recht doet aan de kwaliteiten van de Zuiderdracht en de directe omgeving van het plangebied.”</i> Naar aanleiding van dit advies heeft de projectontwikkelaar de verkaveling aangepast. Dat heeft geleid tot de nu voorliggende verkaveling, waarbij de voorgevelrooilijnen meer aansluiten bij het karakteristiek van de Zuiderdracht (dichter gelegen bij de weg de Zuiderdracht) en meebewegend met de vorm van de weg. De stedenbouwkundige inpasbaarheid is onderdeel van het vooronderzoek behorende bij het bestemmingsplan en staat volledig uitgeschreven in hoofdstuk 3.2.3 (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018) van de toelichting op het bestemmingsplan Met de nu voorliggende verkaveling hebben de commissie van de provincie Noord-Holland en de gemeente Drechterland kunnen instemmen. De woningen meer naar achteren situeren wordt, gezien de adviezen, niet wenselijk geacht.
d.	Bebouwing dicht op de erfgrans (9,10,11,12) Uit het bestemmingsplan komt naar voren dat de	Het is in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk om binnen het bouwvlak een woning te realiseren. De afstand van het bouwvlak tot de woning van indiener is 15,5 meter. Daarnaast is het mogelijk om in de bestemming

	woning direct naast mijn woning op zeven meter van de erfgrans komt te liggen. Wat er niet bij staat is dat een losstaande garage op de erfgrans gebouwd mag worden. Het ontwerp van de woning naast mijn woning voorziet niet in een garage aan het huis. Dat zou kunnen betekenen dat er een garage o.i.d. bebouwd zou mogen worden op de erfgrans. Mijn privacy wordt hierdoor ernstig aangetast.	Wonen-Lint 1 binnen de regels van het bestemmingsplan een bijgebouw te realiseren van ten hoogste 150m2. Deze bouwruimte is achter de woning gelegen, zo ongeveer halverwege de woning van de indiener. De voornoemde garage zou binnen die ruimte tegen de erfgrans aan gebouwd kunnen worden. Dit is een gebruikelijke mogelijkheid ten aanzien van bebouwing op het achtererf. De regels opgesteld in dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan Drechterland Noord 2011, waardoor een ieder met dezelfde bestemming deze mogelijkheden heeft. De voornoemde garage zal dan 7 meter van de woning van de indiener afliggen. Dit vinden wij vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening passend. Het is overigens ook mogelijk dat de nieuwe bewoner een garage aan de andere zijde van de woning realiseert.
e.	Geluidhinder (13,14) Doordat de gemeente Drechterland heeft bepaald dat al het vrachtverkeer van en naar de Gildenweg alleen nog over de Zuiderdracht plaats mag vinden is duidelijk dat de woningen langs de Zuiderdracht te maken hebben gekregen met relatief veel geluid en belemmering van lichtinval. Hoewel in het bestemmingsplan, op grond van artikel 83 jo 11a van de Wet geluidhinder, een hogere waarde is vast gesteld van ten hoogste 55 db, is het aan te bevelen voor de toekomstige bewoners op Zuiderdracht 15-17 om zoveel mogelijk naar achter te bouwen op het perceel i.v.m. de overlast van het geluid en de belemmering van het lichtinval door het vrachtverkeer wat als zeer hinderlijk wordt ervaren. De ramen kunnen aan de voorkant overdag maar ook zeker in de nacht niet openstaan i.v.m. het geluid van het verkeer.	De positie van woningen is in het kader van een landschappelijke inpassing op de voorgesteld afstand ingetekend. Zie ook de beantwoording onder c. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is daarbij ruimtelijk mogelijk. Naar het geluid is een uitgebreid akoestisch onderzoek verricht. Het eerste onderzoek is uitgevoerd in 2021 en is later aangevuld/aangepast vanwege het verkeersverbod voor vrachtwagens op de Bangert. Er is in het onderzoek uitgegaan van de maximale situatie dat 100% van al het vrachtverkeer over de Zuiderdracht gaat. Uit het akoestisch onderzoek kwam naar voren dat het geluid ten hoogte van de gevels te hoog is en dat een hogere waarde dient te worden vastgesteld. De voorkeurswaarde is 48dB en de hogere waarde is nu vast gesteld op 53 (woningen 1 t/m 3) en 55dB (woningen 4 en 5). Dat is lager dan de maximale ontheffing van 63 dB. Door deze hogere waarde zullen de toekomstige bewoners maatregelen moeten treffen zoals extra isolatie en/of triple glas, om de binnenwaarde van 36 dB te behalen. Deze toetsing vind plaats tijdens de aanvraag omgevingsvergunning. Een goed woon- en leefklimaat is hierbij gewaarborgd.
f.	Parkeren en veiligheid (15,16,17,18,19) Langs de Zuiderdracht mag geparkeerd worden. In veel gevallen is dit niet nodig omdat de bewoners voldoende ruimte hebben om op eigen terrein te parkeren en omdat de gemeente parkeerplekken heeft gecreëerd langs de Zuiderdracht in de groenstrook. Uit het ontwerp bestemmingsplan Zuiderdracht 15-17 blijkt dat de huizen op 12 meter v.a. de sloot zijn gesitueerd. Hierdoor is er doorgaans voldoende plek om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Bezoekers zullen hun auto op de Zuiderdracht	De woningen worden voorzien van parkeerplaatsen op eigen erf, conform de richtlijnen van het CROW. De ruimte voor, maar ook naast de woning is zodanig ruim dat meerdere auto's geparkeerd zouden kunnen worden, bijvoorbeeld voor bezoekers. Hoe de ruimte benut wordt zal de eigenaar van de woning zelf besluiten bij de inrichting van het erf. Het is niet op voorhand gezegd dat op de Zuiderdracht geparkeerd zal worden. De gemeente heeft geen voornemens om op de Zuiderdracht parkeerplaatsen aan te leggen, zoals ook is benoemd onder a. Het onderbreken van de bestaande betonnen rand die het fietspad scheidt van de rijweg is geen onderdeel van het plan. In de huidige situatie leiden de onderbrekingen niet tot veiligheidsproblemen. Mocht in de toekomst de betonnen rand worden onderbroken dan wordt niet verwacht dat de verkeersveiligheid wordt aangetast. De realisatie van de woningen naar achteren wordt landschappelijk niet wenselijk geacht, zoals benoemd onder c.

	moeten parkeren. Echter, ter hoogte van Zuiderdracht 15-17 is er geen plek om parkeerplaatsen te creëren door de gemeente. Het fietspad en de rijweg zijn enkel en alleen gescheiden door een betonnen rand. Indien er langs de Zuiderdracht op deze hoogte auto's langs de weg staan geparkeerd, ontstaan er gevaarlijke situaties vanwege het vele vrachtverkeer en de langs racende auto's. Op de Zuiderdracht zijn geen snelheid belemmerende maatregelen. Indien er 5 huizen gebouwd gaan worden dan zal de betonnen rand, die enige bescherming biedt voor de gebruikers op het fietspad op vier plaatsen onderbroken worden voor een ingang naar de nieuw te bouwen huizen. Dit komt de veiligheid niet ten goede. Zowel voor de fietsers als voor het vrachtverkeer en overige gebruikers. Indien de bouwvlakken meer naar achteren worden gesitueerd, wat de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners die al bekend zijn, ook willen, ontstaat er meer ruimte om parkeerplekken op eigen terrein te maken wat de veiligheid ten goede komt.	
g.	Indiener heeft haar zienswijze mondeling toegelicht op 26 oktober. De zienswijze is daarna schriftelijk ingediend.	
Voorstel:		
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		