

Ons kenmerk: CONCEPT



Relatie met:



GEMEENTE
Schagen

Reg.nr.: CONCEPT

Nota van zienswijzen

ontwerp-bestemmingsplan "Kalverdijk nabij
nummer 4 te Tuitjenhorn"

27 februari 2018

Inlichtingen bij

Gerard van Leeuwen, Beleidsmedewerker RO

Afdeling

Ruimte

Doorkiesnummer

(0224) 210 216

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Kalverdijk nabij nummer 4 te Tuitjenhorn" is vanaf 4 september 2017 zes weken ter inzage gelegd. In die periode konden door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

- a. De heer A te Tuitjenhorn;
- b. De heer en mevrouw B te Tuitjenhorn;
- c. De heer en mevrouw C te Tuitjenhorn;
- d. De heer en mevrouw D te Tuitjenhorn
- e. De heer en mevrouw E te Tuitjenhorn (zowel persoonlijk als via Univé Verzekeringen)
- f. De heer F te Kalverdijk;
- g. De heer G te Kalverdijk;
- h. De heer F te Kalverdijk, alsmede 32 medestanders

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

2. Ingekomen zienswijzen

2.1 De onder 1a genoemde persoon heeft het volgende naar voren gebracht:

1. Zienswijze: De stelling in § 7.2.1 van de toelichting dat het plan met diverse omwonenden is besproken en positief is ontvangen klopt niet. Ik ben hierover niet benaderd.
Reactie: Vooropgesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan juridisch niet-bindend is, is het wel zaak dat hierin de zaken juist worden voorgesteld. De gekozen formulering dat met diverse omwonenden is gesproken en dat het plan positief is ontvangen laat ruimte voor interpretatieverschillen. Desgevraagd heeft de (adviseur van) initiatiefnemer aangegeven dat de consultatie zich heeft beperkt tot direct om- en aanwonenden.
2. Zienswijze: Er is geen inspraakprocedure gevolgd. Dit is in strijd met de "Inspraakverordening gemeente Schagen" d.d. 03-01-2012
Reactie: Verordeningen welke in de voormalige fusiegemeenten golden behielden hun werking tot 2 jaar na de fusie. Voor de nieuwe gemeente Schagen is geen inspraakverordening vastgesteld, zodat er geen verplichting is tot het organiseren van inspraak op de voorbereiding van bestemmingsplannen.
3. Zienswijze: Reden om mijn woning in 2013 te kopen was het vrije uitzicht over het tegenover gelegen weiland. Zowel toen als in de jaren daarna is vanwege de gemeente nooit aangekondigd dat een wijziging van het planologisch regime aanstaande was. Hierdoor is niet voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 Bro.
Reactie: Niet ontkend kan worden dat het uitzicht vanuit de woningen welke zijn gelegen tegenover de bouwlocatie wijzigt. Echter, doordat de afstand van gevel tot gevel in de nieuw beoogde situatie zo'n 30 meter zal zijn, is er ons inziens geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden. Daarbij is voorts van belang dat – volgens vaste jurisprudentie - geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Een gemeentebestuur kan en mag op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.
De in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bedoelde kennisgeving dat een bestuursorgaan voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden roept vaak meer vragen op bij burgers dan zij beantwoord. Er is op dat moment immers geen mogelijkheid om te reageren en uit een dergelijke publicatie blijkt vaak ook niet hoe ver de voorbereiding is.
De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daarom in een uitspraak van 7 december 2011, LJN: BU7053, het volgende standpunt ingenomen: "Bij de voorbereiding van het ontwerpplan dient, waar nodig, overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro en onderzoek als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb plaats te vinden. Deze overleg- en onderzoeksverplichtingen maken naar het oordeel van de Afdeling

onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De verplichting om een kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Bro te doen dient reeds in een eerder stadium, voorafgaand aan de daadwerkelijke voorbereiding van het ontwerpplan, plaats te vinden. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat het doen van een kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Bro geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure, zodat het geen gevolgen heeft voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wanneer een dergelijke kennisgeving niet heeft plaatsgevonden."

4. Zienswijze: Het bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maar bevat geen beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Ook is niet aangegeven waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan woningbouw kan worden voorzien (Laddertoets).
Reactie: Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. (bron: uitspraak Raad van State d.d. 18-11-2015 -RVS:2015:3542). De noodzaak om de zgn. "ladder voor duurzame verstedelijking" toe te passen is daarom niet aanwezig.
5. Zienswijze: In de toelichting is niet gemotiveerd dat en zo ja, hoe aan de "Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015" wordt voldaan.
Reactie: Aan de toelichting zal een paragraaf worden toegevoegd, luidende:
4.2.3 Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015
Zoals aangegeven in § 1.1 is de bedrijfsbebouwing op perceel Sportlaan 13 te Tuitjenhorn door de provincie Noord-Holland als storend aangemerkt. Bij brief van 15 juli 2015 met kenmerk 650413/650681 heeft het provinciebestuur aangegeven dat ter compensatie van de te slopen bedrijfsbebouwing 3 woningen mogen worden gebouwd. Dit aantal is gebaseerd op een door de gemeente en de provincie goedgekeurde exploitatie-opzet waarmee is aangetoond dat niet meer dan 5 % winst wordt gemaakt.
Voor het project Sportlaan 13 en een tweetal andere Ruimte-voor-Ruimtegevallen is aanvankelijk ingestoken op het realiseren van 7 compensatiewoningen op de hoek Sportlaan/Terpweg te Tuitjenhorn. Dit programma werd door de provincie te zwaar bevonden voor die locatie. Ter plaatse mochten ten hoogste 5 woningen worden gerealiseerd. Voor de overige 2 woningen moest volgens de provincie een andere locatie worden gezocht in Tuitjenhorn.
De uitvoeringsregeling stelt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in compensatiewoningen indien een verbetering in ruimtelijke kwaliteit bereikt wordt door de verwijdering van de bebouwing in samenhang met de bouw van de compensatiewoningen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beeldkwaliteitsplan (BKP) te worden opgenomen waaruit blijkt dat aan de betreffende eis wordt voldaan. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwlocatie en het BKP besproken met de gemeente en de provincie. Een en ander werd met instemming ontvangen waarna het bestemmingsplan verder is uitgewerkt. Om er zeker van te zijn dat de agrarische bebouwing op perceel Sportlaan 13 op termijn verdwijnt is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd wanneer de sloop een feit moet zijn en welke sanctie volgt als daaraan niet wordt voldaan.
6. Zienswijze: Uit paragraaf 5.3 van de toelichting blijkt dat een verkennend bodemonderzoek nog niet heeft plaatsgevonden zodat niet zeker is, dat het perceel overeenkomstig de nieuwe bestemming gebruikt zal kunnen worden. Dit getuigt niet van een "goede ruimtelijke ordening".
Reactie: Aan de betreffende paragraaf zal de volgende tekst worden toegevoegd: "De locatie valt in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur van de bodemkwaliteitskaart Regio Kop van Noord-Holland van 2013. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie. In de directe omgeving zijn geen bodemonderzoeken bekend. In het historisch bodem-

bestand zijn op de locatie geen vermeldingen bekend. In de nabijheid zijn enkele vermeldingen van agrarische bedrijfsvoering met bestrijdingsmiddelenopslag en/of brandstoftanks.

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Indien een omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd komt de vraag aan de orde of een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is, zoals bedoeld in artikel 8, lid 4 van de Woningwet.

Voor het bouwen van woningen met tuin is een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 noodzakelijk. De tuin moet in het onderzoek worden betrokken.

Als puin in de bodem wordt aangetroffen moet ook aandacht worden besteed aan asbest (NEN 5707).

7. Zienswijze: Artikel 3.2.1 van de planregels stelt dat het aantal woningen niet meer zal zijn dan het bestaande aantal of ten hoogste het aantal dat op basis van een reeds verleende vergunning mag worden gebouwd. Aangezien er thans geen woningen zijn, is realisatie van woningbouw derhalve uitgesloten. Het bestemmingsplan klopt daarom juridisch niet.
Reactie: De opmerking is terecht. De tekst van artikel 3.2.1 sub d, zal daarom worden vervangen door: "het aantal woningen zal ten hoogste 2 bedragen;"
- 2.2** De onder 1b genoemde personen hebben naast de onder 2.1 1 t/m 7 genoemde zienswijzen nog het volgende naar voren gebracht:
8. Zienswijze: De marktwaarde van de woning Kalverdijk 9 te Tuitjenhorn zal door de komst van de nieuwe woningen sterk verminderen.
Reactie: De stelling wordt niet onderbouwd door een taxatierapport van bij voorbeeld een makelaar, zodat het vooralsnog om een subjectieve beleving gaat. Zoals hiervoor onder 2.1.3 reeds is aangegeven bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Niettemin voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in de mogelijkheid om een vergoeding wegens planschade aan te vragen bij de gemeente. Een dergelijk verzoek moet worden gedaan binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.
- 2.3** De onder 1c genoemde personen hebben het volgende naar voren gebracht:
9. Zienswijze: De doelstelling van de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 is, dat zowel op de saneringslocatie als op de compensatielocatie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot stand wordt gebracht. Hieraan wordt niet voldaan, omdat de beeldbepalende kwaliteit van de compensatielocatie wordt aangetast door de bouw van woningen.
Reactie: Het doel van de regeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door het opruimen van (in verval geraakte) storende bebouwing van agrarische bedrijven die beëindigd of verplaatst zijn. In ruil hiervoor wordt het bouwen van een of meer compensatiewoningen in het landelijk gebied mogelijk gemaakt. Per saldo dient sprake te zijn van een aantoonbare vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Bij de locatiekeuze, herinrichting van de saneringslocatie en het ontwerp van de compenserende woningbouw gelden de ruimtelijke kwaliteitseisen van artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In het beeldkwaliteitsplan is beschreven op welke wijze de compenserende bebouwing is ingepast in de ruimtelijke context.
10. Zienswijze: Betwijfeld wordt of sprake is van storende bebouwing op perceel Sportlaan 13 en of sloop daarvan significant bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Reactie: Op 14-02-2011 is door het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Harenkarspel besloten dat de bebouwing op perceel Sportlaan 13 storend is en voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte in aanmerking komt. Door de provincie is met dit standpunt ingestemd. Overigens was op dat moment de "Handreiking ruimte voor ruimte in Noord-Holland" uit februari 2009 van toepassing.

11. Zienswijze: De nieuwbouw past niet in het landschap en de omgeving.
Reactie: De geponeerde stelling wordt niet met argumenten onderbouwd. In samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige is voor de nieuwe ontwikkeling een beeldkwaliteitplan opgesteld. Zoals hierboven onder punt 9 is aangegeven geeft het beeldkwaliteitplan uitsluitend over de inpassing van het bouwplan en de wijze waarop met de kwaliteitseisen van de PRV rekening is gehouden.
12. Zienswijze: Aangezien het perceel Sportlaan 13 niet is gesitueerd in landelijk gebied kan geen gebruik worden gemaakt van de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte.
Reactie: Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Tuitjehorn" en heeft de bestemming "Agrarisch - Bedrijf". Uitgangspunt is niet dat het moet gaan om het saneren van een locatie in het landelijk gebied, maar om een agrarisch bouwperceel als bedoeld in artikel 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In genoemd artikel onder e wordt de volgende definitie gehanteerd: "agrarisch bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan". Het gemeente- en provinciebestuur zijn daarom van mening dat de uitvoeringsregeling van toepassing is op het betreffende perceel.
13. Zienswijze: Niet is aangetoond dat wordt voldaan aan artikel 3 van de uitvoeringsregeling.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 5
14. Zienswijze: Het afremmen en optrekken van verkeer ter hoogte van de wegversmalling heeft mogelijk nadelige effecten op de geluidbelasting op de gevels.
Reactie: De onderzoeksresultaten betreffende de relevante akoestische situatie is vastgelegd in het rapport van Witteman Geluidbeheersing met kenmerk WG2017-03-27. Hieruit volgt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat door het treffen van voorzieningen niettemin een aanvaardbaar binnenklimaat kan worden gerealiseerd. Om die reden is tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een procedure Hogere Waarde Wet geluidhinder gevoerd.
15. Zienswijze: Het realiseren van extra uitritten levert extra gevaar op voor kwetsbare groepen in het verkeer, zoals schoolgaande kinderen.
Reactie: De nieuwe situatie wijkt niet wezenlijk af van de rest van de Kalverdijk waar vrij veel percelen via een uitrit op de openbare weg zijn aangesloten. In goed overleg met de verkeerskundigen van de gemeente is bezien hoe de nieuwe verkeerssituatie moet worden ingericht. Dit is zorgvuldig gedaan met inachtneming van de richtlijnen van de CROW, een autoriteit op het gebied van verkeer en vervoer.
16. Zienswijze: Het behoud van de aanwezige bomen is niet geborgd in het bestemmingsplan, zodat niet duidelijk is hoe wordt voorkomen dat de aanwezige populieren in de toekomst worden gekapt.
Reactie: Het ontwerp is zo gemaakt dat er geen bomen hoeven te worden gekapt. Alleen bomen die als waardevol zijn aangemerkt worden in een bestemmingsplan opgenomen door daaraan de bestemming "Landschappelijk waardevolle houtopstand en begroeiing" of "Waardevolle houtopstanden" te geven. De aanwezige bomen hebben die status niet. Voor het verwijderen van deze in de openbare ruimte staande bomen geldt dat zij niet zonder kapvergunning mogen worden verwijderd. Voordat op een eventuele toekomstige aanvraag wordt beslist bestaat de mogelijkheid om ten aanzien van de voorgenomen kap zienswijzen kenbaar te maken.
17. Zienswijze: In het bestemmingsplan ontbreekt in artikel 3.2.1 onder c de afstandsmaat.
Reactie: Aan de tekst van het betreffende artikellid zal achter de aanduiding "3,00" de letter "m" worden toegevoegd, zodat duidelijk is wat wordt bedoeld.

18. Zienswijze: Het bestemmingsplan regelt niet dat de te realiseren groene erfafscheidingen ook in stand moeten worden gehouden.
Reactie: In een bestemmingsplan kunnen voor wat betreft erfafscheidingen alleen voorschriften worden gegeven als het om bouwactiviteiten gaat.
19. Zienswijze: Vanwege de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is het niet juist dat geen compenserende maatregelen nodig zijn in verband met de afvoer van hemelwater.
Reactie: Uit artikel 23, lid 1 van de "Algemene regels bij de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016" volgt dat geen compenserende maatregelen nodig zijn als de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen in totaliteit minder is dan 800 m². Het gaat dus om de impact van een bouwplan als zodanig en niet van het bestemmingsplan als geheel. De bebouwingsmogelijkheden van de twee woningbouwkavels gaan uit van een bebouwd oppervlak van 200 m² per bouwvlak. Het is niet te verwachten dat inclusief aan- en bijgebouwen en terreinverharding genoemde ondergrens zal worden overschreden. Mocht dat anders zijn, dan kunnen in het kader van de omgevingsvergunning alsnog maatregelen worden verlangd.
20. Zienswijze: De Kalverdijk wordt gekenmerkt door lintbebouwing, afgewisseld met open percelen. Het bebouwen van één van deze percelen tast het straatbeeld en de openheid van het landschap aan.
Reactie: Het straatbeeld wordt gekenmerkt door afwisselende bebouwing, een variatie aan ruimtes en bouwvolumes, met aan de noordzijde vrijstaande woningen op een ruimer erf waardoor een afwisselende beleving wordt ervaren. Binnen het bebouwingsbeeld is de ritmiek divers. Daarnaast is na de ruilverkaveling een andere structuur ontstaan waarin een meer organische verdichting en lintvorming is. De dynamiek in de parcelering en lintbebouwing, met woningen welke al dan niet dicht aan de weg staan, vormt het belangrijkste element voor de wijze waarop Kalverdijk wordt ervaren. Direct aan de Kalverdijk ligt dit onbebouwde agrarische perceel dat afwijkt van het fijnmazige karakter. Aangezien het betreffende weiland is ingesloten door stedelijke ontwikkelingen als de camping en de woonbebouwing rondom aan de Oosterdijk kan de locatie niet worden gezien als "open landschap". De ruimtelijke impact is beperkt en passend in het plaatselijk laadvermogen van het landschap door de inpassing die aansluit op de bebouwingsontwikkelingen en bestaande verdichting rondom het knooppunt. Deze ontwikkeling sluit logischerwijs aan op de ruimtelijke structuur en functionele ontwikkelingen vanuit de tijd. De ruimtelijke betekenis en waarde blijven herkenbaar, de ruimtelijke kwaliteiten, het straat- en bebouwingsbeeld worden niet onevenredige aangetast. Volledigheidshalve wordt daarvoor verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.
21. Zienswijze: Uit niets blijkt dat andere locaties zijn onderzocht waar wellicht sprake is van een meer aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft geluid en verkeer.
Reactie: Het college van burgemeester en wethouders dient te beslissen omtrent het verlenen van planologische medewerking aan het project zoals het is aangevraagd. Het project is op zichzelf voor haar aanvaardbaar. Het bestaan van alternatieven kan slechts dan tot het onthouden van medewerking noodzaken, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Hiervan is niet gebleken.
- 2.4** De onder 1d genoemde personen hebben het volgende naar voren gebracht:
22. Zienswijze: De gemeente heeft de inspraakprocedure niet juist gevolgd.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 21.
23. Zienswijze: Er wordt afgeweken van de structuurvisie zonder de Kalverdijkers hierbij te betrekken.

- Reactie: De geboden gelegenheid om te reageren op een voorgenomen wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is juist bedoeld om omwonenden de mogelijkheid te bieden hun mening te geven over de beoogde ontwikkeling.
24. Zienswijze: Door hier te bouwen gaat het laatste stukje van het landelijke en open karakter van de Kalverdijk verloren.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 20.
25. Zienswijze: Er zijn alternatieve locaties te bedenken zoals het terrein van Hazera en de Middenroute.
Reactie: Genoemde locaties liggen buiten bestaand stedelijk gebied en zijn daarom minder voor de hand liggend. Uitgangspunt is, dat nieuwe woningbouwlocaties in of direct aansluitend aan stedelijk gebied zijn gelegen.
26. Zienswijze: Het valt niet uit te sluiten dat het volledige weiland in de toekomst zal worden bebouwd als er eenmaal woningen staan.
Reactie: Bij het gemeentebestuur bestaan geen concrete voornemens om aan een dergelijke ontwikkeling mee te werken. Eventuele aanvragen zullen op hun merites worden beoordeeld.
27. Zienswijze: Waarom is het nodig om twee bouwkvavels van 1000 m² te realiseren als er 1000 m² bebouwing wordt gesloopt?
Reactie: Bij toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte wordt de omvang van de te realiseren compensatie (qua aantal woningen) beoordeeld aan de hand van de te maken kosten. Uitgangspunt is dat de opbrengsten vanuit de nieuwe woningen/ bouwkvavels niet hoger zijn dan de saneringskosten en een opslag van 5 % daarvan. Voor de te realiseren woningen zijn bouwvlakken van 200 m² gedacht, zodat uiteindelijk sprake zal zijn van een verminderde hoeveelheid bebouwing.
28. Zienswijze: Gevraagd wordt de provinciale structuurvisie te respecteren en het bijzondere karakter van de Kalverdijk te bewaken.
Reactie: Het voornemen om ter plaatse twee woningen te realiseren heeft de instemming van de provincie, zodat mag worden aangenomen dat de ontwikkeling niet strijdig is met provinciaal beleid.
29. Zienswijze: Het bouwen van nieuwe woningen staat haaks op het verschijnsel dat de bevolkingsomvang kleiner wordt.
Reactie: Op basis van bij de gemeente en de provincie beschikbare informatie is duidelijk dat er voldoende ruimte is om kleinschalige woningbouwinitiatieven te faciliteren.
30. Zienswijze: Eventuele (plan)schade zal worden verhaald op de gemeente.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 8. Overigens is tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten op basis waarvan eventuele planschadevergoedingen voor rekening van laatstgenoemde komen.
31. Zienswijze: Het geluk van alle direct omwonenden lijkt hier ondergeschikt te worden gemaakt aan het geluk van een enkeling.
Reactie: Het realiseren van nieuwe woningen heeft een ruimer effect dan alleen het geluk van de initiatiefnemer. Door de komst van kvavels voor vrijstaande woningen kunnen meerdere mensen een stap maken in hun wooncarrière. Door de verhuizingen komen vervolgens meerdere woningen beschikbaar voor nieuwe bewoners (starters en doorstromers). Ook kan de komst van nieuwe woningen een positief effect hebben op demografische aspecten en behoud van het voorzieningenniveau.
- 2.5** De onder 1e genoemde personen hebben het volgende naar voren gebracht:
32. Zienswijze: Er zijn voldoende alternatieve bouwlocaties in Tuitjenhorn.

- Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 25.
33. Zienswijze: Door hier te bouwen gaat het laatste stukje van het landelijke en open karakter van de Kalverdijk verloren.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 20.
34. Zienswijze: Het is niet juist om te stellen dat je de te bouwen woningen alleen ziet als je er voor staat. Ze zullen ook vanuit de woning op no. 12 goed zichtbaar zijn.
Reactie: Met de aangehaalde bewering wordt bedoeld, dat de woningen op enige afstand van de weg zullen zijn gepositioneerd, zodat je ze (in oost-west richting vice versa gaande) niet direct opmerkt.
35. Zienswijze: Er is geen sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, omdat dit plan de leefbaarheid aantast.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 20.
36. Zienswijze: De kavel is te nat om op te bouwen, zodat wateroverlast te verwachten is.
Reactie: Genoemde problematiek is op te lossen door drainage o.i.d. toe te passen.
37. Zienswijze: Op de Kalverdijk wordt dikwijls te hard gereden, waardoor de geluidhinder niet binnen de perken blijft.
Reactie: Wat de geluidbelasting op de te bouwen woningen betreft geldt dat de situatie niet nadeliger zal zijn dan bij een aantal bestaande woningen het geval is. Ook voor die situaties is een hogere waarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder vastgesteld.
38. Zienswijze: De straling van een in de nabijheid staande GPS-mast kan nadelig zijn voor het woon- en leefklimaat.
Reactie: Onderzoek van de Wereldgezondheidsorganisatie wijst uit dat er geen effecten zijn voor mensen door 4G straling. Er zou alleen een kleine verhoging van de lichaamstemperatuur optreden als je aan hoge 4G straling wordt blootgesteld. Wetenschappers stellen dat de straling niet schadelijk kan zijn, omdat elektromagnetische straling pas boven een hoge grens effect heeft op ons lichaam. Mobiele telefoons en masten werken met frequenties die een miljoen keer lager zijn dan deze grens. De Nederlandse overheid heeft testen laten doen waaruit blijkt dat de nieuwe 4G netwerken de stralingsnormen niet overschrijden.
39. Zienswijze: De groene specht is meerdere keren waargenomen in de omgeving van de bouwlocatie.
Reactie: Uit onderzoek is niet gebleken dat beschermde soorten hun habitat op de bouwlocatie hebben.
40. Zienswijze: De initiatiefnemer heeft ons als bewoners van Kalverdijk 12 niet vooraf geïnformeerd.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.
- 2.6** De onder 1f en g genoemde personen hebben het volgende naar voren gebracht:
41. Zienswijze: Het karakteristieke beeld van Kalverdijk gaat verloren door het aantasten van de openheid.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 20.
42. Zienswijze: De cultuurhistorische waarde van de locatie wordt door de ontwikkeling aangetast.
Reactie: De locatie heeft als dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Dit is gedaan ter behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Het bouwen van woningen op dergelijke grond hoeft hiermee niet te conflicteren. Dit blijkt uit het feit, dat de dubbelbestemming ook ligt op percelen waar al een woonbestemming op rust.

43. Zienswijze: Er zijn alternatieve bouwlocaties denkbaar.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 21.
44. Zienswijze: Zoals in eerdere structuurvisies is aangegeven moeten open stukken in het bebouwingslint open blijven.
Reactie: Een structuurvisie geeft een ontwikkelrichting voor de openbare ruimte naar de inzichten van het moment van opstellen. Het is geen juridisch bindend kader. Er is daarom ruimte voor het maken van een andere keuze.
45. Zienswijze: De ontwikkeling draagt niet bij aan het geluk van velen en past daarom niet bij het doel dat de gemeente nastreeft: geluk voor haar burgers.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 31.
46. Zienswijze: Anders dan in de stukken staat is niet met alle omwonenden gesproken en is het bouwplan niet met instemming ontvangen. Er is ten onrechte medewerking toegezegd aan de planologische procedure.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.
47. Zienswijze: Aangezien het een groot perceel betreft is het niet juist om te stellen dat de ruimtelijke impact van de ontwikkeling beperkt is.
Reactie: Niet de oppervlakte van het perceel maar de omvang van het bouwplan wordt gezien als een ingreep van beperkte importantie op de bestaande omgeving.
48. Zienswijze: Door de ruilverkaveling is veel karakteristieke waarde verloren gegaan. Dit komt niet meer terug door met de verkaveling aan te sluiten op oude patronen.
Reactie: Getracht is om met het totale ontwerp zo goed mogelijk aan te sluiten bij de bestaande karakteristiek van Kalverdijk en rekening te houden met de ontstaans-geschiedenis van de omgeving, zodat binnen deze veranderde context de betekenis van de locatie met een invulling van de ruimtelijke structuur afleesbaar blijft. Zie ook punt 20.
49. Zienswijze: Het open terrein herinnert aan de vroegere openheid van de Ringpolder. Het verdient daarom open te blijven.
Reactie: Het weiland op zichzelf is in ruimtelijke zin te kleinschalig om een beeld op te roepen van de vroegere Ringpolder. De landschappelijke karakteristieken zijn na de ruilverkaveling en ruimtelijke invullingen in de laatste decennia sterk gewijzigd.
50. Zienswijze: De provincie bepleit in haar structuurvisie behoud van het bijzondere karakter van Noord-Holland. Daar wordt met dit plan niet aan voldaan.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 20.
51. Zienswijze: De bouwkavels tasten de kwaliteiten van het landschap aan.
Reactie: Door het feit dat het betreffende weiland ligt ingesloten door stedelijke ontwikkelingen als de camping en aangrenzende woonbebouwing is de relatie met het open landschap reeds lang geleden teniet gedaan. Op welke wijze de ontwikkeling ingepast is binnen het bestaande (bebouwings)landschap en haar ruimtelijke karakteristieken wordt nader toegelicht in het beeldkwaliteitsplan. Verder wordt verwezen naar de reactie onder punt 20.
52. Zienswijze: De ontwikkeling van bouwkavels draagt niet bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Reactie: Door het realiseren van woonbebouwing wordt het bebouwingslint Kalverdijk versterkt. Door het toepassen van groensingels wordt voorkomen dat enkel verstening het gevolg is van de beoogde ontwikkeling. Op welke wijze de ontwikkeling ingepast is binnen het bestaande (bebouwings)landschap, haar ruimtelijke karakteristieken en op welke wijze toekomstige bebouwing vormgegeven dient te worden is nader toegelicht in

het beeldkwaliteitsplan dat als welstandelijk toetsingskader gehanteerd wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Verder wordt verwezen naar de reactie onder punt 20.

53. Zienswijze: In verband met de geluidsbelasting is het logischer om te kiezen voor een alternatieve locatie.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 37.
54. Zienswijze: Bij doorzetting van het plan zal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om planschade te claimen.
Reactie: Ter zake wordt verwezen naar de reactie onder punt 8.
- 2.7** De onder 1h genoemde / bedoelde personen hebben naast de door reclamanten sub 1d reeds genoemde zaken het volgende naar voren gebracht:
55. Zienswijze: Op de saneringslocatie bestaat ons inziens de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren. Voorzover dat toch niet het geval is, zou eerst naar bestaande bouwlocaties moeten worden gekeken.
Reactie: Nieuwbouw aan de Sportlaan 13 zou betekenen, dat in de tweede lijn wordt gebouwd. Dat wil zeggen achter reeds bestaande bebouwing. Dat is in de gegeven situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Er is vanuit de regeling Ruimtevoor-Ruimte geen verplichting om eerst te kijken naar bestaande bouwlocaties.

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

De zienswijzen hebben er toe geleid dat:

1. Aan de toelichting een paragraaf wordt toegevoegd, luidende:
4.2.3 Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015
2. Paragraaf 5.3 van de toelichting zal worden aangevuld met een passage over de bodemkwaliteit;
3. De tekst van artikel 3.2.1 sub d, zal worden vervangen door: "het aantal woningen zal ten hoogste 2 bedragen;
4. Aan de tekst van artikel 3.2.1,c zal achter de aanduiding "3,00" de letter "m" worden toegevoegd.