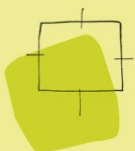


B i j l a g e 3 :

N o t a o v e r l e g e n i n s p r a a k

**Nota overleg en inspraak bestemmingsplan Dorpsstraat 39 te  
Haringhuizen**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Nota overleg en inspraak bestemmingsplan Dorpsstraat 39 te Haringhuizen

Inhoud

---

Nota

19 juni 2013

Projectnummer 155.50.03.03.00



Ideeën voor een plek

# Inhoudsopgave

|          |                         |           |
|----------|-------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>        | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Overlegreacties</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Inspraakreacties</b> | <b>15</b> |

# Inleiding



Aan de Dorpsstraat 39 te Haringhuizen bevindt zich een agrarisch perceel met opstallen. Het is de bedoeling deze opstallen te slopen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling en ter plaatse zeven nieuwe woningen te realiseren. In dit kader is het bestemmingsplan Dorpsstraat 39 te Haringhuizen opgesteld. Vanuit artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om met een aantal (overheids)partijen vooroverleg te plegen. Verder heeft de gemeente voor haar inwoners, belanghebbenden en instanties het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Deze termijn liep van 6 september 2012 tot en met 17 oktober 2012. Het voorontwerpbestemmingsplan staat bekend onder de IMRO-code: NL.IMRO.1911.BPDorpsstr39Hh2011-vo02

In de bovengenoemde periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een vooroverleg- of inspraakreactie in te dienen. Er zijn in totaal vier inspraakreacties en acht vooroverlegreacties ontvangen.

In de voorliggende reactienota zijn de binnengekomen reacties samengevat en van een reactie voorzien.



# Overlegreacties

# 2

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

| Vooroverlegpartner                     | Adres        | Postcode | Plaats        |
|--|--------------|----------|---------------|
| Provincie Noord-Holland                | Postbus 3007 | 2001 DA  | Haarlem       |
| HHNK                                   | Postbus 250  | 1700 AG  | Heerhugowaard |
| Milieudienst Kop van Noord-Holland     | Laan 19      | 1740 AA  | Schagen       |
| Veiligheidsregio Noord-Holland Noord   | Postbus 416  | 1800 AK  | Alkmaar       |
| Kamer van Koophandel Noordwest-Holland | Postbus 68   | 1800 AB  | Alkmaar       |
| PWN                                    | Postbus 2113 | 1990 AC  | Velserbroek   |
| Rijkswaterstaat IJsselmeergebied       | Postbus 600  | 8200 AP  | Lelystad      |
| Gemeente Harenkarspel                  | Postbus 10   | 1749 ZG  | Warmenhuizen  |

## Provincie Noord-Holland, d.d. 22 oktober 2012

### Opmerking Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

De provincie wijst erop dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat het planvoornemen voldoet aan de criteria uit artikel 16 van de PRVS:

- dat er sprake is van een netto afname van de bebouwing;
- zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de bebouwing of functies plaats heeft;
- niet meer woningen of functies worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaande bebouwing.

Ook moet het planvoornemen voldoen aan de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (artikel 16 lid 3 PRVS) en aan de ruimtelijke kwaliteitseisen (artikel 15 PRVS). Dit wordt niet inzichtelijk gemaakt in de toelichting. Ook is onduidelijk hoeveel m<sup>2</sup> wordt teruggebouwd ter compensatie van de bestaande 1.520 m<sup>2</sup>. Inzichtelijk moet worden gemaakt dat er sprake is van een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing, waarbij zowel de vierkante als de kubieke meters meetellen. De toelichting moet op dit punt aangevuld worden.

### Reactie

De wijze waarop het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit is beschreven in de paragraaf over de beeldkwaliteit. Dit is een samenvatting van het uitvoe-

rigere beeldkwaliteitsplan, dat als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan hoort. Naar aanleiding van deze overlegreactie heeft hierover nader overleg met de provincie plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg is het beeldkwaliteitsplan aangepast. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is opgenomen als separate bijlage bij het bestemmingsplan en de paragraaf over de beeldkwaliteit is hierop aangepast. Met het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan aan de eisen die in artikel 15 PRVS worden gesteld. Aan artikel 16 PRVS wordt eveneens voldaan, zo blijkt uit navolgende. Er is sprake van een netto afname van bebouwing. Het aantal te slopen kubieke meters bedraagt 5.331 m<sup>3</sup> (1.523 m<sup>2</sup>). Hiervoor in de plek worden zeven woningen teruggebouwd met een totale inhoud van 4.628 m<sup>3</sup>. De nieuwbouw leidt daarmee tot een aantoonbare en substantiële afname van de bebouwing.

De nieuwe woningen kunnen uitsluitend worden gebouwd als de situatie gesaneerd is. Op deze wijze is de sloop van de bebouwing zeker gesteld. Tevens hebben de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Er worden zeven woningen teruggebouwd. Dit zijn vijf vrijstaande woningen en twee wooneenheden in een gebouw met een schuurvorm. Uit de exploitatieopzet blijkt dat dit voldoende is om een sluitende exploitatie te garanderen. De woningen worden op de locatie van de bestaande agrarische opstallen gebouwd en bijbehorende gronden en daarmee binnen bebouwd gebied.

#### Opmerking exploitatieopzet

Voorafgaand aan het invullen van de exploitatieopzet dat inzicht geeft in de baten en de lasten van een Ruimte voor Ruimte-project, dient een taxatierapport te worden opgesteld. Dit is de provincie voor het onderhavige project niet bekend en de provincie verzoekt dit rapport alsnog te laten opstellen.

Daarnaast wijst de provincie op contact met betrekking tot de exploitatieopzet dat in juni 2012 plaatsgevonden heeft. De daarin aangegeven opmerkingen ten aanzien van de getallen zijn slechts ten dele verwerkt. De exploitatieopzet blijft daarmee onvolledig en geeft niet voldoende inzicht of de gewenste realisatie van de zes woonkavels noodzakelijk is ter compensatie van de te slopen bebouwing.

#### Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie heeft een overleg plaatsgevonden met de provincie en de initiatiefnemer. Hierin zijn onder andere referentieprojecten aan de provincie voorgelegd, waaruit blijkt dat de gekozen cijfers reëel zijn op deze locatie. Initiatiefnemer heeft een taxatierapport laten opstellen en dit gebruikt bij het opstellen van de exploitatieopzet.

#### Opmerking ruimtelijke kwaliteit

De provincie meent dat het plan leidt tot een grotere verstedelijking en niet de kwaliteitswinst behaalt die de provincie beoogt met de Ruimte voor Ruim-



te-regeling. De positionering en het volume van het ontwerp past niet bij de authentieke opzet van Haringhuizen (DorpsDNA).

#### Reactie

In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de manier waarop de ontwikkeling past in het landschap. Ook is in het beeldkwaliteitsplan 'Ruimte voor ruimte, Dorpsstraat 39, Haringhuizen' ingegaan op het Dorps-DNA van Haringhuizen. Hieruit blijkt dat de zeven woningen passend zijn bij de het Dorps-DNA van Haringhuizen. Naar aanleiding van de reactie van de provincie heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Het beeldkwaliteitsplan is daarop aangepast.

#### Opmerking

De omgeving wordt gekenmerkt door sloten. De beoogde 'waterplas' past niet binnen de bestaande landschapsstructuur. Ook kan de provincie de redenering niet volgen dat de waterplas opgaande elementen als schuttingen en hekwerken voorkomt.

#### Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is het beeldkwaliteitsplan aangepast. De waterplas op de locatie zoals die in het voorontwerp was afgebeeld, is verplaatst naar de zuidzijde en is meer lineair van karakter. Aan de oostzijde van het plangebied (de achterzijde van de woningen) zal nog wel een sloot worden gerealiseerd met flauwe, natuurlijke oevers zonder beschoeiing en eventueel een brede rietkraag. Juist aan de zuidzijde, waar de locatie het meest in het zicht ligt, heeft de sloot de grootste breedte gekregen. Ook hier heeft de sloot een lineair karakter in aansluiting op de watergangen uit de omgeving.

Het water kan een rol spelen voor watercompensatie door als waterberging te dienen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier juicht de realisatie van extra oppervlaktewater toe en wijst daarbij op de meerwaarde van het water voor het plan.

De passage over het voorkomen van opgaande elementen zoals schuttingen en hekwerken als gevolg van de waterplas, is uit het plan verwijderd.

#### Opmerking

De provincie heeft twijfels bij de opmerking dat de huidige weide in de toekomst is te ontwikkelen als landgoed.

#### Reactie

De ontwikkeling naar een landgoed was als eventueel toekomstige mogelijkheid benoemd, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is deze passage uit het beeldkwaliteitsplan verwijderd. Het perceel zal in agrarisch gebruik blijven, zoals ook nu het geval is.

#### Opmerking conclusie

De provincie is van mening dat het plan in zijn huidige vorm niet in overeenstemming is met de Ruimte voor Ruimte-regeling.

#### Reactie

Zoals uit voorgaande beantwoording blijkt en in een overleg met de provincie is toegelicht, is het voorliggende plan mogelijk binnen de kaders van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De opmerkingen van de provincie leiden tot een aanpassing van paragraaf 3.1 in die zin dat daar wordt verduidelijkt dat het plan voldoet aan de PRVS. Ook is het beeldkwaliteitsplan aangepast naar aanleiding van het overleg met de provincie.

#### **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), d.d. 18 oktober 2012**

#### Opmerking

Het HHNK verzoekt de toelichting aan te passen met aanvullende informatie met betrekking tot de aansluiting op riolering of de aanleg van septic tanks van de nieuwe woningen.

#### Reactie

De wijze waarop de riolering van woningen wordt geregeld en de voorwaarden die worden gesteld aan septic tanks zijn niet ruimtelijk relevant en het bestemmingsplan is daarom niet het geëigende middel om dit te communiceren. De toelichting is op dit punt niet aangepast.

#### Opmerking watervergunning

Het HHNK geeft aan dat, aangezien er waarschijnlijk geen sprake is van een verhardingstoename met een oppervlak groter dan 800 m<sup>2</sup>, er geen noodzaak is voor compenserende maatregelen. Wel is een toename van oppervlaktewater en daarmee extra waterberging voor het HHNK zeer welkom. Hierbij moeten de beleidsregels Keurontheffingen in acht worden genomen, waarin voorwaarden worden gesteld aan afmetingen en onderhoudsmogelijkheden van het water.

#### Reactie

De opmerkingen van het HHNK worden ter kennisgeving aangenomen en zullen in het vervolgtraject en de uitvoering meegenomen worden. Ze leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

## Milieudienst Kop van Noord-Holland, d.d. 16 oktober 2012

### Opmerking algemeen

De Milieudienst heeft op 8 mei 2012 advies uitgebracht, maar uit de beoordeling van het voorontwerp is gebleken dat dit advies niet overgenomen is.

### Reactie

Anders dan de Milieudienst aangeeft, zijn de adviezen wel degelijk verwerkt in het bestemmingsplan, althans waar nodig.

### Opmerking bodem

De Milieudienst is van mening dat het alleen raadplegen van het provinciaal bodemloket te summier is. Ook had het gemeentelijke bodemloket of het bodeminformatiesysteem (BIS) geraadpleegd moeten worden om de conclusie te onderbouwen. De Milieudienst heeft het eigen bodemloket geraadpleegd en kan bevestigen dat er geen aanwijzingen zijn dat het plan niet uitvoerbaar is.

De Milieudienst adviseert het bodemonderzoek na de sloop te laten plaatsvinden. Dit onderzoek moet in ieder geval de contouren van het bouwperceel van de woningen omvatten.

### Reactie

Paragraaf 4.2 'Bodem' is op dit punt aangevuld.

### Opmerking Natura 2000-gebieden

De wijziging leidt tot een afname van de stikstofdepositie en er is geen negatief effect op Natura 2000-gebieden te verwachten op de aspecten licht, geluid en dergelijke, gezien de afstand tot deze gebieden (2 km). De Milieudienst verzoekt een kaartje op te nemen met de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebied 'Schoorlse Duinen', 'Zwanenwater en Pettemerduinen' en 'Den Helder en Callantsoog'. De Milieudienst vindt de afstand tot de Pettemerduinen als 'ruime afstand' niet specifiek genoeg, ondanks dat dit in het achterliggende Advies Natuurwaarden wel onderbouwd is en verzoekt dit in de toelichting aan te passen of naar het onderliggende rapport te verwijzen.

### Reactie

In het bestemmingsplan zijn alleen de conclusies van Advies Natuurwaarden opgenomen. In de toelichting zal een verwijzing opgenomen naar het Advies Natuurwaarden, waarin de gevraagde gegevens reeds zijn opgenomen.

### Opmerking

Mogelijk is er een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig voor de huismus. Om er zeker van te zijn dat de te nemen mitigerende maatregelen voldoende zijn, adviseert de Milieudienst om deze vooraf te laten beoordelen door de Dienst Regelingen. Met het besluit van de Dienst Regelingen kan aangetoond

worden dat conform de Flora- en faunawet wordt gewerkt, bijvoorbeeld wanneer iemand bezwaar maakt of er een handhavingsverzoek op basis van de Flora- en faunawet wordt gedaan.

#### Reactie

Het voorleggen van het mitigatieplan aan de Dienst Regelingen is niet verplicht. Het mitigatieplan is bovendien opgesteld door een ter zake kundig eco-loog, die is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. Het is derhalve niet nodig het mitigatieplan voor te leggen aan de Dienst Regelingen. De opmerking van de milieudienst leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Opmerking externe veiligheid

De Milieudienst adviseert om een uitsnede van de risicokaart op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan zodat alle aspecten van externe veiligheid dan aan bod komen: transport van gevaarlijke stoffen, opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en de ligging van buisleidingen nabij het plangebied.

#### Reactie

Deze aspecten zijn reeds opgenomen in de paragraaf 4.4 in de tekst. Een kaartje waarop geen risicobronnen staan aangegeven heeft hier weinig meerwaarde en is om die reden uit de toelichting gelaten. De toelichting is op dit punt niet aangepast.

#### Opmerking hinder van bedrijven

De milieudienst verzoekt om de huisnummers in de paragraaf 'hinder van bedrijven' te controleren. In de paragraaf wordt Hogebieterweg 4 genoemd als voormalig agrarisch bedrijf. Wel kent de Milieudienst Hogebieterweg 1 en 3 als rundveehouderijen.

#### Reactie

De opmerking van de Milieudienst is terecht. Er is een vergissing gemaakt met het adres. Met Hogebieterweg 4 wordt Muggenburgerweg 4 bedoeld. Het agrarische bedrijf dat hier voorheen heeft gezeten is inmiddels beëindigd. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

#### Opmerking zone agrarisch bedrijf

De Milieudienst wijst op het agrarische bedrijf op de driesprong Hogebieterweg/Dorpsstraat/Muggenburgerweg. Dit bedrijf heeft een agrarische bestemming. Indien de bestemming niet wordt gewijzigd, wordt het agrarisch bedrijf op dat perceel belemmerd door de realisatie van de woningen. Een milieucirkel van 100 meter moet worden aangehouden vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

#### Reactie

Het agrarische bedrijf op deze locatie is beëindigd. Hiermee is ook bij de bouw van de woningen aan de overzijde van de Muggenburgerweg reeds rekening

gehouden. Het voormalige bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor de woningbouwlocatie.

#### Opmerking duurzaam bouwen

Wanneer de aanvraag van de omgevingsvergunning na 1 januari 2013 wordt ingediend moet inzicht worden gegeven in de duurzaamheid van het bouwplan. Verwezen kan worden naar de Menukaart Duurzame Woningen.

#### Reactie

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingplan.

#### Opmerking milieueffectrapportage

Nagegaan moet worden of de voorgenomen activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is opgenomen. De activiteit woningbouw maakt deel uit van stedelijke ontwikkelingen. Bij woningbouw is de drempel gelegd bij 2000 of meer woningen binnen de bebouwde kom. Onder deze drempel moet worden onderbouwd dat er geen (significant) negatieve effecten zijn te verwachten conform bijlage III (van EU richtlijn m.e.r.).

#### Reactie

De toelichting is op dit punt aangevuld met een paragraaf waaruit blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

### **Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, d.d. 17 september 2012**

#### Opmerking

Het plangebied valt buiten het invloedsgedebiet van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, water of spoor) en hoge druk buisleidingen. De Veiligheidsregio concludeert daarom dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid.

#### Reactie

De opmerking van de Veiligheidsregio wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Kamer van Koophandel (KvK), d.d. 11 september 2012**

#### Opmerking

De KvK heeft het bestemmingsplan beoordeeld op de belangen van het regionale en lokale bedrijfsleven. In het bestemmingsplan hebben zij geen punten geconstateerd die de belangen van de regionale economie schaden.

#### Reactie

De opmerking van de KvK wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Puur Water & Natuur (PWN), d.d. 24 september 2012**

##### Opmerking

PWN verzoekt de gemeente voldoende ruimte beschikbaar te stellen in de openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting terwijl de overige beplanting van dien aard moet zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Wanneer er verharding wordt gelegd over de leidingen, dient dit 'open' verharding te zijn. Ook vraagt PWN aandacht voor de mogelijke noodzaak van de aanleg van bluswaternvoorzieningen, zodat hier, wanneer nodig, ook financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden. Daarnaast is het van belang voor de volksgezondheid dat de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten.

#### Reactie

Het bestemmingsplan regelt de inrichting van de betreffende gronden op grotere lijnen dan het detailniveau van type verharding of type beplanting. De opmerkingen van PWN zullen in het vervolgtraject van het plan meegenomen worden, maar leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de zorg die PWN aangeeft over bodemverontreiniging wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Hierin is opgemerkt dat er geen verdenkingen van bodemverontreiniging zijn, maar dat er voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen eerst nog een bodemonderzoek zal plaatsvinden.

#### **Regionaal ontwikkeling en Strategie Rijkswaterstaat IJsselmeergebied, d.d. 16 september 2012**

##### Opmerking

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### Reactie

De opmerking van Rijkswaterstaat IJsselmeergebied wordt ter kennisgeving aangenomen.

#### **Gemeente Harenkarspel, d.d. 28 september 2012**

##### Opmerking

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

## Reactie

De opmerking van de gemeente Harenkarspel wordt ter kennisgeving aangenomen.





# Inspraakreacties

# 3

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

| Inspreker  |                    |          |              |
|------------|--------------------|----------|--------------|
| Naam       | Adres              | Postcode | Plaats       |
| Indiener 1 | Dorpsstraat 1      | 1769 HA  | Haringhuizen |
| Indiener 2 | Muggenburgerweg 9  | 1769 HE  | Haringhuizen |
| Indiener 3 | Dorpsstraat 35     | 1769 HA  | Haringhuizen |
| Indiener 4 | P. Blokkerstraat 2 | 1742 RT  | Schagen      |

## **Indiener 1, Dorpsstraat 1, 1769 HA Haringhuizen, d.d. 14 oktober 2012**

### **Opmerking**

De indiener beschrijft de ontwikkeling van Haringhuizen. Het dorp is een lintdorp waarbij uitbreiding van het aantal woningen alleen bestond uit verdichting van dit lint. Enige jaren geleden is hiervan afgeweken door vijf nieuwe woningen mogelijk te maken op de locatie van een vrijgekomen fabrieksterrein. Hiervoor was financiële noodzaak in verband met de bodemverontreiniging.

Het voorliggende plan zal weer leiden tot een ingrijpende wijziging van uiterlijk. De indiener wil hierover de volgende vragen stellen:

1. Zijn de gemeenteraad en het college van B&W zich bewust van de verdere aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing van Haringhuizen?
2. Welke overweging brengt het college tot het afwijken van het vigerende bestemmingsplan en wat is de waarde van het bestemmingsplan?
3. Hoe verhoudt het plan zich tot de beantwoording van de vragen van een inwoner van Haringhuizen op 21 oktober 2011 aan het college van B&W van de oude gemeente Niedorp naar de mogelijke wijzigingen van het bestemmingsplan en eventuele nieuwbouwplannen?
4. Betekent de regeling Ruimte voor Ruimte dat naast de grond van de te slopen opstallen ook het weiland tot aan de Hoge bierenweg mag worden volgebouwd?
5. Wat betekent dit plan voor de mogelijke ontwikkelingen aan de oostzijde van Haringhuizen? De indiener doelt op de mogelijke bouw van landhuizen in het weidegebied vlak achter de woningen aan de Dorpsstraat oostzijde.

6. Wat betekent de instemming met de geplande woningen voor de volgende situaties?
  - a. Ontwikkelingen omtrent bedrijf in Oude Niedorp.
  - b. De bewoning van het tuinhuis in Barsingerhorn.
  - c. Het splitsen van een woning in LAT-eenheden in Moerbeek.
7. Hoe verhoudt de ontwikkeling zich tot de mogelijke woningbouwplannen en de inzet van het gemeentelijk apparaat bij 't Veld Noord?
8. Geldt de versoepeling van de gemeentelijke regels voor alle inwoners van Hollands Kroon en voor alle gemeentelijke regels?

De indiener licht toe dat zijn vragen voortkomen uit zijn bezwaren om op deze wijze het dorp Haringhuizen op onnatuurlijke wijze uit te breiden.

#### Reactie

Ad 1. De spreker spreekt van een aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing van Haringhuizen. Volgens de gemeente is er geen sprake van aantasting van de lintbebouwing. De nieuwe ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving met respect voor de aanwezige waardevolle lintbebouwing. Om de nieuwe woningen mogelijk te maken, worden leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, wat juist een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

Ad 2. De overweging om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan komt voort uit de wens om beeldverstorende bebouwing van overbodig geworden agrarische bebouwing te slopen. De Ruimte voor Ruimte-regeling maakt daarbij de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Op basis van deze overweging, en het feit dat in de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat er geen andere aspecten zijn die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan, is de keus gemaakt om af te wijken van het bestemmingsplan.

Ad 3. Het is niet bekend welke vragen de inwoner van Haringhuizen op 21 oktober 2011 heeft gesteld en wat hierop is geantwoord. In december 2011 is er overeenstemming bereikt tussen de initiatiefnemer en de gemeente en is er een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Ad 4. Indien ter compensatie van de kosten die gemaakt worden voor de sloop van de beeldverstorende bebouwing de bouw van meer woningen noodzakelijk is, is het mogelijk om ook buiten het bestaande erf de woningen te bouwen, mits dit in aansluiting is bij het bestaand bebouwd gebied. Het genoemde weiland voldoet aan dit criterium. Wanneer de ontwikkeling op een goede manier ingepast wordt, is er geen belemmering om gebruik te maken van een gedeelte van het betreffende weiland.

Ad 5. Het voorliggende bestemmingsplan betreft uitsluitend het plangebied zoals aangegeven op de verbeelding. Dit heeft geen directe consequenties op ontwikkelingen op een andere locatie in Haringhuizen. Voor andere projecten

en ontwikkelingen worden afzonderlijke ontwikkelingstrajecten of planologische procedures doorlopen, met een eigen beoordelingskader.

Ad 6. Het voorliggende bestemmingsplan is een op zichzelf staand plan, dat niet van invloed is op locaties elders in de gemeente. De ruimtelijke afweging voor de mogelijkheden op deze locatie en de mogelijkheid om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling is locatiespecifiek en niet automatisch ook toepasbaar in andere gebieden.

Ad 7. Zoals in het voorgaande gesteld, betreft het bestemmingsplan alleen het op de verbeelding aangegeven gebied en is het plan niet van invloed op gebieden elders in de gemeente, zoals 't Veld Noord. Het betreft hier de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling waarvan in het 't Veld Noord geen sprake is.

Ad 8. Er is geen sprake van versoepeling van de gemeentelijke regels. Voor het bestemmingsplan wordt gewerkt binnen de kaders van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. Hiervoor geldt wel dat deze ook voor andere vergelijkbare situaties toegepast kunnen worden, mits deze aan alle voorwaarden voldoen.

#### **Gelijklopende zienswijzen van:**

- **Indiener 2, Muggenburgerweg 9, 1769 HE Haringhuizen, d.d. 12 oktober 2012**
- **Indiener 3, Dorpsstraat 35, 1769 HA Haringhuizen**

#### **Opmerking kwaliteitsverlies**

De genoemde kwaliteitswinst van het landelijke beeld door het slopen van de huidige bebouwing beschouwen de indieners als kwaliteitsverlies:

- Door de sanering en herbouw ontstaat een dubbele rij woningen, wat niet karakteristiek is voor lintdorpen.
- Achtertuinten dragen niet bij aan het groene landelijke karakter, zoals in het bestemmingsplan wordt gesteld, maar geven juist een stedelijk karakter in tegenstelling tot de huidige bebouwing en de weilanden.

#### **Reactie**

Een dubbele rij woningen is niet karakteristiek voor lintdorpen, maar dat betekent niet dat het per definitie afbreuk doet aan het dorp, wanneer een dergelijke ontwikkeling op een goede manier wordt ingepast. Daar komt bij dat de woningen leegstaande bedrijfsgebouwen zullen vervangen, die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling.

De inspreker merkt op de achtertuinen van de bestaande woningen een betere overgang naar het landschap zijn dan het meer stedelijke karakter van bebouwing. De nieuwe woningen komen echter ook, net als in de bestaande situatie, met de achterzijde en dus ook met de achtertuin naar het landschap gericht.

Daarnaast wordt er nog een brede sloot gerealiseerd met natuurlijke oevers en mogelijk een rietkraag, die dient als overgang naar het omliggende landschap. Op die manier zal de aanblik van het dorp niet stedelijker worden dan nu het geval is.

#### Opmerking cultuurlandschap en natuurgebied

Het voorontwerp past niet binnen het provinciale beleid zoals geformuleerd in de structuurvisie Noord-Holland 2040, omdat er cultuurlandschap en natuurgebied verloren gaat.

#### Reactie

De locatie waar de woningen gebouwd zullen worden is geen natuurgebied. Het maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, een Natura 2000-gebied en er is ook geen sprake van een weidevogelleefgebied. Dat er door de ontwikkeling natuurgebied verloren gaat en het plan daarmee strijdig is met de structuurvisie van Noord-Holland is onjuist.

Omdat de ontwikkeling op zorgvuldige wijze is ingepast en er aangesloten wordt op de bestaande bebouwing, is er ook geen sprake van dat er waardevol cultuurlandschap verloren gaat als gevolg van de ontwikkeling. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan hebben nog enige aanpassingen plaatsgevonden in het beeldkwaliteitsplan, waardoor de ontwikkeling beter past op de betreffende locatie. In dit kader is een deel van de beoogde waterpartij van de oostzijde naar de zuidzijde verplaatst.

#### Opmerking storende bebouwing

De indieners verwijzen naar de PRVS waarin artikel 13, lid 1 is opgenomen dat in het landelijk gebied geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden, tenzij er gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling en er compensatie plaatsvindt voor storende bebouwing. Volgens de indieners is er echter geen sprake van storende bebouwing, omdat de huidige bebouwing het in het landelijke karakter van Haringhuizen past.

Hetzelfde geldt voor de beleidsregel Ruimte voor Ruimte, waarin ook de eis is opgenomen dat het om storende bebouwing gaat. Daarnaast is karakteristieke bebouwing uitgesloten van de regeling. Volgens de indieners is er sprake van karakteristieke bebouwing, omdat het gaat om een schuur en stallen.

#### Reactie

In het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor de locatie, is uitgewerkt op welke punten de bebouwing als storend wordt gezien op deze locatie. Hiermee voldoet het aan de criteria die gelden voor de Ruimte voor Ruimte-regeling.

De indieners zijn van mening dat de aanwezige bebouwing karakteristiek is voor de omgeving, omdat het bebouwing is die past in het landelijk gebied. Dit is echter niet hetzelfde als wat in de beleidsregel Ruimte voor Ruimte wordt bedoeld met 'karakteristieke bebouwing'. In de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte is dit gedefinieerd als: 'monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en

karacteristieke bebouwing. Hiervan is sprake ingeval van rijks, provinciale of gemeentelijke monumenten, bebouwing voorkomt op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland of opgenomen is in het Monumenten Inventarisatie Project dan wel anderszins als waardevol is geregistreerd.' Dit is voor de bebouwing aan de Dorpsstraat 39 niet het geval en het is dus niet zo dat de bebouwing niet gesloopt zou mogen worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

#### Opmerking Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan is in strijd met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie waar onder andere het dorps-DNA genoemd wordt als kernkwaliteit die behouden dient te worden. Het bouwen van woningen leidt in dit geval tot verlies van het dorps-DNA van Haringhuizen.

#### Reactie

In het beeldkwaliteitsplan dat voor het project is opgesteld, wordt ingegaan op de manier waarop de ontwikkeling past in het landschap. Ook is in het beeldkwaliteitsplan 'Ruimte voor ruimte, Dorpsstraat 39, Haringhuizen' ingegaan op het Dorps-DNA van Haringhuizen. Hieruit blijkt dat de zeven woningen passend zijn bij de het Dorps-DNA van Haringhuizen.

#### Opmerking bestemmingsplan

De ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen Haringhuizen (2002), bestemmingsplan Buitengebied (1987) en het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied (2011).

#### Reactie

Het klopt dat de ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en de inmiddels vigerende beheersverordening. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan bestond het planvoornemen nog niet en kon hier geen rekening mee worden gehouden. In de bestemmingsplannen is de bestaande situatie vastgelegd. Om de ontwikkeling planologisch toch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

#### Opmerking Structuurvisie Niedorp 2015

In de structuurvisie is aangegeven dat op de middellange termijn in de kernen ruimte blijft voor kleinschalige ontwikkelingen. Volgens de indieners is er geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling, omdat de extra woningen een toename van 15% van het woningaantal betekent. Dit beschouwt de indiener als een grootschalige ontwikkeling. De indieners trekken een vergelijking naar Schagen. Wanneer daar 15% zou worden toegevoegd zo het om 1000 woningen gaan.

#### Reactie

De vergelijking met Schagen gaat niet op, omdat Schagen en Haringhuizen plaatsen zijn van een totaal andere schaal. Zelfs wanneer er maar één woning in Haringhuizen zou worden gerealiseerd zou dat percentage in Schagen tien-

tallen woningen opleveren. De beide plaatsen zijn niet te vergelijken. Een woningaantal van enkele woningen ziet de gemeente als een passende, kleinschalige ontwikkeling voor de kern Haringhuizen die past bij de schaal van het dorp.

#### Opmerking vrijkomende agrarische bebouwing en ruimte voor ruimte

De indieners vragen zich af wie de bebouwing als storend ervaart. Volgens hem wordt de bebouwing juist als karakteristiek ervaren. De indieners wijzen erop dat de argumentatie in het bestemmingsplan ondermijnd wordt:

- Uit het oogpunt van cultuurhistorie heeft het huidige perceel geen storend effect.
- Vanaf de Dorpsstraat is er bij de huidige bebouwing geen doorzicht op het achterliggende landschap, maar de indieners wijzen erop dat dat ook in de voorgenomen situatie niet het geval is.
- De huidige functie van de locatie past bij de functie volgens het bestemmingsplan.

#### Reactie

In (de samenvatting van) het beeldkwaliteitsplan wordt opgemerkt dat het perceel vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet storend is. Het klopt dat agrarische bedrijfsbebouwing vanuit cultuurhistorisch oogpunt past op deze locatie. In de daaropvolgende alinea wordt echter vermeld dat de ligging van de bebouwing wel leidt tot een rommelig beeld vanaf de Hogeboerenweg. Het slopen van de bebouwing zal daarom wel leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en past daarmee in de voorwaarden voor de Ruimte voor Ruimte-regeling.

De inspreker merkt op dat de huidige functie van de locatie past bij de functie van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan waar de inspreker naar verwijst, is een conserverend bestemmingsplan dat de bestaande situatie zoveel mogelijk vastgelegd heeft. Destijds was deze bebouwing nog in agrarisch gebruik. Inmiddels heeft de bebouwing echter zijn functie verloren en is het vanuit milieuoogpunt, gezien de directe nabijheid van gevoelige functies zoals woningen, ook niet wenselijk dat op deze locatie opnieuw een agrarische functie komt.

#### Opmerking exploitatieopzet

De exploitatieopzet is volgens de indieners gebaseerd op onjuistheden c.q. verkeerde inschattingen die volgens de indieners in het voordeel van de ontwikkeling uitvallen. De indieners geven hier een aantal voorbeelden van en is van mening dat er slechts twee kavels hoeven te worden uitgegeven om op een positief saldo uit te komen. De indieners menen dat de realisatie van meer dan twee woningen dan ook niet mogelijk kan zijn op basis van Ruimte voor Ruimte.

## Reactie

Naar aanleiding van een opmerking van de provincie heeft een overleg plaatsgevonden met de provincie en de initiatiefnemer. Hierin zijn onder andere referentieprojecten aan de provincie voorgelegd, waaruit blijkt dat de gekozen cijfers reëel zijn op deze locatie.

**Indiener 4, P. Blokkerstraat 2, 1742 RT Schagen, d.d. 17 oktober 2012**

## Opmerking

De indiener, die eigenaar is van Muggenburgerweg 2 en 4, een boerderij met twee bedrijfswoningen, schetst de voorgeschiedenis van zijn eigen locatie. De inspreker wil zelf ook graag gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

De indiener maakt de volgende opmerkingen:

1. De indiener voorziet mogelijke conflicten met betrekking tot het verminderde vrije uitzicht voor de nieuwe woningen van het Dorpsstraat 39 wanneer ook de woningen aan de Muggenburgerweg worden gerealiseerd en de daarmee samenhangende planschadeprocedures. Hij wil graag dat planschade als gevolg van ontwikkelingen aan de Muggenburgerweg 2 en 4 wordt uitgesloten en wil hierover graag met de gemeente en de projectontwikkelaar in gesprek.
2. De indiener gaat ervan uit dat beide bouwplannen aan dezelfde eisen moeten voldoen met betrekking tot planologische en landschappelijke waarden.
3. De indiener wil graag de toegangen tot de openbare weg (de Hogeblierenweg) voor beide woningbouwprojecten op elkaar laten aansluiten.
4. De indiener ziet ook mogelijkheden om de waterberging voor beide projecten op elkaar te laten aansluiten.
5. De indiener vraagt zich af wat de stand van zaken is omtrent het wandelpad dat rondom Haringhuizen zou worden gerealiseerd, waar ook de indiener mogelijk een rol in zou hebben.
6. De indiener wil graag bevestigd hebben dat beide bouwplannen, Dorpsstraat 39 en de Muggenburgerweg 2 en 4, en de bijbehorende exploitatieopzet op gelijke gronden zal beoordelen.
7. De indiener vraagt zich af in hoeverre de planontwikkeling van Muggenburgerweg 2 en 4 wordt beperkt door de planvorming en de uitwerking van de eisen bij bestemmingsplan Dorpsstraat 39 qua ontwerpeisen, planologische uitgangspunten en programma van eisen. Is de visie van Hollands Kroon dat dit op elkaar aansluit of is de indiener daar vrij in?
7. Wanneer de plannen op hoofdlijnen op elkaar aansluiten, is het planologische beeld van de uitbreiding door nieuwbouw meer eenvormig en eenduidig als uitstraling van de geplande woningbouw in de overgang naar het landelijk gebied.

8. De indiener wil de mogelijkheden bespreken om samen met de inwoners van Haringhuizen en de Moerbeek een buurtinitiatief op te zetten, zodat in samenhang met het project Muggenburgerweg 2 en 4 een voorziening gecreëerd kan worden waar behoefte aan is.
9. Hoe wordt het plan van stoffeerder De Jong voor de aanvraag tot een bedrijfswoning in de visie van de gemeente in het plan van Dorpsstraat 39 en Muggenburgerweg 2 en 4 gevoegd?
10. De indiener wil graag weten of er nog meer overleg- en inspraakreacties binnengekomen op het plan?

De indiener benadrukt de wens te hebben tot een samenwerking waarbij aan belangen van beide zijden recht wordt gedaan.

#### Reactie

Ad 1. De inspreker is voornemens in de toekomst woningen te realiseren, maar dit is nog geen concrete ontwikkeling. Hiervoor is nog geen concreet plan ingediend en er kan daarom ook geen rekening mee worden gehouden. De toezegging waar de inspreker om vraagt kan daarom niet gegeven worden en ligt buiten de reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplan. Wel heeft het college van de gemeente Niedorp in 2011 een toezegging gedaan voor ruimte voor ruimte op deze locatie.

Ad 2. Zowel het voorliggende plan, als het plan van de inspreker willen gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte-regel en moeten derhalve aan dezelfde criteria voldoen, mits er in de tussentijd geen beleidswijzigingen plaatsvinden.

Ad 3. De plaats waar de ontsluiting van het mogelijk te realiseren project van de inspreker zal komen te liggen, valt buiten de reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplan. Wanneer de plannen van de inspreker concreter zijn gemaakt, kan hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

Ad 4. Wanneer het plan van de inspreker voldoende concreet is, kan een gecombineerde waterberging bekeken worden in overleg met de gemeente het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier.

Ad 5. Het wandelpad waar de inspreker naar vraagt ligt buiten het voorliggende plangebied en valt daarmee buiten de reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op het betreffende wandelpad.

Ad 6. Zowel het voorliggende plan, als het plan van de inspreker willen gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte-regel en moeten derhalve aan dezelfde criteria voldoen, mits er in de tussentijd geen beleidswijzigingen plaatsvinden.

Ad 7. De inspreker maakt een vergelijking met het voorliggende plan en het plan dat hij zelf in de toekomst wil realiseren. In het plan Haringhuizen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt op de percelen aan



de Muggenburgerweg 2 en 4 woningen te realiseren. Het betreft hier een bevoegdheid waarvan het college van Burgemeester en wethouders gebruik kan maken indien aan de voorwaarden is voldaan die in de wijzigingsbevoegdheid zijn genoemd. Het bestemmingsplan Haringhuizen dateert uit 2002. Woningbouw is mogelijk vanaf 2005, zoals één van de voorwaarden luidt. Gedurende de afgelopen 7 jaar zijn er door de inspreker geen plannen ingediend die ertoe geleid hebben dat het college van B&W gebruikt heeft kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid maken duidelijk waaraan het plan voor de Muggenburgerweg moet voldoen. Ook kan, mits aan alle voorwaarden wordt voldaan, gebruik worden gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De eisen waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen zijn afhankelijk van het geldende gemeentelijke en provinciale beleid en niet van een ander bestemmingsplan, waarvoor een afzonderlijke planologische procedure is gevoerd en locatiespecifieke afwegingen zijn gemaakt.

Ad 8. Een buurtvoorziening ligt buiten de reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplan. Wanneer er een concreet initiatief voor een dergelijke voorziening is, kan hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevoerd.

Ad 9. Stoffeerder De Jong heeft in het verleden plannen gehad om de bedrijfslocatie om te zetten naar een woonlocatie. Vanwege de milieuhinder van het agrarisch bedrijf waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft, was dit mogelijk. De Jong heeft echter geen concrete plannen ingediend bij de gemeente.

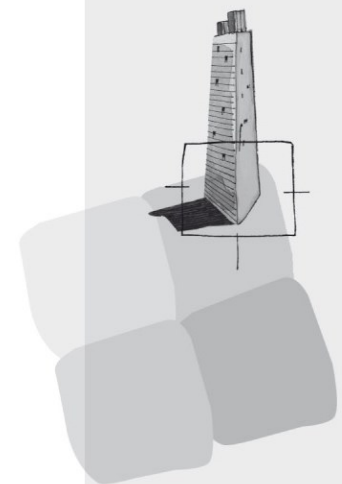
Ad 10. Alle overleg- en inspraakreacties op het plan zijn opgenomen in het voorliggende document.

# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Hollands Kroon

Rapport  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
155.50.03.03.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort