

Besluit raad

Agendapunt

13

Onderwerp

Bestemmingsplan Dorpsstraat 39 te Haringhuizen

De gemeenteraad van Hollands Kroon

Gelezen het voorstel van het college van 17 december 2013,

Besluit:

1. de Ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de Ingediende zienswijzen te beslissen conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
2. de voorgestelde wijzigingen te verwerken conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
3. het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 te Haringhuizen' gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
5. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen nader gespecificeerd:

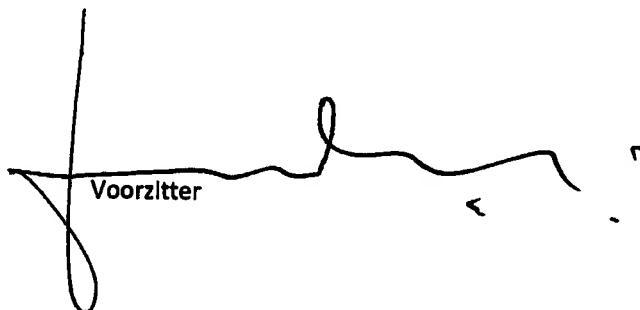
Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 te Haringhuizen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1911.BPHa2002hz001-va01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam 0_NL.IMRO.1911.BPHa2002hz001-va01.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 februari 2014.

De raad voornoemd,



Griffier



Voorzitter

Voorstel raad

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 te Haringhuizen'
Portefeuillehouder
Lia Franken
Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Vergadering van
30 januari 2014
Nummer
13

Voorstel

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
2. de voorgestelde wijzigingen te verwerken conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
3. het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 te Haringhuizen' gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
5. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

nader gespecificeerd:

het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 te Haringhuizen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPHa2002hz001-va01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam 0_NL.IMRO.1911.BPHa2002hz001-va01.

Wettelijke grondslag

artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Voorgeschiedenis en korte toelichting

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 te Haringhuizen' maakt het planologisch mogelijk om vijf vrijstaande woningen en twee nultredenwoningen in schuurvorm te bouwen achter de Dorpsstraat 39 in Haringhuizen. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet tot een normale woning.

Op de locatie worden de huidige opstallen gesloopt (exclusief bedrijfswoning). De regels zijn vastgelegd binnen het bestemmingsplan en deze ontwikkeling past binnen de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie. Het planinitiatief is positief beoordeeld in de voormalige gemeente Niedorp en is verder uitgewerkt en in procedure gebracht in de gemeente Hollands Kroon.

Het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 8 augustus 2013 tot en met 18 september 2013. Op het plan zijn elf reacties binnenkomen.

Voorstel raad

Zienswijzen

De reactie van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord leidt tot de aanpassing van het wegprofiel naar een minimale breedte van 4,3 meter naar 4,5 meter. Dit moet aangepast worden in de toelichting van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Voor de verbeelding van het bestemmingsplan en de regels heeft deze wijziging geen consequenties.

De overige zienswijzen zijn beantwoord in de notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Deze notitie is als bijlage opgenomen bij dit voorstel.

Ambtelijke wijzigingen

Er is een aantal kleine ambtelijke aanpassingen voorgesteld. Deze wijzigingen in de regels maken het bestemmingsplan sterker. Een voorbeeld is de voorgestelde voorwaardelijke verplichting om eerst de opstallen te slopen voordat wordt begonnen met de bouw van de woningen.

Deze wijzigingen leiden niet tot problemen met het provinciale beleid in het kader van de uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte.

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

In het bestemmingsplan wordt de *'regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon'* niet opgenomen. De reden hiervoor is, dat door de vastgestelde regeling en de systematiek in het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 te Haringhuizen' er in theorie meer bebouwing terug kan worden gebouwd dan dat er gesloopt wordt.

Hoofdgebouw

In het bestemmingsplan is een maximale vloeroppervlakte van het hoofdgebouw tot 150m² opgenomen. Dit is groter dan wat elders in het bestemmingsplan 'buitengebied voormalige gemeente Niedorp' bij recht is toegestaan, maar in Haringhuizen en in Niedorp komt dit vloeroppervlakte wél voor. Deze regel borgt de beeldkwaliteit van het plan. Het oppervlak wordt ook weer beperkt door het volume van het gebouw. Hoe meer volume des te lager het vloeroppervlak.

Wel is in de regeling opgenomen dat het aantal te bebouwen vierkante meters maximaal 200m² mag zijn. Dit betekent dat als een hoofdgebouw 150m² beslaat, er vervolgens nog maar 50m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden.

Met deze bestemmingsplanregels wordt maatwerk geleverd.

Voorstel raad

Anterieure overeenkomst

Op 27 maart 2012 heeft de gemeente Hollands Kroon een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Op 25 juli 2013 is er een allonge toegevoegd aan deze overeenkomst en de bijlage van deze overeenkomst zijn gewijzigd (tweede allonge) naar aanleiding van de verbreding van de weg.

Doel/gewenst resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 te Haringhuizen'.

Argumenten

Door het woningbouwplan wordt storende bebouwing gesloopt en vindt er een kwaliteitsuitbreiding van het dorp Haringhuizen plaats.

Kanttekeningen, risico's , alternatieven (incl. argumenten)

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen en dekking

Niet van toepassing.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit via onze website en de Staatscourant bekend worden gemaakt. De indiener van de zienswijze zal schriftelijk geïnformeerd worden over de reactie hierop.

Bijlagen

Het formele digitale exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 te Haringhuizen' is in te zien via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planid=NL.IMRO.1911.BPHa2002hz001-on01;

1. notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Dorpsstraat 39 te Haringhuizen

Burgemeester en wethouders van gemeente Hollands Kroon,

Secretaris

Burgemeester

Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Bestemmingsplan Dorpsstraat 39 te Haringhuizen

10 december 2013



Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
1.1	Reacties	4
2	Zienswijzen	4
2.1	Gasunie	4
2.2	Provincie Noord-Holland	4
2.3	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)	5
2.4	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	6
2.5	Indiener 1 [REDACTED]	7
2.6	Indiener 2 [REDACTED]	8
2.7	Indiener 3 [REDACTED]	11
2.8	Indiener 4 [REDACTED]	12
3	Overzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	14
4	Ambtshalve wijzigingen	16

1 Aanleiding

De gemeente heeft voor haar inwoners, belanghebbenden en instanties het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Deze totale termijn liep van 8 augustus 2013 tot en met 18 september 2013. Het ontwerp bestemmingsplan staat bekend onder de IMRO-code: NL.IMRO.1911.BPHa2002hz001-on01.

Op het plan zijn elf reacties binnenkomen. De Milieudienst, Rijkswaterstaat West-Nederland Noord en Rijkswaterstaat Midden-Nederland hebben geen inhoudelijke opmerkingen. In het navolgende zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

De wijzigingen aan het plan die hieruit voortvloeien, zijn in hoofdstuk 3 opgenomen. In hoofdstuk 4 is beschreven welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

1.1 Reacties

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Naam	Adres	Postcode	Plaats
Rijkswaterstaat West-Nederland Noord	Postbus 3119	2001 DC	Haarlem
Milieudienst Kop van Noord-Holland	Postbus 8	1740 AA	Schagen
Rijkswaterstaat Midden-Nederland	Postbus 600	8200 AP	Lelystad
Gasunie	Postbus 444	2740 AK	Waddinxveen
Provincie Noord-Holland	Postbus 3007	2001 DA	Haarlem
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 250	1700 AG	Heerhugowaard
Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	Postbus 416	1800 AK	Alkmaar
Indiener 1	Dorpsstraat 37	1769 HA	Haringhuizen
Indiener 2	Dorpsstraat 1	1769 HA	Haringhuizen
Indiener 3	P. Blokkerstraat 2	1742 RT	Schagen
Indiener 4	Muggenburgerweg 9	1769 HE	Haringhuizen

Alle genoemde zienswijzen zijn binnen de termijn van de terzieslegging ingediend.

2 Zienswijzen

2.1 Gasunie

Op maandag 19 augustus 2013 hebben wij een reactie van de Gasunie ontvangen.

Opmerking

Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat de leiding geen invloed heeft op verdere planontwikkeling.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2 Provincie Noord-Holland

Op donderdag 29 augustus 2013 hebben wij een reactie ontvangen van de provincie Noord-Holland.

Opmerking

De provincie Noord-Holland constateert dat er goede nota is genomen van de opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan en dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Op donderdag 19 september 2012 hebben wij een reactie ontvangen van de provincie Noord-Holland.

Opmerking 1

Het hoogheemraadschap heeft het wateradvies d.d. 8 augustus 2013 toegestuurd ter verwerking in het bestemmingsplan.

Reactie

Omdat het plan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp, is het nieuwe wateradvies opgenomen in de toelichting. Het bestemmingsplan is op dit punt gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze van het HHNK.

Opmerking 2

Het hoogheemraadschap wil dat het huishoudelijk afvalwater via het gemeentelijk rioolstelsel wordt geloofst en dat dit wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie

Het huishoudelijk afvalwater wordt via het gemeentelijke rioolstelsel afgevoerd. Dit wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze reactie leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Het hoogheemraadschap geeft aan dat voor het graven van het water een watervergunning noodzakelijk is.

Reactie

De Groene Weide vraagt deze te zijner tijd aan.

Opmerking 4

Hoogheemraadschap wil dat het hemelwater wordt afgevoerd naar het nabijgelegen oppervlakte water.

Reactie

Uitgangspunt bij de bebouwing is dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld, conform het voorstel van het HHNK. In de toelichting wordt dit aangevuld. Deze reactie leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Op donderdag 15 augustus 2013 hebben wij een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

Opmerking 1

De Veiligheidsregio heeft het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan beoordeeld. In principe moet elk willekeurig adres vanaf een doorgaande verkeersader via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. In het onderhavige plan is een tweede ontsluiting van het plangebied niet mogelijk, mede gelet op de reeds bestaande percelen gelegen aan de Dorpsstraat. Doodlopende wegen langer dan 6 meter en voorzien van een keerlus, zouden een minimale wegbreedte moeten hebben van 4,50. In het voorliggende geval bedraagt deze slechts 4,30. De Veiligheidsregio kan instemmen met de uitgangspunten van het plan mits:

- de wegbreedte van de doorlopende weg wordt vergroot tot minimaal 4,50 m;
- de wegbreedte van 4,30 wordt gehandhaafd, op voorwaarde dat de doodlopende weg voorzien wordt van een parkeerverbod aan beide zijden van de weg waarbij de gemeente in het geval van foutparkeren handhavend moet optreden.

In verband met de bereikbaarheid van blusvoertuigen dient de weg geschikt te zijn voor het berijden door een blusvoertuig (rekening houden met gewicht van ten minste 15 ton).

Reactie

In de uitwerking van het plan zal het profiel van de te realiseren weg nader bepaald worden en zal rekening gehouden worden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten. In het bestemmingsplan heeft de toegangsweg de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen mogelijk, maar is het exacte profiel van de weg niet vastgelegd. Zowel een weg van 4,30 meter met een parkeerverbod als een weg van 4,50 meter, die geschikt zijn voor het berijden door blusvoertuigen, zijn binnen deze bestemming mogelijk. In de toelichting en het beeldkwaliteitsplan wordt abusievelijk nog gesproken van een wegbreedte van circa 3,5 meter. Dit zal worden aangepast in beide documenten naar minimaal 4,5 meter. De zienswijze van de Veiligheidsregio leidt derhalve tot een aanpassing van de toelichting en het beeldkwaliteitsplan.

Opmerking 2

In verband met bluswatervoorzieningen adviseert de Veiligheidsregio in overleg met de drinkwaterleidingbeheerder te komen tot primaire bluswatervoorzieningen. Indien dit niet mogelijk is, blijft als alternatief een secundaire bluswatervoorziening over in combinatie met brandpreventieve maatregelen in de woningen.

Reactie

Bij de nadere uitwerking van het plan zal in overleg met de drinkwaterleidingbeheerder bepaald worden op welke manier de bluswatervoorziening het beste gerealiseerd kan worden in het plangebied. De realisatie van dergelijke voorzieningen is niet in strijd met het bestemmingsplan. Welk type bluswatervoorzieningen en wat de exacte locatie ervan zal zijn, wordt niet in een bestemmingsplan bepaald. Wel zal in paragraaf 4.4 nog kort

worden ingegaan op de eisen aan de bluswatervoorzieningen. De zienswijze van de Veiligheidsregio leidt daarom tot aanpassingen van de toelichting.

2.5 Indiener 1

Op maandag 19 augustus 2013 is een mondelinge zienswijze opgenomen van indiener 1.

Opmerking 1

De indiener ziet graag de bomen aan de noordzijde verwijderd worden of zodanig worden onderhouden dat ze niet over zijn perceel hangen.

Reactie

De aanwezigheid van bomen is niet iets dat in het bestemmingsplan vastgelegd wordt. In de verschillende bestemmingen zijn bomen toegestaan, maar het bestemmingsplan kan niet het verwijderen van bomen of het onderhoud ervan afdwingen. Over de invulling en plaatsing van nieuw te realiseren beplanting zal overleg plaatsvinden tussen De Groene Weide en de indiener. De nieuwe beplanting zal op een afstand van 2 meter van de perceelsgrens worden geplaatst en het onderhoud ervan is ten laste van de eigenaar van de grond. Indien de indiener desondanks toch last heeft van overhangende takken of wortels, is hij op basis van wetgeving vrij deze te verwijderen. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 2

De indiener vraagt hoe de waterhuishouding is geregeld in het gebied en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de sloot aan de noordzijde die aan het perceel van de indiener grenst. Onderhoud zou ook vanaf de andere zijde mogelijk moeten zijn.

Reactie

Aan de noordzijde is geen sprake van het realiseren van nieuw water. Er is sprake van bestand water dat al gedeeltelijk door beplanting wordt begeleid. Bij een sloot waarbij de kadastrale grens in het midden ligt, is het onderhoud een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Beplanting zal zodanig worden gerealiseerd dat dit onderhoud mogelijk blijft. Het water dat nieuw wordt aangelegd, ligt binnen de eigendomsgrenzen van de percelen van De Groene Weide. Ook de verantwoordelijkheid van het onderhoud hiervan zal bij de eigenaar liggen. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.6 Indiener 2

Op maandag 16 september 2013 is een brief van indiener 2 binnengekomen.

Opmerking 1

De provincie Noord-Holland is kritisch met betrekking tot het aantal vierkante meters ter compensatie van de bestaande 1520 m², waarbij zowel vierkante als kubieke meters meetellen. In de reactie wordt wel ingegaan op het aantal kubieke meters, maar niet op het aantal vierkante meters.

Reactie

De provincie Noord-Holland heeft inmiddels aangegeven dat alle opmerkingen naar tevredenheid zijn verwerkt en dat er geen sprake meer is van strijdigheid van het plan met de provinciale belangen. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 2

De indiener is van mening dat er sprake is van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing. De indiener is van mening dat er een landschapsarchitect met belangstelling voor cultuurhistorie naar het plan zou moeten kijken.

Reactie

De inrichtingsschets die als basis voor het bestemmingsplan geldt, komt uit een beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld door een landschapsarchitect. In dit document is onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling past op de betreffende locatie. In het beeldkwaliteitsplan is ingegaan op de cultuurhistorische aspecten, zoals in het hoofdstuk Analyse. Daarnaast is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie gebruikt, waar de cultuurhistorische waardenkaart deel van uitmaakt.

De realisatie van nieuwe bebouwing in de tweede lijn past bij de bestaande lintbebouwing van Haringhuizen. Het thema lintbebouwing is opgepakt en op een hedendaagse manier met respect voor de historie uitgewerkt. Het lint is ontwikkeld op een hogere rug in het landschap. De zijwegen waarin de Dorpsstraat splitst (Muggenburgerweg en Hoge bierenweg) maken daar geen deel vanuit en zijn in de historische structuur nooit bebouwd geweest. Een uitbreiding op die locatie zou niet logisch en passend zijn geweest. De locatie waar de bebouwing nu is geprojecteerd maakt echter wel deel uit van de hoger gelegen strook, die van oudsher reeds bebouwd is en is om die reden een geschikte uitbreidingslocatie.

Het plan is vervolgens beoordeeld en getoetst door de gemeente. Ook is het plan voorgelegd aan en besproken met deskundigen van de provincie Noord-Holland, die ook instemmen met de uitbreiding op deze wijze op deze locatie. In dit kader is er voldoende sprake geweest van een onafhankelijke en deskundige beoordeling en toetsing. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 3

De indiener ziet geen noodzaak van het slopen van 'beeldverstorende bebouwing', omdat hij van mening is dat het niet of nauwelijks storend is in het landschap en gaat om een loods van weergaloze architectuur.

Reactie

Het feit dat de te slopen bebouwing agrarische bebouwing betreft en het daarom qua functie past binnen Haringhuizen, betekent niet dat het ook karakteristieke bebouwing is. De te slopen loods heeft geen cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle kenmerken. De schuur in combinatie met de sleufsilos en opslagruimte en het ontbreken van een complete erfbeplanting veroorzaken een rommelig beeld, wat beschouwd kan worden als een verstoring van het totale landschap. Om die reden wordt het als een kwaliteitsverbetering voor de omgeving beschouwd om de bebouwing te slopen en te vervangen door woningen. Daarnaast leidt het plan ook tot een verbetering voor de leefomgeving aangezien op de locatie, die dicht tegen woonbebouwing aan ligt, geen agrarisch bedrijf meer mogelijk is. De milieuhinder die van dit agrarisch bedrijf afkomstig was, verdwijnt door de realisatie van het plan.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 4

De indiener verwijst naar een bijeenkomst op 21 oktober 2011 waarbij aan de bestuurder van de voormalige gemeente Niedorp gevraagd was naar eventuele bouwplannen in Haringhuizen. Dat was toen ontkennend beantwoord, maar op 14 december lag er een compleet uitgewerkt bestemmingsplan gereed.

Reactie

De beoordeling van het planvoornemen heeft plaatsgevonden door het bestuur van de voormalige gemeente Niedorp. Zij hebben destijds ingestemd met het verzoek. Vervolgens heeft de gemeente Hollands Kroon het plan verder in procedure gebracht. Op 21 oktober 2011 waren er nog geen officiële afspraken gemaakt met De Groene Weide gemaakt die naar buiten gebracht konden worden. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 5

De verhouding tussen de te maken kosten en het aantal te bouwen panden buiten het huidige erf wordt de indiener niet duidelijk.

Reactie

De woningen worden gebouwd op het bestaande erf en de bijbehorende huiskavel, die direct aansluitend aan het erf is gelegen, tussen het erf en de Hogeboerenweg. De verhouding tussen de kosten en de te bouwen woningen zijn bepaald door middel van een exploitatieopzet die voldoet aan de eisen die de provincie aan ruimte voor ruimtesituaties stelt. De exploitatieopzet maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, maar is bij de gemeente Hollands Kroon op verzoek ter inzage. De exploitatieopzet is door de provincie Noord-Holland afgewogen. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 6

De indiener is van mening dat de toepassing van de regels in de gemeente niet verschillend mag zijn voor verschillende burgers. Hij vraagt daarom naar de invloed van dit plan op andere plannen in de gemeente en geeft daarbij concrete voorbeelden.

Reactie

De gemeente onderstreept het uitgangspunt van de indiener dat de gemeente de regels voor alle burgers gelijk moet toepassen. Binnen deze ruimte wordt echter ieder plan op zichzelf beoordeeld. In het geval van een herstructureringsplan is er per definitie sprake van maatwerk. Om de objectiviteit van de toepassing van de provinciale uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimteregeling te waarborgen, beoordeelt ook de provincie Noord-Holland dergelijke plannen. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 7

De indiener vraagt of het bestemmingsplan Dorpsstraat 39 alleen het aangegeven gebied betreft. In zijn vraag verwijst hij naar de moeizame ontwikkeling van 't Veld Noord, waarin woningbouw voor hoge en lage inkomens voorkomt.

Reactie

Het bestemmingsplan is beperkt tot het plangebied zoals dat op de verbeelding weergegeven is. In die zin heeft het plan geen invloed op locaties elders in de gemeente zoals 't Veld Noord waar de indiener naar verwijst. Beide plannen doorlopen een eigen ontwikkeltraject. De Groene Weide, die de voorliggende locatie ontwikkelt, ziet mogelijkheden voor verkoop van de woningen. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 8

De indiener vraagt zich af of er met het verlies aan woongenoege rekening wordt gehouden in het plan. Worden omwonenden financieel of op enige andere manier gecompenseerd? En zo ja, is de gemeente Hollands Kroon daar ook bij betrokken?

Reactie

De indiener merkt terecht op dat het recht op vrij uitzicht niet is vastgelegd in de wet. Daarnaast zijn de nieuwe woningen op redelijke afstanden tot belendende percelen geprojecteerd en passen de te realiseren woningtypen bij de dorpse schaal van Haringhuizen. Omwonenden worden niet op voorhand financieel gecompenseerd. Wanneer er sprake is van een ingrijpende, structurele aantasting die leidt tot een vermindering van de waarde van woningen van derden, kan hiervoor financiële compensatie plaatsvinden. Wanneer de indiener verwacht dat hij als gevolg van het bestemmingsplan in die zin financieel benadeeld zal worden, wat niet aannemelijk lijkt, staat het de indiener vrij om een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeente. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.7 Indiener 3

Op maandag 16 september 2013 is een brief binnengekomen van indiener 3

Opmerking 1

In 2002 heeft de gemeente Niedorp een toezegging gedaan dat de boerderij en de woningen Muggenburgerweg 2 en 4 gesaneerd moeten worden en dat er vervangende woningbouw gerealiseerd zou mogen worden. Dit is als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Haringhuizen opgenomen. Door omstandigheden is er pas veel later aan de planvorming begonnen. In november 2011 heeft het college van Niedorp het principeverzoek tot indiening van een bouwplan in het kader van de ruimte voorruimte-regeling toegewezen. Het bouwplan kon binnen de kaders van de ruimtelijke ordening worden gerealiseerd, maar nu heeft er een wijziging in prioritering plaatsgevonden. Wanneer dit ertoe leidt dat de woningen aan de Muggenburgerweg niet meer gebouwd kunnen worden doordat er wellicht wettelijke grenzen en beperkingen, zoals de woningbouwcontingentering, zullen zijn, leidt de indiener schade en maakt hier tegen bezwaar. Eventuele schade moet vergoed worden.

Reactie

Dat de indiener nog geen concreet plan heeft ingediend en dat voor de locatie Dorpsstraat 39 inmiddels wel een concreet plan in procedure is, is een risico dat de indiener heeft genomen door te wachten met het concreet maken van zijn initiatief. Eventuele schade die indiener hierdoor zou leiden, kan niet worden vergoed. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 2

De indiener ziet graag dat beide plannen, zowel Dorpsstraat 39 als zijn eigen plan, gerealiseerd en op elkaar afgestemd zullen worden. Graag ziet de indiener dat onder leiding van de gemeente afspraken gemaakt worden met de projectontwikkelaars van bestemmingsplan Dorpsstraat 39 om beide plannen in planologische en ruimtelijk opzicht op elkaar af te stemmen. De indiener voorziet ook bezwaren die de toekomstige bewoners van Dorpsstraat 39 zouden kunnen maken tegen nieuwe bouwplannen aan de Muggenburgerweg. De indiener betreurt het dat de projectontwikkelaar van Dorpsstraat 39 niet tot een gesprek bereid is, terwijl hij graag de plannen op elkaar wil laten aansluiten. Dit komt ook de dorpskern ten goede.

Reactie

Hoewel de gemeente graag ziet dat verschillende plannen in planologisch en ruimtelijk opzicht op elkaar afgestemd worden, dient eventueel overleg op basis van vrijwilligheid plaats te vinden. De gemeente kan verschillende ontwikkelaars niet dwingen met elkaar te overleggen over de ontwikkelingen. Aangezien Dorpsstraat 39 eerder wordt gerealiseerd dan het plan dat de indiener wil uitvoeren, kan het plan van de indiener ook in een later stadium op het plan van Dorpsstraat 39 worden afgestemd. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 3

De indiener zal zijn plan voor de Muggenburgerweg 2 en 4 proberen aan te passen aan het plan Dorpsstraat 39 waarbij de indiener dezelfde grondslagen, berekeningsnormen en planologische uitgangspunten zal hanteren. De indiener verzoekt de gemeente hierover een uitspraak te doen.

Reactie

Indien de indiener een bouwplan indient zal dat worden beoordeeld op basis van beleid- en locatiefactoren die op dat moment van belang zijn. Uitspraken dan wel toezeggingen kunnen uiteraard niet worden gedaan voordat de concrete plannen zijn ingediend. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.8 Indiener 4

Op dinsdag 17 september 2013 is een brief binnengekomen van indiener 4.

Opmerking 1

De indiener heeft de gegevens met betrekking tot de exploitatie opgevraagd en geconstateerd dat er slechts sprake is van één referentieproject. Het betreft de exploitatieopzet van de ruimte voor ruimteregeling Floralaan in 't Veld, dat van de zelfde initiatiefnemer is. De indiener heeft gerekend met de kosten en opbrengsten uit die exploitatie en komt tot de conclusies dat de kosten aanzienlijk lager zijn dan in de exploitatieopzet voor Dorpsstraat 39 en dat de opbrengsten aanzienlijk hoger zijn.

Constateringen:

- verschil kosten afvoer sloopmateriaal
 - verschil kosten bouwrijp maken
 - herinrichting groen en water kwam in het referentieproject niet voor en bij Dorpsstraat 39 wel
 - de post 'overige kosten' bedraagt 19,1% van het geheel, terwijl dit in het referentieproject niet voor komt.
- In totaal komt de indiener op een verschil in kosten van €560.000. Voor de opbrengsten beschouwt de indiener de bedragen veel te laag.

De indiener is van mening dat de gepresenteerde cijfers niet reëel zijn en dat op basis van de cijfers maximaal twee kavels gerealiseerd zouden mogen worden.

Reactie

De cijfers waarmee de indiener rekent op basis van het referentieproject zijn niet één op één door te vertalen naar het voorliggende project. Tussen beide projecten is zowel verschil in de oppervlakte van het plangebied als in de inbrengwaarde, de infrastructuur, de hoeveelheid water en de kostenstructuur. Daarbij noemt de indiener ten aanzien van de kavelprijzen cijfers die niet voorkomen in de exploitatieopzet. De kavelprijzen waarmee gerekend is, liggen juist rond hetzelfde niveau als waarvan de indiener aangeeft dat ermee gerekend zou moeten worden. Op dit punt wijkt de exploitatieopzet dus niet af. Daarnaast zijn niet alleen de cijfers leidend voor een ruimte voor ruimtesituatie, maar geldt ook de kwaliteitsverbetering vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt als criterium.

De exploitatieopzet is zowel door de provincie Noord-Holland als de gemeente Hollands Kroon afgewogen en beoordeeld. De geldende rekenmodellen zijn gevolgd en er is aan de hand van kengetallen en met de inzet van plan economische expertise van deze overheden getoetst. Hieruit is gebleken dat de opzet voldoet aan de criteria voor ruimte voor ruimte. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 2

De indiener is van mening dat de dubbele rij woningen afbreuk doet aan de karakteristieke lintbebouwing.

Reactie

Zie beantwoording opmerking 2 van indiener 2.

Opmerking 3

In tegenstelling tot grootschalige nieuwbouw in de kleine dorpskern, wordt de huidige bebouwing niet gezien als beeldverstorende bebouwing. De huidige bebouwing is karakteristiek en dat is nieuwbouw niet.

Reactie

Zie beantwoording opmerking 3 van indiener 2.

Opmerking 4

Het plan zorgt niet voor het behoud van het dorps-DNA zoals benoemd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Reactie

Zie beantwoording opmerking 2 van indiener 2.

Opmerking 5

De bouw van acht nieuwe woningen in een dorpskern van 41 woningen is geen kleinschalige ontwikkeling.

Reactie

De indiener beschouwt acht woningen niet als een kleinschalige uitbreiding. Hiermee verschilt de indiener van inzicht met de gemeente en de provincie, die acht woningen als een uitbreiding beschouwen die past bij een dorp met de schaal van Haringhuizen. Omdat er een afname plaatsvindt aan de hoeveelheid bebouwing door de sloop van de overbodig geworden agrarische bebouwing, vindt er netto een afname plaats van het bebouwde oppervlak. Daarnaast is er sprake van één bestaande bedrijfswoning die omgezet wordt naar een reguliere woning. Deze opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Paragraaf 4.7	De aandachtspunten van de watertoets van het HHNK zijn verwerkt in de toelichting. Onder andere gaat de toelichting in op de watervergunning, huishoudelijk afvalwater en de afvoer van hemelwater.
Bijlage 2: Wateradvies	Het nieuwe wateradvies is toegevoegd.
Beeldkwaliteitsplan	Wijziging/opmerking
Verkeersontsluiting en verharding (pagina 22)	De breedte van de ontsluitingsweg is aangepast van "minimaal 4,3 meter" naar "minimaal 4,5 meter".

4 Ambtshalve wijzigingen

Artikel	Wijziging/opmerking
Artikel 1 Begrippen	<p>Toegevoegd</p> <p>nultredenwoning; <i>“een woning die zowel extern toegankelijk (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken) is;”</i></p>
Artikel 5, lid 5.1	<p>Toegevoegd</p> <p>In de regels is vastgelegd dat bij de vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden en dat voor de schuurwoningen één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig dient te zijn.</p>
Artikel 5, lid 5.2	<p>Toegevoegd</p> <p>Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2 onder a, gelden de volgende bepalingen: a. een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de opstallen genoemd op pagina 15 van het beeldkwaliteitsplan ‘Ruimte voor ruimte Dorpsstraat 39, Haringhuizen’, met uitzondering van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning, zijn gesloopt en/of verwijderd; 2. bij de aanvraag voor de vrijstaande woning(en) in twee parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien en dat bij de aanvraag van de aaneengebouwde woning minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein wordt voorzien. <p>Toelichting: Door het opnemen van deze verplichting wordt voorkomen dat de huidige opstallen blijven staan en dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.</p>
Artikel 5, lid 2 onder 10	<p>Gewijzigd</p> <p>10.de woningen binnen het bouwvlak waar maximaal 2 woningen zijn toegestaan, dienen aaneen te worden gebouwd; Gewijzigd naar</p>

		<p>10.de woningen binnen het bouwvlak waar maximaal 2 woningen zijn toegestaan, dienen aaneen te worden gebouwd en mogen uitsluitend als nultredenwoningen worden gebouwd;</p> <p>Toelichting: Deze regel sluit aan op hetgeen in het beeldkwaliteitsplan en de toelichting is beschreven.</p>
Toelichting		Wijziging/opmerking
Paragraaf 5.3, bestemming Wonen	Toegevoegd/ gewijzigd	In de toelichting worden de genoemde aanpassing aan de regels verwerkt en toegelicht.

