

Nota van beantwoording zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Ooievaarsweg 23 te Nieuwe Niedorp'

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Ooievaarsweg 23 te Nieuwe Niedorp' voor de realisatie twee nieuwe woningen en het omzetten plattelandswoning naar een reguliere woning, in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 19 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. In de voorliggende reactienota geeft het college haar reactie op deze zienswijzen

De zienswijzen zijn geanonimiseerd, samengevat en genummerd per argument. Ieder argument is van een reactie voorzien. Ook is aangegeven of een argument leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

In de eerste zienswijze wordt aangegeven dat:

1. Betrokkene firmant is geweest van het voormalige bedrijf, gevestigd aan de Ooievaarsweg 23. Na beëindiging van het bedrijf is betrokkene in 2016 gestart met een 'ruimte voor ruimte' procedure. Het idee was om de grote schuur aan de Ooievaarsweg en de grote lattenschuur aan de Langereis te slopen en hiervoor in de plaats een woning te bouwen tussen Ooievaarsweg 23 en 25 en een woning aan de Langereis. Betrokkene kreeg in 2022 als uitkomst dat het moeilijk kon worden, omdat de lattenschuur aan de Langereis een 'habitat voor vleermuizen' is en alleen gebruik gemaakt kon worden van de 'ruimte voor ruimte' regeling als niet alleen de 2 schuren gesloopt zouden worden, maar alle schuren binnen het bestaande bouwvlak en dan zou er mogelijk plek zijn voor 1 woning. Een deel van het bouwvlak was niet in eigendom van betrokkene, dus daarom verviel die optie. De andere optie was om het onroerend goed van het bedrijf als zodanig te verkopen, alleen zat er een agrarische bestemming op. Verkoop was makkelijker als de bedrijfswoning met aanpalende schuren de bestemming 'plattelandswoning' zou hebben. De overige schuren zouden de agrarische bestemming behouden. Dit is aangevraagd en medio 2022 vastgesteld. In november 2022 is de locatie overgegaan naar initiatiefnemer. In de 6 jaar die de gemeente nodig had om de besluitvorming voor de bestemmingswijzigingsaanvraag van betrokkene te behandelen, heeft betrokkene de gebouwen goed bijgehouden en opgeknapt waar nodig. Dit om te voorkomen dat de locatie en het aanzicht van de buurt zou verloederen. Volgens betrokkene heeft initiatiefnemer het afgelopen jaar de schuren geheel en gedeeltelijk gesloopt en de bestrating van het bedrijfsterrein, direct grenzend aan de weg verwijderd en laten verwilderen. Hierdoor is een verloederde indruk van de buurt ontstaan. Betrokkene is van mening dat dit het aannemelijk maakt dat de gemeente meegaat in de plannen, omdat het buurtschap zou opknappen.
2. Door de verwijdering en verwildering van het bestrate bedrijfsterrein is volgens betrokkene een levensgevaarlijke situatie ontstaan voor al het verkeer. Het verkeer moet elkaar, direct na de gevaarlijke en onoverzichtelijke kruising Langereis/ Ooievaarsweg passeren en het betreffende verharde bedrijfsterrein volgens betrokkene als uitwijkmogelijkheid gebruiken. Nu dit stuk niet meer verhard is komt het verkeer volgens betrokkene in dieper gelegen zandvlakte terecht of komt zelfs ten val.
3. De nieuw te bouwen wooneenheden komen zo dicht op het verblijfsterrein van het kinderdagverblijf dat er zeker overlast door toekomstige bewoners ervaren kan worden volgens betrokkene. Dit is volgens betrokkene onwenselijk en vraagt zich af wie de dupe is als er bezwaar gemaakt wordt.
4. Als op de aanvraag van initiatiefnemer positief gereageerd wordt door de gemeente, is betrokkene van mening dat er binnen gemeente Hollands Kroon met twee maten wordt gemeten, zeker ten nadele van eigen inwoners in dit geval. Daarnaast is er een verschil in grondwaarde (agrarische grond of bouwgrond) dat bij de aanvraag van betrokkene niet gegund werd en mogelijk nu bij de aanvraag van initiatiefnemer wel gegund wordt.

Reactie

1. De 'ruimte voor ruimte' regeling is vervallen met ingang van de Omgevingsverordening NH2020 op 17 november 2020. In de omgevingsverordening zijn nieuwe regels opgenomen wat betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied (zie artikel 6.10 Omgevingsverordening NH2020). Dit betekent dat destijds de regels voor betrokkene anders waren dan nu voor initiatiefnemer. Het door betrokkene gestelde 'habitat voor vleermuizen'

in de houten schuur is ontkracht met behulp van de uitgevoerde ecologische quickscan (zie paragraaf 4.7 toelichting en bijlage 3). Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Initiatiefnemer heeft op 12 september 2022 een principeverzoek ingediend voor het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning en een tweede burgerwoning te realiseren na sloop van de bestaande opstallen. Op 14 oktober 2022 heeft de gemeente in een reactie aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan en mee te willen werken. Hierbij is het voorstel gedaan om nog een extra burgerwoning te realiseren in plaats van een nieuwe schuur, omdat het lint dan doorgetrokken kan worden en het zodoende ruimtelijk beter inpasbaar is. De opstallen waren reeds in bouwkundig slechte staat en het is niet rendabel om deze op te knappen. Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3. De Ooievaarsweg betreft een erftoegangsweg type I met een maximale snelheid van 60 km/uur. Voor dit soort wegen geldt volgens de CROW-publicatie 329 'Handboek wegontwerp 2013 – Erftoegangswegen' een minimale verhardingsbreedte van 4,50 meter en een ideale verhardingsbreedte van 6,20 meter. De Ooievaarsweg heeft langs de nu onverharde berm een verhardingsbreedte van 5,3 meter. Dit voldoet aan de minimale eisen voor een erftoegangsweg type I. Daarnaast zijn er aan de Ooievaarsweg genoeg verharde uitwijkmogelijkheden waar voertuigen elkaar kunnen passeren, zoals ten noordwesten van Ooievaarsweg 25 en de uitritten van het perceel aan de Ooievaarsweg 16. Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Vanwege de nabije ligging van het kinderdagverblijf heeft initiatiefnemer een akoestisch onderzoek laten uitvoeren (zie paragraaf 4.9 van de toelichting en bijlage 4) waarin ook de geluidsbelasting van het kinderdagverblijf op zowel de bestaande woning als de toekomstige woningen is meegenomen.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de activiteiten van het kinderdagverblijf maximaal $L_{A,Lrt} = 39$ dB(A) op de gevel van de nieuwe woning aan de Langereis en 40 dB(A) op de gevel van de nieuwe woning aan de Ooievaarsweg bedraagt. Bij de bestaande woning is dit $L_{A,Lrt} = 45$ dB(A). Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is overal ruimschoots minder dan de maximaal toegestane 50 dB(A). Dit geldt ook voor de richtwaarde die wordt aangehouden bij milieuzonering, deze richtwaarde is 45 dB(A) in een rustige omgeving.

Het maximaal geluidniveau L_{max} bedraagt ten hoogste $L_{max} = 56$ dB(A) ter plaatse van de zijgevel van de nieuwe woning aan de Langereis ten gevolge van het dichtslaan van een autoportier. Voor de nieuwe woning aan de Ooievaarsweg is $L_{max} = 57$ dB(A) ten gevolge van het stemgeluid van de kinderen. Bij de bestaande woning is dat $L_{max} = 61$ dB(A) ten gevolge van het stemgeluid van kinderen. Dit is ruimschoots minder dan de toegestane waarde van 70 dB(A) in de dagperiode. Ook aan de richtwaarde die wordt aangehouden bij milieuzonering, deze is 65 dB(A) in de dagperiode, wordt voldaan. Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. De 'ruimte voor ruimte' regeling is vervallen met ingang van de Omgevingsverordening NH2020 op 17 november 2020. In de omgevingsverordening zijn nieuwe regels opgenomen

wat betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied (zie artikel 6.10 Omgevingsverordening NH2020). Dit betekent dat destijds de regels voor betrokkene anders waren dan nu voor initiatiefnemer. Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

In de tweede zienswijze wordt aangegeven dat:

1. Betrokkene vindt dat er aantasting van het plattelandskarakter plaatsvindt. De voorgestelde wijzigingen zullen volgens betrokkene het plattelandskarakter van de omgeving aantasten wat in strijd is met de karakteristieke eigenschappen van dit gebied. Dit kan leiden tot negatieve gevolgen voor de leefomgeving en het landschap volgens betrokkene.
2. Betrokkene wilt benadrukken dat de Langereis een gebied is met een bijzondere historische- en landschappelijke waarde. Het behoud van het unieke karakter van dit gebied is van groot belang voor de identiteit van de gemeente. Op het betreffende perceel staat momenteel een historische houtschuur die deel uitmaakt van het erfgoed. Het is van cruciaal belang om dergelijke historische structuren te behouden en beschermen voor toekomstige generaties. Het verlenen van een bouwvergunning voor een woning op deze locatie zou de sloop van de houtschuur met zich meebrengen, wat volgens betrokkene onaanvaardbaar is. Ook de betonschuur aan de Ooievaarsweg is een karakteristiek gebouw volgens betrokkene.
3. Volgens betrokkenen is het belangrijk om te benadrukken dat de Langereis bekend staat om zijn beschermde mussenkolonie en als leefgebied voor vleermuizen. Deze diersoorten zijn van grote ecologische waarde en genieten wettelijke bescherming. Het is verplicht om hun leefomgeving te behouden en beschermen tegen verstoring door bouwprojecten zoals voorgesteld in de bouwaanvraag.
4. De voorgenomen wijziging sluit niet aan bij het beleid van de provincie en de gemeente, waarin staat dat woningbouw bij voorkeur niet in de buitengebieden plaatsvindt, maar aansluitend op bestaande dorpskernen. Een goed voorbeeld hiervan is volgens betrokkene het Dahliapark in Winkel.
5. Betrokkene is bezorgd over de mogelijke precedentwerking van deze aanvraag. Het verlenen van een bouwvergunning voor een woning aan de Langereis zou een verkeerd signaal kunnen afgeven en andere aanvragen voor vergelijkbare projecten in dit historische gebied kunnen aanmoedigen. Het is van groot belang dat de gemeente vasthoudt aan de bestaande regelgeving en het geldende bestemmingsplan om de integriteit van het gebied te waarborgen en te voorkomen dat deze aanvraag als precedent gaat gelden voor toekomstige ontwikkelingen.
Betrokkene roept de gemeente op om deze aanvraag voor twee woningen aan de Langereis en Ooievaarsweg zeer kritisch te beoordelen en af te wijzen. Er zou gestreefd moeten worden naar duurzame ontwikkelingen die de historische en landschappelijke waarden van het gebied instandhouden zonder dat het gebied wordt overspoeld met huizen langs de vaart en zonder dat de historische houtschuur en de karakteristieke betonschuur gesloopt worden, en zonder dat er een precedentwerking geschapen wordt voor vergelijkbare aanvragen.
6. Betrokkene heeft waargenomen dat initiatiefnemer opzettelijk de bedrijfsgebouwen en het erf heeft verwaarloosd sinds de aankoop en deze verwaarloosde staat nu als argument gebruik. Dit roept vragen op over de oprechtheid van de intenties van initiatiefnemer en het respect van initiatiefnemer voor de lokale gemeenschap en het landschap.
7. Betrokkene heeft tijdens de verkoop van de Ooievaarsweg 23 persoonlijk bij de makelaar geïnformeerd of betrokkene het deel waarop de oude houtschuur staat kon kopen. Het

oogpunt van betrokkene was hobbymatig gebruik. Voor betrokkene bleek dit een zeer grote klus, waar betrokkene vanaf heeft gezien, maar niet voordat betrokkene heeft geïnformeerd naar een mogelijke wijziging van het bestemmingsplan. Er had in 2022 een wijziging plaatsgevonden van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Betrokkene kreeg de verzekering dat dit absoluut niet aan de orde was en betrokkene was daarom uiterst verbaasd over deze aanvraag voor een bestemmingswijziging.

Reactie

1. Het karakter van het landschap rondom de planlocatie bestaat voornamelijk uit de Langereis met daarlangs bebouwingslinten, het landschap heeft een open karakter en is alzijdig begrenst. Aan de zijde van de Ooievaarsweg ligt de verkaveling van het landschap haaks op de Langereis en het landschap is duidelijk zichtbaar vanaf de Langereis. In de tweede helft van de 20e eeuw is het historische mozaïekachtige verkavelingspatroon veranderd door de ruilverkaveling en is er een landschap ontstaan met kavels op grotere schaal. Daarnaast zijn in het begin van de 20e eeuw, op de plekken waar wegen haaks aansluiten op de Langereis, bebouwingskernen ontstaan. De Ooievaarsweg is een voorbeeld van een historische dijk die aansluit op de Langereis en waar een bebouwingskern is ontstaan tussen het bebouwingslint van de Langereis (zie paragraaf 2.3 toelichting). Zowel in de bebouwingskernen als aan het lint langs de Langereis is de oriëntatie van de woningen haaks op de weg.

Het planvoornemen bestaat uit het slopen van de in bouwkundig slechte staat verkerende opstallen binnen de bebouwingskern, zowel aan de Langereis als aan de Ooievaarsweg en het realiseren van 2 nieuwe woningen. De locatie ligt niet in Werelderfgoed of in Bijzonder Provinciaal landschap. Daarnaast ligt de locatie niet in een beschermd dorpsgezicht. Ook grenst het plangebied niet direct aan het open landschap en zorgt de sloop van de opstallen en de realisatie van de woningen op dezelfde plek niet voor een aantasting van het open landschap of het huidige verkavelingspatroon. Door de woningen haaks op de Ooievaarsweg en Langereis te bouwen wordt er juist voor gezorgd dat de bebouwingskarakteristiek van het gebied wordt gevolgd en versterkt. Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Geen van de gebouwen/ bouwwerken op de locatie, waaronder de door betrokkene genoemde houtschuur en betonschuur hebben een monumentale status op gemeentelijk-, provinciaal- of rijksniveau. De houtschuur en betonschuur zijn beide gebouwd in de jaren '40 van de 20e eeuw. Naast dat de schuren geen speciale status hebben, zijn ze relatief gezien van mindere historische waarde ten opzichte van de ontstaansgeschiedenis en bebouwing van het hele gebied (zie paragraaf 2.2 toelichting). Ook ligt de locatie niet in Werelderfgoed of in Bijzonder Provinciaal landschap. Daarnaast ligt de locatie niet in een beschermd dorpsgezicht. In de regels van het bestemmingsplan is wel opgenomen dat de voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden bestemd zijn voor het behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen. Het plangebied grenst niet direct aan het open landschap en de sloop van de opstallen en de realisatie van de woningen op dezelfde plek zorgt niet voor een aantasting van het open landschap of het huidige verkavelingspatroon. Door de woningen haaks op de Ooievaarsweg en Langereis te bouwen wordt er juist voor gezorgd dat de bebouwingskarakteristiek van het gebied wordt gevolgd en versterkt. Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Het klopt dat de huismus en vleermuissoorten beschermde soorten zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Wnb verplicht de initiatiefnemer om op de hoogte te zijn van mogelijke beschermde natuurwaarden binnen het plangebied. Door deze natuurwaarden vooraf te onderzoeken, wordt schade aan beschermde soorten voorkomen of beperkt. Als schade niet te voorkomen is, moet de initiatiefnemer een ontheffing aanvragen.

Initiatiefnemer heeft een ecologische quickscan uit laten voeren (zie paragraaf 4.7 toelichting en bijlage 3). Uit de quickscan is gebleken dat er inderdaad indicaties zijn dat er huismussen verblijven op de locatie. Daarom is er ook een nader onderzoek naar de huismus uitgevoerd (zie paragraaf 4.7 toelichting en bijlage 5). Uit het nader onderzoek is gebleken dat er huismussen verblijven op de locatie en dat door de voorgenomen werkzaamheden vaste verblijfplaatsen van de huismus verloren gaan. Tijdens het nader onderzoek zijn er acht huismusnesten aangetroffen, dit betekent dat er 16 verblijven gecompenseerd moeten. Initiatiefnemer heeft reeds 16 huismusverblijven geplaatst ter compensatie. Daarnaast dient er voor de sloopwerkzaamheden een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aangevraagd te worden voor de huismus. Deze procedure is reeds in gang gezet.

Wat betreft de aanwezigheid van vleermuizen op de locatie is tijdens de ecologische quickscan geen waarneming gedaan van vleermuizen of sporen van vleermuizen. In de bestaande woning zijn er ventilatieroosters aangetroffen die geschikt zijn voor vleermuizen. Echter, vinden de werkzaamheden aan de bestaande woning alleen inpandig plaats, dus zullen verblijfplaatsen van vleermuizen niet verstoord worden. De woonblokken vormen lijnvormige structuren die geschikt zijn als vliegroute voor vleermuizen. Ook deze woonblokken blijven behouden gedurende en na afronding van de werkzaamheden. De werkzaamheden hebben door hun aard geen effect op vleermuisverblijven en functioneel leefgebied. Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Artikel 6.10 uit de Provinciale Omgevingsverordening NH2020 gaat over kleinschalige woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied van Noord-Holland Noord. In artikel 6.10, lid 1 staat dat *‘Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.’* Vervolgens staat in artikel 6.10, lid 2 dat de in het eerste lid genoemde afspraken alleen afspraken kunnen bevatten over locaties die gelegen zijn in of aan kernen of in of aan dorpslinten. Deze ontwikkeling valt binnen de regionale gemaakte afspraken en is gelegen in een bestaande kern. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de Provinciale Omgevingsverordening volgens uit artikel 6.10, lid 1 en 2.

In de gemeentelijke Omgevingsvisie ‘Ruimte voor elkaar’ wordt bij het onderwerp ‘wonen’ besproken dat de gemeente een functiewijziging naar wonen voor leegstaande bebouwing, indien mogelijk, wil faciliteren. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid van Nieuwe Niedorp door de vervallen agrarische bebouwing te vervangen door woningen. In september 2022 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor deze ontwikkeling. De gemeente heeft positief gereageerd op dit principeverzoek en aangegeven mee te willen werken aan het plan. Daarnaast is voorgesteld om nog een extra burgerwoning te realiseren in plaats van een nieuwe schuur, omdat dit ruimtelijk beter inpasbaar is. Dit omdat het lint dan doorgetrokken kan worden. Dit argument leidt niet tot

een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. De locatie ligt niet in Werelderfgoed of in Bijzonder Provinciaal landschap. Daarnaast ligt de locatie niet in een beschermd dorpsgezicht. Het planvoornemen is in lijn met gemeentelijke en provinciale beleid en regelgeving zoals beschreven in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan.
6. Initiatiefnemer heeft op 12 september 2022 een principeverzoek ingediend voor het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning en een tweede burgerwoning te realiseren na sloop van de bestaande opstallen. Op 14 oktober 2022 heeft de gemeente in een reactie aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan en mee te willen werken. Hierbij is het voorstel gedaan om nog een extra burgerwoning te realiseren in plaats van een nieuwe schuur, omdat het lint dan doorgetrokken kan worden en het zodoende ruimtelijk beter inpasbaar is. De opstallen waren reeds in bouwkundig slechte staat en het is niet rendabel om deze op te knappen. Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7. De gemeente heeft geen invloed op uitspraken van een makelaar. Dit argument leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.