

B i j l a g e 6 :

N o t a v a n z i e n s w i j z e n

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Lutjewallerweg te Haringhuizen

1 Aanleiding

Initiatiefnemer De Groene Weide heeft in het kader van de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte twee bestemmingsplannen op laten stellen voor de bouw van in totaal twee woningen. Dit is ter compensatie voor het beëindigen van het loonbedrijf en het slopen van de agrarische bebouwing. Eén van de twee bestemmingsplannen is een perceel aan de Lutjewallerweg in Haringhuizen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend, welke op 17 april 2015 is aangevuld.

2 Zienswijze

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijze per punt cursief weergegeven. Na ieder punt geven wij

Opmerking 1:

De situatie op Terdiek 11: 2150 m² waarvan 410 m² bebouwd met stolp. Dat perceel met stolp is niet in bezit van aanvrager. Er resteert dan een 27 m brede kavel van 1740 m².

Het ontwerpbestemmingsplan vermeldt 'Ruimtelijk gezien het beste slechts 1 compensatiewoning op een ruime kavel'. In het overleg met vertegenwoordigers van de gemeente blijkt de beweegreden te zijn, dat hiermee de lintbebouwing ter plaatse wordt gehandhaafd.

Op grond van deze overweging maken wij de volgende bezwaren tegen Plan Lutjewallerweg:

- In het ontwerpbestemmingsplan Terdiek 11 wordt op geen enkele manier onderbouwd de voorwaarde van de te compenseren kosten. De gegevens hierover zijn niet openbaar, waardoor ondergetekenden als betrokkenen niet kunnen beoordelen, of compensatiebouw de te maken kosten dekt of overschrijdt en of compensatiebouw 7 km verwijderd van Terdiek 11 noodzakelijk is.*
- Op Terdiek 11 wordt een esthetische afweging gemaakt die niet wordt toegepast op Haringhuizen en omgeving. Sterker nog, deze overweging gaat ten koste van het eeuwenoude aanzicht van Haringhuizen.*

ons antwoord.

Beantwoording gemeente:

De ruimte-voor-ruimte regeling voorziet in een compensatie voor het verwijderen van storende bebouwing. Met behulp van een rekenexercitie wordt berekend hoeveel woningen er ter compensatie van het verwijderen van de storende bebouwing gebouwd mogen worden. Deze berekening wordt getoetst door de provincie. In voorliggende situatie is uit de berekening gekomen, dat er ter compensatie twee woningen gebouwd mogen worden.

Bij de te compenseren woningen moet er naast de volumeregels, ook altijd sprake zijn van inpasbare ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Holland en de gemeente Hollands Kroon zijn van mening dat op het perceel Terdiek 11 in Nieuwe Niedorp het niet mogelijk is om met de bouw van twee woningen tot een inpasbare ruimtelijke kwaliteit te komen. Om deze reden is dan ook gezocht naar een alternatieve locatie, waarbij de inpasbaarheid gewaarborgd is.

Opmerking 2:

Mocht compensatiebouw elders dan aan Terdiek 11 gewenst of noodzakelijk zijn, dan blijft de vraag waarom juist voor de locatie ten noordnoordoosten van Haringhuizen wordt gekozen. Dit dorp heeft eeuwenlang bestaan uit een lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Gezien de wens van de gemeenteraad in 2013 om onder meer Haringhuizen toe te voegen aan 'historisch waardevolle en beschermde dorpskernen' binnen de gemeente Hollands Kroon, zou het zorgvuldig omgaan met bebouwing in en rond dit dorp verwacht mogen worden.

Dus 'geen aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing van Haringhuizen door zorgvuldige inpassing in de omgeving' zoals eerder in de voormalige gemeente Niedorp nog werd omschreven.

Lintbebouwing wordt op internet op vele manieren beschreven maar komt uiteindelijk allemaal op hetzelfde neer: Lintbebouwing is een vorm van bebouwing waarbij langs een weg of vaart losstaande bebouwing is verzeen, terwijl het omliggende land open is gebleven. (Architectenweb).

De Hooglandspolder is een open poldergebied waarvoor het Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp met agrarische bestemming geldt.

Op grond van deze overweging maken wij de volgende bezwaren tegen Plan Lutjewallerweg:

- In Haringhuizen wordt in strijd met het Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp - vastgesteld op 1 oktober 2013 - een burgerwoning (term VNG) gebouwd in het open buitengebied.*
- Met de locatie in Haringhuizen wordt een onduidelijk - in elk geval niet objectief vast te stellen - probleem elders opgelost*
- Na de bouw van een 'VINEX-locatie' ter compensatie van afbraak en sanering van de conservenfabriek aan de zuidwestzijde van Haringhuizen (te begrijpen wegens problematiek van vervuilde grond) en de realisering van Plan Gilles aan de zuidoostzijde van Haringhuizen wordt de lintbebouwing hier voor de 3^e maal aangetast.*

Beantwoording gemeente:

De bouw van een woning aan de Lutjewallerweg in Haringhuizen is inderdaad in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is het bestemmingsplan Lutjewallerweg te Haringhuizen opgesteld.

Omdat de bouw van twee woningen op het perceel Terdiek 11 in Nieuwe Niedorp niet ruimtelijke inpasbaar is, is gekeken naar een alternatieve locatie. In een werkatelier met het Ruimte-voor-Ruimte team, de initiatiefnemer en gemeente Hollands Kroon is aan de hand van de volgende criteria gekeken naar alternatieve locaties:

- aansluitend aan de bebouwing;
- verwerfbaar;
- exploiteerbaar;
- landschappelijk inpasbaar.

Alleen de locatie Lutjewallerweg voldeed aan de gestelde criteria. Vervolgens is deze locatie verder uitgewerkt.

Conform het Beeldkwaliteitsplan compensatielocatie Lutjewallerweg Haringhuizen wordt de woning landschappelijk ingepast in de omgeving. Er is dan ook geen sprake van aantasting van de lintbebouwing.

Opmerking 3:

Bij het zoeken naar een compensatielocatie zijn - voor zover ons bekend - een vijftal percelen in beeld geweest. Of daarbij Kolhorn, hoek Sportstraat-Oude Streek en Barsingerhorn, Heerenweg tussen 9 en 11 (voormalig bedrijfsterrein Fa. C. Kuyper) in beeld zijn geweest is ons niet gebleken.

Op grond van deze overweging maken wij het volgende bezwaar tegen Plan Lutjewallerweg:

- *De keuze voor één van de door ons genoemde locaties had een probleem elders in de gemeente Hollands Kroon kunnen oplossen. Met de voorkeur voor Lutjewallerweg Haringhuizen is een probleem gecreëerd.*

Beantwoording gemeente:

Conform het Beeldkwaliteitsplan compensatielocatie Lutjewallerweg Haringhuizen wordt de woning landschappelijk ingepast in de omgeving. Er is dan ook geen sprake van aantasting van de lintbebouwing.

Opmerking 4:

Het weiland waarop de burgerwoning is gepland, heeft als agrarisch gebied een uitrit op de Lutjewallerweg. Beter gezegd, bijna in de bocht van deze weg. De Lutjewallerweg behoort, in tegenstelling tot de suggestie van de toevoeging 'Haringhuizen', niet tot de gemeente Hollands Kroon maar de gemeente Schagen.

In 1987 is aan de toenmalige eigenaar van dat deel van ons perceel dat tot de gemeente Schagen behoort, de bouw daarop van een woning geweigerd vanwege de noodzakelijke uitrit op de Lutjewallerweg. In de afgelopen jaren is de eigenaar van het betreffende weiland tot driemaal toe toestemming geweigerd voor een uitrit i.v.m. met de gewenste bouw van een woning. Hiervan zou aantekening gemaakt zijn bij de gemeente Schagen. (bron: oud-wethouder Jan Bouwes van de gemeente Schagen.) Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier - eigenaar/beheerder van de Lutjewallerweg - blijkt evenmin snel genegen te zijn tot het verlenen van uitpad, zoals gebleken is bij nieuwbouw rond de Grotewallerweg in Schagen.

Gemeente Schagen en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben hierover, na kennisgeving aan hen van het ontwerp bestemmingsplan door gemeente Hollands Kroon, beide tot nu toe geen uitsluitel gegeven.

Op grond van deze overweging maken wij het volgende bezwaar tegen Plan Lutjewallerweg:

- *De gemeente Hollands Kroon heeft financiën en menskracht gestoken in het ontwerp van een bestemmingsplan waarvoor niet bekend is of aan één van de meest essentiële voorwaarden (uitpad naar de openbare weg) zal worden voldaan. Mochten beide - of één van beide - geen toestemming geven, dan is alle werk voor niets geweest.*

Beantwoording gemeente:

De gemeente heeft in het kader van vooroverleg art. 1.3.1 Bro de gemeente Schagen om haar reactie gevraagd op het ontwerpbestemmingsplan Lutjewallerweg te Haringhuizen. De gemeente Schagen heeft aangegeven dat hun belangen niet in het geding zijn.

3 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een wijziging van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.