

Nota Beantwoording Zienswijzen

CHW Bestemmingsplan Dahlia Park

1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 24 oktober 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in deze zienswijzennota. In de nota zijn de indieners van zienswijzen met een uniek postregistratienummer opgenomen. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Onder 4 is de nota van wijzigingen opgenomen.

3 Zienswijzen

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt weergegeven. Op ieder punt geven wij ons antwoord daarop.

Indiener HK-0011651			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	De zienswijze richt zich op het verkeersbesluit dat is genomen m.b.t. het afsluiten van 't Hoefje.	Deze heeft geen betrekking op bestemmingsplan Dahlia Park. De zienswijze wordt daarom inhoudelijk niet verder behandeld.	Geen aanpassing

Indiener HK-0011778			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	De indiener van de zienswijze schetst een beeld van de geschiedenis van Winkel en Nieuwe Niedorp en de ontwikkelingen rond het park en geeft aan dat het park in al die jaren met 15% is afgenomen door verschillende ontwikkelingen. Het park wordt gezien als het laatste stukje natuur. Nu wordt aangrenzend aan die natuur het	De beschrijving van de geschiedenis van Winkel en Nieuwe Niedorp wordt voor kennisgeving aangenomen. Opgemerkt wordt dat deze informatie geen betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling.	Geen aanpassing

	“mooiste stukje Winkel/Niedorp” volgepropt met meer dan 200 woningen in een “park”. Er is begrip voor de woningbouwopgave maar indiener van de zienswijze stelt dat er al lang plannen zijn om te bouwen aan de oostzijde van Plan Trambaan en aan de westzijde van de Oosterweg in Nieuwe Niedorp, waar een veelvoud van de 200 woningen, die in Dahlia Park gepland staan kunnen worden geborgen. De conclusie van Bureau Els & Linde dat de aanwezigheid van vleermuizen is uitgesloten wordt in twijfel getrokken. Er wordt geëist dat er een verplicht onafhankelijk onderzoek wordt ingesteld. Tot slot sluit de zienswijze af met 5 concrete punten:	Los van de ligging naast het bestaande park, wordt met de ontwikkeling geen ‘natuur’ onttrokken. De locatie betreft een relatief klein stuk agrarische grond dat ligt ingeklemd tussen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling sluit dan ook aan op het provinciaal beleid waarbij woningbouwontwikkelingen binnenstedelijk moeten worden opgelost, tenzij daarvoor geen locaties beschikbaar zijn. De aangehaalde locaties aan de oostzijde van Plan Trambaan en aan de westzijde van de Oosterweg in Nieuwe Niedorp liggen, in tegenstelling tot de locatie Dahlia Park, niet binnen bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en de Omgevingsverordening NH2020. Het openhouden van Dahlia Park en ontwikkelen van deze alternatieve locaties buiten bestaand stedelijk gebied zou in strijd zijn met landelijk en provinciaal beleid. De opmerking met betrekking tot vleermuizen, onder het kopje ‘BESTEMMINGSPLAN’ wordt hieronder onder punt 5 verder behandeld, evenals de overige genoemde punten onder het kopje ‘ZIENSWIJZE van’.	
2	Gun de inwoners van de dorpen Nieuwe Niedorp en Winkel over tien jaar en later (ca. 10.000 mensen) een park van ca.15 hectare en koop van de projectontwikkelaar enkele hectares om dat te kunnen verwezenlijken.	Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een woonwijk op (voormalig) agrarische gronden en de plek van een bestaand bedrijf. Het bestaande park blijft behouden en wordt met voorliggende ontwikkeling niet aangetast.	Geen aanpassing
3	Compenseer in ieder geval de verloren gegane 1,5 hectare van park de Meent door de aankoop van de grond van de projectontwikkelaar en gebruik deze grond voor een parkachtig deel van de uitbreiding van Winkel.	Gesproken wordt over een ‘verloren gegane 1,5 hectare’. Onduidelijk is wat hiermee bedoeld wordt. Mogelijk houdt dit verband met de eerder aangegeven bebouwing aan de rand van het park. Dit staat echter los van de voorliggende particuliere ontwikkeling van Dahlia Park.	Geen aanpassing
4	Sta alleen maximaal drie woonlagen toe zoals rondom het winkelcentrum (Ankerplein, de Koppeling enz.). Winkel/	Het plan Dahlia Park voorziet in ca. 200 woningen waarvan het merendeel bestaat uit woningen in maximaal twee bouwlagen	Naar aanleiding van de zienswijze zal het

	Niedorp heeft als enige woonkern van Hollands Kroon al een (flat)gebouw met meerdere etages. Niet om aan te zien!	met een kap. Hiermee wordt een dorpse uitstraling nagestreefd. Op 1 enkele plek in het plan, gelegen aan de waterpartij en grenzend aan het park, is een stedenbouwkundig accent toegepast. Het gaat daarbij om een appartementengebouw met circa 14 appartementen, waarbij de bouwhoogte 1 laag hoger is dan de overige bebouwing en waarbij de uitstraling door de bovenste verdieping afwijkend vorm te geven nog steeds dorps en kleinschalig aandoet.	bestemmingsplan worden gewijzigd, in die zin dat het appartementengebouw dat maximaal 14 meter hoog wordt, met een specifieke aanduiding op de verbeelding wordt aangegeven. De maximale bebouwing in de rest van het plangebied blijft daarmee maximaal 6,5 m (gothoogte) en 12 meter (bouwhoogte).
5	Wij eisen een onderzoek naar de aanwezigheid naar vleermuizen. Zo niet, dan zullen wij een onafhankelijke rechter inschakelen.	In het kader van het bestemmingsplan is – door een onafhankelijk bureau – onderzoek naar effecten op de beschermde natuurwaarden uitgevoerd. Hierbij is onder meer gekeken naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en naar het gebruik van het gebied als foerageergebied en de aanwezigheid van vliegroutes. Ten aanzien van verblijfplaatsen is in het onderzoek het volgende geconcludeerd: Vleermuizen zijn in twee groepen te verdelen; enerzijds de soorten die in gebouwen een verblijfplaats hebben en anderzijds de soorten die in bomen een verblijfplaats hebben. De (kraam)kolonie van de laatvlieger (<i>Eptesicus serotinus</i>) en de gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) komen – voor zover bekend - alleen in gebouwen voor. Ze wonen in de spouwmuur, achter betimmering, onder daklijsten en dakpannen. De vaste verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis (<i>Pipistrellus nathusii</i>) en de watervleermuis (<i>Myotis daubentonii</i>) kunnen zowel in spleten en gaten in bomen, als in gebouwen voorkomen. Ze kiezen in de regel gebieden met een groot aanbod aan geschikte holten op een	Geen aanpassing

		klein oppervlak. Er is geen geschikte plek aanwezig op de planlocatie waar vleermuizen kunnen vestigen. Er is geen bebouwing aanwezig op het terrein en de aanwezige bomen zijn te jong en/of te klein om voor goede beschutting te zorgen. De aanwezigheid van vleermuizen kan op voorhand worden uitgesloten. Een afdoend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Dit betekent uiteraard niet dat vleermuizen uit de omgeving niet kunnen rondvliegen boven de locatie of in de omgeving daarvan. Voor de bescherming van vleermuizen wordt daarom ook gekeken naar de eventuele aantasting van het foerageergebied en vliegroutes. Het onderzoek zegt daarover: Langs de bomen en de watergang in de buurt zijn potentiële vliegroutes en foerageergebieden aanwezig. De werkzaamheden verstoren deze routes echter niet. Op basis van deze conclusies kan worden gesteld dat er geen sprake is van het aantasten van verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen.	
6	Bekijk nog even of er voldoende wateropslag is. Denk daarbij aan de klimaatverandering en vraag desnoods de gemeente Uitgeest wat er gebeurt met een bui van 100 millimeter regen in drie kwartier in een woonwijk.	Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ruime hoeveelheid oppervlaktewater door bestaande watergangen te verbreden en een nieuwe waterpartij door het plangebied te realiseren. Door het waterschap is in eerder (voor)overleg een verkeerd percentage voor watercompensatie opgegeven Dit percentage dient niet 8% maar 19% zijn. De Waterberekening in hoofdstuk 5 van de toelichting is hierop aangepast. Binnen plandeel Dahlia Park was reeds voorzien in een grote overmaat aan water. Hierdoor heeft de gewijzigde eis geen gevolgen voor de totale waterbalans.	Aanpassing toelichting

		Het plan wordt met deze nieuwe eis van 19% vastgesteld. Voor de hoeveelheid watercompensatie in het plan heeft deze nieuwe berekening geen gevolgen.	
--	--	--	--

Indiener HK-0011782

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1	De zienswijze richt zich op de deelontwikkeling Trambaan 2. Indiener van de zienswijze heeft daarover een zestal vragen. Wat heeft de alinea onder H2.4 onder 'Trambaan 2' uit de toelichting voor gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering.	Het opnemen van de alinea in de toelichting heeft niet zo zeer gevolgen. Het opnemen van de bestemming "Wonen, uit-te-werken" en de daaraan gekoppelde planregels wel. Met het opnemen van deze bestemming wordt het bedrijf 'wegbestemd' en wordt de mogelijkheid opgenomen om tot woningbouw over te gaan. Het betreft een 'uitwerkingsplicht' wat betekent dat het uitwerkingsplan binnen de planperiode van 10 jaar uitgewerkt moet worden. Dit geeft de tijd om tot een goede invulling van de locatie te komen. Op basis van de regels valt het bestaande bedrijf onder het overgangsrecht. De aanwezige activiteiten en bebouwing mag, ondanks dat deze strijdig zijn met de nieuwe bestemming "Wonen, uit te werken", worden voortgezet. Het gebruik mag niet worden veranderd, waardoor het bestaande gebruik maatgevend is. Om te voorkomen dat nieuwe woningen in Dahlia Park leiden tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering wordt een milieuzone als bedoeld in artikel 8.1 van de regels opgenomen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe milieugevoelige functies worden gerealiseerd. Hiervan mag worden afgeweken (8.2), indien de bedrijfsvoering ter plaatse van de bestemming "Wonen, uit te werken" definitief is beëindigd, of uit onderzoek blijkt dat er geen sprake van hinder is.	Aan de verbeelding wordt een milieuzone toegevoegd rond het bedrijf aan de Trambaan 2, in verband met het tijdelijk voortduren van de bedrijfsactiviteiten die onder het overgangsrecht mogelijk zijn.

2	Er wordt uitgegaan van maximaal 8 woningen; is dit aantal bindend.	De uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 7.2 zijn bindend. Dat betekent dat maximaal 8 woningen zijn toegestaan. Indien het wenselijk is om het aantal woningen later toch te verhogen dient een nieuwe bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.	Geen aanpassing
3	Gelden de uitgevoerde onderzoeken zoals o.a. genoemd in hoofdstuk 6 t/m 8 ook voor het nog te ontwikkelen plan Trambaan 2.	Een aantal onderzoeken is gebiedsdekkend uitgevoerd. Het gaat daarbij om de ladderonderbouwing, het onderzoek naar geluid en luchtkwaliteit, stikstof, archeologie en andere onderbouwingen m.b.t. milieuaspecten. Voor de aspecten bodem en ecologie dient aanvullend onderzoek naar de locatie plaats te vinden. In de uitwerkingsregels is dit aanvullend onderzoek niet expliciet opgenomen. Dit artikel zal op dit punt worden aangevuld.	Toevoeging aan artikel 7.2 Uitwerkingsregels dat; - als onderdeel van het uitwerkingsplan aangetoond moet worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie wonen. - als onderdeel van het uitwerkingsplan ecologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.
4.	Welke termijn geldt voor punt 2.	Het uitwerkingsplan moet binnen de planperiode (10 jaar) van het bestemmingsplan Dahlia Park uitgewerkt worden. Het uitwerkingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan. Regionaal worden afspraken gemaakt over te realiseren woningbouwaantallen. De afspraken voor de komende jaren zijn vastgelegd in het Convenant: Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK)). Op dit moment wordt gewerkt aan een visie voor de kernen Winkel en Nieuwe-Niedorp waarin, rekening houdend met het	Geen aanpassing

		KWK, voor de komende decennia de beoogde woningbouwontwikkelingen in een visiedocument worden uitgewerkt. Het is om deze reden dat uitvoering van de uitwerkingsbevoegdheid plaats moet vinden. Het is namelijk niet aannemelijk dat er na de planperiode van 10 jaar nog ruimte is in het KWK voor nieuwe woningbouwinitiatieven in deze kern.	
5.	Wat zijn de kosten van de toekomstige verkorte uitwerkingsprocedure	De kosten bestaan onder andere uit het op laten stellen van het uitwerkingsplan, eventuele aanvullende onderzoeken (of indien de houdbaarheid van bestaande onderzoeken is verlopen een actualisatie daarvan) en gemeentelijke kosten voor de behandeling van het plan. De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen van een ruimtelijk verzoek zijn vastgelegd in de legesverordening. Deze wordt jaarlijks herzien.	Geen aanpassing
6.	Indien de kosten van grondsanering niet kunnen worden opgebracht, wat zijn dan de rechten en plichten.	De ontwikkeling van Trambaan 2 is een private ontwikkeling. De eigenaar van de grond of ontwikkelaar dient de kosten te dragen. Op basis van de Wet Bodembescherming is de eigenaar van een stuk grond verantwoordelijk voor de kwaliteit van deze grond. De eigenaar moet bodemvervuiling voorkomen en de verontreiniging die door de eigenaar is veroorzaakt moet zo snel mogelijk en geheel worden verwijderd (saneren). Deze vraag speelt pas bij de uitwerking.	Geen aanpassing

Indiener HK-0011816

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
	Door DAS rechtsbijstand is een zienswijze ingediend namens twee cliënten op hetzelfde woonadres. Aangegeven wordt dat met de bouw van 200 woningen achter het perceel van cliënten sprake is van aantasting van het vrije uitzicht en privacy. De woningen kunnen tot		

	op 4 meter vanaf het perceel van cliënten worden gebouwd en ook de goot- en bouwhoogte wordt te fors geacht. Daarnaast wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan op meerdere punten in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er op meerdere onderdelen sprake is van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.		
1	Strijd met goede ruimtelijke ordening Aangegeven wordt dat de opgenomen milieuzone achter Dorpsstraat 32 met 10 meter te klein is. Bij de opgenomen milieuzone van 10 meter is uitgegaan van nogal wat verkeerde aannames. Er dient te worden uitgegaan van gebiedstype rustige woonwijk en een maximale invulling van de locatie met een bedrijf in milieucategorie 3.2. waarbij vrachtwagens tot op de zuidelijke rand van het perceel kunnen rijden. Op basis van de maximale invulling met milieucategorie 3.2 en gebiedstype rustige woonwijk zou een afstand van 100 meter moeten worden aangehouden. Opgemerkt wordt dat het relativiteitsbeginsel van artikel 8:69a Awb van toepassing kan zijn in een beroepsfase. Ten aanzien van de hoogte van de woningen wordt aangegeven dat een goothoogte van 6,5 meter en bouwhoogte van 12 meter erg fors is. Gestapelde woningen kunnen zelfs tot 14 meter hoog worden. De goot- en bouwhoogte in de omgeving bedragen respectievelijk 3,5 meter en 9 meter.	Ten aanzien van de 'strijd met goede ruimtelijke ordening' is in het bestemmingsplan een onderbouwing gegeven waarom sprake is van gemengd gebied. Gelet op de aanwezigheid van verschillende functies (bedrijvigheid, bedrijventerrein Winkelerzand, woningen, camping en een maatschappelijk cluster met scholen en kinderopvang), kan gesteld worden dat sprake is van functiemenging en kan het gebied als "gemengd gebied" worden aangemerkt. Ook is onderbouwd waarom de aanduiding 'transportbedrijf' bij een invulling van de locatie, rekening houdend met een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, leidt tot een beperkte bruikbaarheid van de grond als transportbedrijf. De belendende woonbestemmingen beperken de planologische mogelijkheden van het terrein, ook als gebouwen worden gesloopt en het terrein anders wordt ingericht. De omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft de onderbouwing en de conclusies daarvan geaccordeerd. Uitgangspunt blijft daarom een gemengd gebied en een maximale milieucontour van 10 meter. In het stedenbouwkundig plan wordt bovendien uitgegaan van een afstand van ca. 30 meter tot de gevels van de woningen. Ten aanzien van de zienswijze tegen de milieucontour wordt overigens terecht opgemerkt dat bij een beroep het relativiteitsbeginsel een rol speelt. De bezwaren van cliënten	Geen aanpassing

		strekken niet tot bescherming van hun belang en kan derhalve niet leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan. Wat betreft de afstand van het perceel van de cliënten tot de woonbestemming en de bouwhoogtes wordt opgemerkt dat tussen het perceel van cliënten en de toekomstige woonkavel een watergang met een breedte van 6 meter (op de waterlijn) komt, exclusief taluds. De achtergevels van de dichtstbij gelegen woningen tot het perceel van de cliënten bedraagt ruim 28 meter. De woningen die momenteel zijn voorzien zijn grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-een-kap) in twee bouwlagen met kap. In bestemmingsplannen is een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 12 meter een gangbare maat voor dorps woonwijken. Ook in de wijk aan de overzijde van de Trambaan en andere woonwijken in Winkel/Nieuwe Niedorp komt een vergelijkbare hoogte veelvuldig voor. Gestapelde woningen zijn voorzien aan de andere zijde van het plan, aan de zijde van het park. Hier is één complex in 3 bouwlagen voorzien en één kleinschalig complex met ca. 14 appartementen in 3 bouwlagen met kap of maximaal 4 bouwlagen. Dit laatste gebouw vorm een stedenbouwkundig accent waarbij de extra laag vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.	
2.	Strijd met het evenredigheidsbeginsel Aangegeven wordt dat het perceel van cliënten wel diep is, maar ook smal, waardoor de achterste zijde intensief gebruikt wordt voor woondoeleinden. Met de planologisch maximale mogelijkheden zouden cliënten gestapelde bouw tot 14 meter hoog op 4 meter afstand voor hun kiezen kunnen krijgen. Dit kan een forse inbreuk	Het bestemmingsplan betreft een globaal plan met eindbestemmingen. Binnen de opgenomen bestemmingen is veel flexibiliteit mogelijk. Dit geeft ontwikkelaar en gemeente de mogelijkheid om de huidige plannen in de toekomst waar mogelijk bij te stellen. Gelet op het voorliggende stedenbouwkundige beeld voor de invulling van het gebied is het niet logisch dat (gestapelde) woningbouw direct in de waterlijn wordt gerealiseerd. De opzet gaat voor de rand achter de Dorpsstraat uit van voornamelijk vrijstaande woningen en	Naar aanleiding van de zienswijze zal de verbeelding worden gewijzigd, in die zin dat gestapelde woningen tot 14 meter hoogte uitsluitend worden toegestaan op de plek waar deze zijn voorzien. Ten

	op de privacy betekenen. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel.	twee-onder-een-kap-woningen met achtertuinten. Om te voorkomen dat sprake is van een onevenredig gebruik van de gronden direct grenzend aan de kavels aan de Dorpsstraat wordt een aanduiding opgenomen waarbinnen hoofgebouwen worden uitgesloten. Deze zone van 6 meter volgt de waterlijn. Daar waar de percelen fors dieper worden, buigt de lijn af en neemt de afstand toe. Ter hoogte van het perceel van de appelanten bedraagt deze zo'n 11 a 12 meter. De afstand van hoofgebouwen tot de perceelgrens van appelanten bedraagt daarmee ten minste 14,5 tot 18 meter. Hiermee zijn in deze eerste zone uitsluitend bijbehorende bouwwerken toegestaan en wordt de bouwhoogte aanzienlijk teruggebracht. Hiermee ontstaat planologisch gezien een situatie die passend is in een dorpse situatie, waarbij woonkavels aan elkaar grenzen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de indieners van de zienswijze.	aanzien van bebouwing achter de Dorpsstraat wordt een aanduiding opgenomen waarbinnen hoofgebouwen worden uitgesloten. Hiermee wordt de afstand van de nieuwe woningen tot de percelen aan de Dorpsstraat duidelijker vastgelegd en wordt voorkomen dat op de waterlijn tot 12 meter hoog gebouwd kan worden. Hiertoe wordt op de gronden tegenover de percelen aan de Dorpsstraat een aanduiding opgenomen waarbinnen hoofgebouwen worden uitgesloten.
3	Strijd met rechtszekerheidsbeginsel De planregels kennen een mogelijkheid om door het college van Burgemeester en Wethouders nadere eisen te laten stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van verschillende aspecten. Cliënten stellen dat sprake is van een bevoegdheid die kán worden toegepast, maar die de mogelijkheid openlaat om onevenredige aantasting niet te beperken. Dit is rechtsonzeker.	De genoemde bevoegdheid is een standaardbepaling in (veel) bestemmingsplannen van onder meer de gemeente Hollands Kroon en strekt juist ter bescherming van omwonenden van locaties waar ontwikkelingen zijn voorzien. Mede gelet op de tegemoetkoming van andere bezwaren, worden de bouwmogelijkheden direct achter de gronden van cliënten fors beperkt. Hierdoor is dan ook geen reden om de bevoegdheid zoals opgenomen in artikel 6.3 anders te formuleren.	Geen aanpassing

4	Strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel Opgemerkt wordt dat in de ecologische quickscan beschermde diersoorten ontbreken terwijl die wel in het plangebied voorkomen. Het gaat om de grote bonte specht, de groene specht, kramsvogels en een ijsvogel. De kans dat zich in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen bevinden of essentieel foerageergebied en vliegroutes aanwezig zijn is aanzienlijk. Er is aanleiding tot aanvullend ecologisch onderzoek. Ook de conclusie met betrekking tot vleermuizen is voorbarig. Zonder nader onderzoek is er sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Awb. DAS rechtsbijstand verzoekt het besluit niet, dan wel niet ongewijzigd vast te stellen.	Ten aanzien van het ecologische onderzoek wordt opgemerkt dat de uitgevoerde quickscan door de omgevingsdienst akkoord is bevonden. De quickscan is uitgevoerd door een gespecialiseerd en onafhankelijk bureau en geeft, in tegenstelling tot hetgeen cliënten beweren geen aanleiding tot nader onderzoek naar vleermuizen. Er wordt niet tegengesproken dat de genoemde vogels in of rond het plangebied aanwezig kunnen zijn, maar uit onderzoek blijkt dat er ten aanzien van de ontwikkeling geen soorten worden aangetast die een jaarrond beschermd nest hebben, de aanwezige vogels zijn tijdens de broedtijd beschermd. Het is daarom goed mogelijk dat de soorten wel in de omgeving huisvesten en rondvliegen, maar de plannen vormen geen beperking van die mogelijkheden. Er is dan ook geen reden tot aanvullend onderzoek. In het rapport is overigens gewezen op de mogelijkheid van aanwezigheid van kleine marters (wezel, hermelijn en bunzing). Hiernaar is een afdoend onderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat deze marters niet aanwezig zijn binnen het plangebied. De inventarisatie is – uiteraard – uitgevoerd conform de voorschriften voor een correct onderzoek.	Geen aanpassing
---	---	--	-----------------

Indiener HK-0011807

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Indiener van de zienswijze geeft aan voorstander te zijn van het bouwen van (betaalbare) woningen rond Winkel en Nieuwe Niedorp, maar geeft aan dat een goede visie op potentiële ontwikkellocaties ontbreekt.	Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied is daarin geen optie maar een voorwaarde. Buiten bestaand bebouwd	Geen aanpassing

Ten aanzien van de behoefte om op korte termijn woningen te bouwen wordt verwezen naar de woonvisie uit 2020. Op basis hiervan wordt gesteld dat de harde planvoorraad bestaat uit 800 woningen en tot en met 2030 in de gemeente 1.030 woningen nodig zijn. Aan de noodzaak om op stel en sprong tot woningbouw in Dahlia Park over te gaan wordt daarom getwijfeld. Gesteld wordt dat niet alleen kan worden gekeken naar het argument om binnen bestaand bebouwd gebied te moeten bouwen. De gemeente Hollands Kroon heeft recent in verschillende gevallen woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied toegestaan. Het is onmogelijk om 1.400 woningen in bestaand stedelijk gebied te bouwen. In de zienswijze wordt aangegeven dat een visie nodig is om woningbouw in en rond Winkel en Nieuwe Niedorp op een juiste wijze vorm te geven. Zeker aangezien nu 40% meer woningen worden voorzien dan in de woonvisie van 2 jaar geleden. Door zonder visie losse ontwikkelingen te realiseren ontstaat een salamitactiek. Bovendien wordt het argument 'bouwen binnen "bestaand bebouwd gebied"' willekeurig en oneigenlijk toegepast. Tot slot wordt aangegeven dat het woningbouwprogramma strijdig is met de woonvisie. De koppeling van prijsniveaus met de NHG-grens is onterecht en wijkt fors af van de woonvisie.	gebied bouwen is enkel onder strikte voorwaarden mogelijk en met instemming van de provincie Noord-Holland. In bijlage 3 van het bestemmingsplan is een ladderonderbouwing opgenomen. Hierin is aangegeven dat er een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte bestaat. De cijfers die hierbij gehanteerd zijn, komen uit het KWK waarin voor de gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland samenwerkingsafspraken zijn gemaakt. Het bevat een kwalitatief afwegingskader en een kwantitatief afwegingskader met een dynamisch overzicht van woningbouwplannen. De getallen in dit kader zijn actueler dan die uit de (statische) Woonvisie uit 2020. In de laddertoets is geconcludeerd dat: "De ontwikkeling van Dahlia Park met 200 woningen is opgenomen als 'Vertrouwelijk 1' en als 'potentiële locatie in visie'. Inmiddels is deze locatie aan te merken als 'plan/besluit in voorbereiding'. Voor de periode 2020 tot 2030 zijn 100 woningen voorzien. Uit de optelsom van harde plannen blijkt echter dat voor die periode slechts sprake is van 647 woningen. Daarmee is de behoefte van 1.848 nog lang niet vervuld. Zelfs met de plannen in voorbereiding (medium) komt het totaal nog niet aan de 310 woningen. Daarmee kan worden aangetoond dat de ontwikkeling van 100 en zelfs 200 woningen in Dahlia Park noodzakelijk is om tot invulling van de woningbehoefte te komen. Daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen met een positief resultaat." Het woningbouwprogramma voldoet aan de Woonvisie ten opzichte van de woningbouwprogrammering.	
--	--	--

	De zienswijze eindigt met een oproep aan de gemeente om een visie op het woningbouwvraagstuk te maken.	De ontwikkelaar houdt zich aan; 25% sociale huur; 10%-15% middeldure huur en sociale koop; 30%-40% betaalbare koop; 20%-30% middeldure en dure koop. De koppeling van de prijsniveaus met de NHG-grens komt voort uit de Nota van uitgangspunten welke een nadere uitwerking van de Woonvisie is. Zoals in de nota is aangegeven zijn de prijsniveaus uit de Woonvisie gebaseerd op verouderde onderzoeken (woningmarktonderzoek 2019) welke niet meer aansluiten op de huidige marktsituatie en kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. De woonvisie Hollands Kroon betreft een dynamische visie. Deze wordt op dit moment herzien om beter aan te sluiten op de huidige omstandigheden in de samenleving en op de woningmarkt. Wat betreft de oproep om te komen met een visie ten aanzien van het woningbouwvraagstuk wordt opgemerkt dat dit buiten de scope van dit bestemmingsplan valt.	
--	---	--	--

3 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

4 Nota van wijzigingen

4.1. Ambtelijke wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden er de volgende wijzigingen in de regels, toelichting en/of verbeelding voorgesteld.

4.1.1. Bodemonderzoek

Het eerder uitgevoerde bodemonderzoek op perceel Niedorp B 1269 (thans B 2196 en B 2198) dient nog verwerkt te worden in paragraaf 8.7 van de toelichting en opgenomen te worden als bijlage 15.

4.1.2. Verkeersonderzoek

De rapportage m.b.t. het verkeersonderzoek van Dahlia Park is vergeleken met het laatste brede verkeersrapport. Hieruit blijkt dat de maximale capaciteit van de Dorpsstraat te hoog was ingeschat. In de nieuwe rapportage is deze naar beneden bijgesteld. De conclusie van het onderzoek blijft echter hetzelfde. Er worden geen verkeersproblemen verwacht als gevolg van de ontwikkeling van Dahlia Park. Het nieuwe onderzoek wordt beschreven in Hoofdstuk 4 van de toelichting en bijlage 4 wordt vervangen door de actuele rapportage.

4.1.3. Watercompensatie

Door het waterschap is in eerder (voor)overleg een verkeerd percentage voor watercompensatie opgegeven. Dit percentage dient niet 8% maar 19% zijn. De Waterberekening in hoofdstuk 5 van de toelichting is hierop aangepast. Binnen plandeel Dahlia Park was reeds voorzien in een grote overmaat aan water. Hierdoor heeft de gewijzigde eis geen gevolgen voor de totale waterbalans.

4.1.4. Veranda's

Om het dorpse karakter van de wijk te versterken, kan de toepassing van veranda's bij woningen wenselijk zijn. Zie figuur 2 voor het referentiebeeld van deze veranda's. Aan de bestemming "Wonen", artikel 6, wordt onder de bouwregels een nieuw lid 6.2.3 opgenomen:

6.2.3 Veranda's

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 sub f mag de voorgevelrooilijn worden overschreden voor het realiseren van veranda's, hiervoor gelden onderstaande regels:

a. de afstand tot de voorste perceelgrens dient ten minste 1 m te bedragen;

- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;*
- c. de veranda is uitsluitend toegestaan als onderdeel van het hoofdgebouw;*
- d. de veranda dient over de volledige breedte van de gevel worden gebouwd;*
- e. de hoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;*
- f. veranda's zijn uitsluitend toegestaan bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veranda'.*

De overige leden worden vernummerd in 6.2.4 en 6.2.5

Tevens wordt aan hoofdstuk 1, artikel 1 Begrippen de volgende begripsbepaling toegevoegd;

Veranda: een aanbouw in de vorm van een galerij die zich voor een hoofdgebouw bevindt en bestaat uit een afdak steunend op palen.

4.1.5. Conclusie paragraaf 8.8.3 (Milieuhinder)

In paragraaf 8.8.3. is in de conclusie ten onrechte opgenomen dat nog onderzoek wordt gedaan naar de activiteiten en milieuhinder van het agrarisch bedrijf van Laan. Bij het ontwerpbestemmingsplan zat reeds een onderzoeksrapport van De Roever Omgevingsadvies. De laatste zin van conclusie komt daarmee te vervallen.

4.2. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

4.2.1. Naar aanleiding van zienswijze HK-0011778

Naar aanleiding van punt 4 van de zienswijze zal de verbeelding van het bestemmingsplan worden gewijzigd, in die zin dat de zone waarin het appartementengebouw (dat maximaal 14 meter hoog wordt) mag komen, met een specifieke aanduiding op de verbeelding wordt aangegeven. De maximale bebouwing in de rest van het plangebied blijft daarmee maximaal 6,5 m (gothoogte) en 12 meter (bouwhoogte). In artikel 6.2.1 worden de subleden b, c en d worden geschrapt en vervangen door een nieuw sublid b dat als volgt luidt:

- b. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en/of 'maximum gothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.*

Op de verbeelding worden de maximale goothoogtes en bouwhoogtes opgenomen met een aanduiding. Zie figuur 1 voor de analoge weergave van de te wijzigen verbeelding op welke wijze de aanduiding wordt opgenomen.

4.2.2 Naar aanleiding van zienswijzen HK-0011782

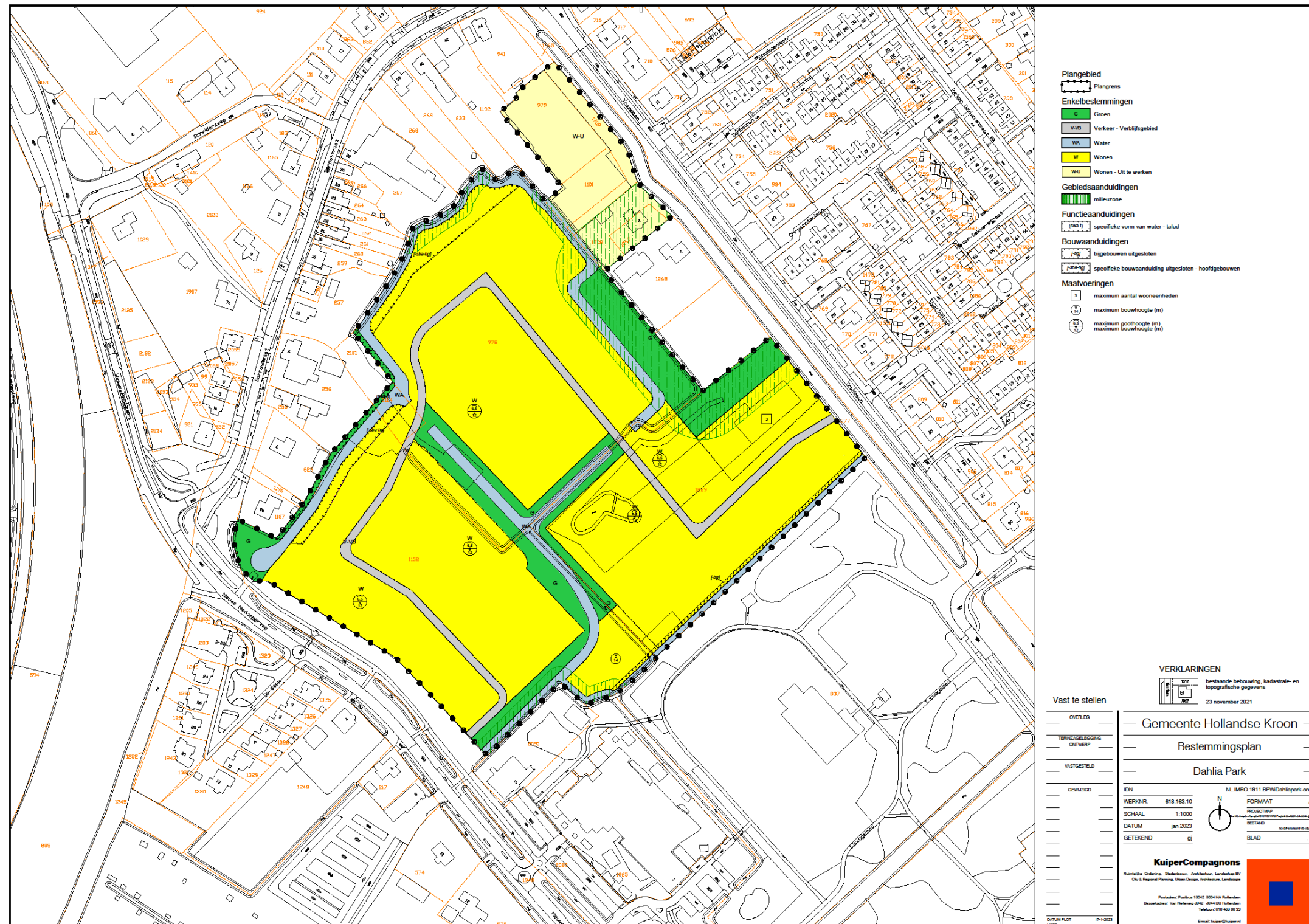
Naar aanleiding van punt 1 van de zienswijze wordt aan de verbeelding een milieuzone toegevoegd rond het bedrijf aan de Trambaan 2, in verband met het tijdelijk voortduren van de bedrijfsactiviteiten die onder het overgangsrecht mogelijk zijn.

Daarnaast zullen naar aanleiding van punt 3 van de zienswijze aan artikel 7.2 de volgende regels worden toegevoegd;

- e. als onderdeel van het uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik;*
- d. als onderdeel van het uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat het plan in het kader van de Flora-en faunawet uitvoerbaar is.*

4.2.3. Naar aanleiding van zienswijze HK-0011816

Naar aanleiding van punt 2 van de zienswijze zal de verbeelding worden gewijzigd, in die zin dat gestapelde woningen tot 14 meter hoogte uitsluitend worden toegestaan op de plek waar deze zijn voorzien. Ten aanzien van bebouwing achter de Dorpsstraat wordt een aanduiding (sba-hg) opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen worden uitgesloten. Hiermee wordt de afstand van de nieuwe woningen tot de percelen aan de Dorpsstraat duidelijker vastgelegd en wordt voorkomen dat op de waterlijn tot 12 meter hoog gebouwd kan worden. Zie figuur 1 voor de analoge weergave van de te wijzigen verbeelding op welke wijze de aanduiding wordt opgenomen.



Figuur 1. Analoge weergave van te wijzigen verbeelding

Hoek- en rijwoning koop, veranda



Figuur 2. Referentiebeeld hoek- en rijwoningen koop, veranda