

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Westerweg Nieuwe Niedorp

1. Aanleiding

Voor een perceel aan de Westerweg, direct grenzend aan de kern Nieuwe Niedorp, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van 4 vrijstaande woningen op het perceel mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen voorzien van een antwoord.

2. Zienswijze

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt weergegeven. Na ieder punt geven wij ons antwoord daarop en of het plan aangepast dient te worden naar aanleiding van de zienswijze.

1. indiener 1 en 2			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	Het perceel is in een landelijk gebied gelegen buiten de gemeentegrens en in het verleden is deze nooit aangewezen voor eventuele woningbouw. Er zijn nog genoeg percelen binnen de grens die geschikt voor woningbouw. De toegang tot het dorp is nu nog weids en open zoals dat hoort bij een agrarische gemeente. Een deel van de voorliggende sloot zal moeten worden gedempt, dit is voor de waterhuishouding niet gewenst. Als aan deze zijde van de Westerweg woningen zijn toegestaan, zal er in de toekomst ook een vraag komen voor de gronden aan de overzijde van de weg.	Wij hebben samen met de regiogemeenten (Den Helder, Schagen en Texel) regionale kaders gesteld voor zowel de kwaliteit als de kwantiteit van woningbouw, het kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord Holland (KwK). Het KwK bevat de afspraken over de woningbouwprogrammering in de regio. Het KwK wordt als instrument voor woningbouwplanning periodiek geactualiseerd, waarbij wordt aangesloten op de harde plancapaciteit en op de ontwikkelingen uit de bevolkingsprognoses. Er wordt met het KwK gestuurd en gemonitord op realisatie van de kwalitatief beste plannen Per kern is een kernenscan uitgevoerd. In de kernenscan wordt elke kern beoordeeld op objectieve indicatoren, bijvoorbeeld gemiddelde WOZ-	Geen aanpassing.

		waarde, gemiddeld inkomen, niveau publieke ruimte en afstand tot verschillende voorzieningen. De kern Nieuwe Niedorp komt als ‘boven gemiddeld’ uit de scan. De locatie aan de Westerweg voorziet in een behoefte naar ruime vrije kavels. Momenteel is er geen gelegenheid of bouwoppervlak beschikbaar in Nieuwe Niedorp om in deze vraag te kunnen voorzien. Slechts op deze locatie is ruimte voor grote, vrijstaande woningen, op een ruime footprint, in een groene setting, gelegen nabij het landelijk gebied, dat hier goed ervaren kan worden, maar tegelijk binnenstedelijk gelegen, nabij diverse voorzieningen. Het gaat dus om een unieke locatie. Aan dit type woning, op onderhavige locatie is grote vraag. De beoordeling van de locatie Westerweg scoort dan ook goed binnen het KwK. De gronden maken geen onderdeel uit van het landelijk gebied, maar zijn onderdeel van de kern Nieuwe Niedorp (zie ook de toelichting op het bestemmingsplan) De gronden (ca.0,34 ha groot) zijn gelegen aan de rand van Nieuwe Niedorp en zijn niet meer agrarisch in gebruik, noch ligt het voor de hand dat dit nog zal gebeuren, gelet op de ingeklemde ligging, de kenmerken van het perceel (het gaat om een relatief kleine strook) en het gebruik van het omliggend terrein, dat ook niet agrarisch is. Het perceel zal d.m.v. twee uitritten worden ontsloten. Voor het dempen van klein deel van de sloot is overleg met het Hoogheemraadschap. Hetgeen gedempt wordt, moet op de locatie worden gecompenseerd. Er is dan ook geen sprake van nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.	
--	--	---	--

		Het toestaan van voorliggende ontwikkeling geeft geen vrijbrief voor het ontwikkelen van de gronden aan de overzijde van de weg. Indien dit aan de orde is zal de eigenaar van deze gronden een verzoek hiervoor moeten indienen bij gemeente. Er zal dan gekeken worden naar de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van het verzoek.	
--	--	---	--

3. Conclusie

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