

Nota Zienswijzen En Wijzigingen

Bestemmingsplan De Weel 97

14 mei 2024



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
1.1 Leeswijzer.....	3
2. Zienswijzen en wijzigingen	4
3. Conclusie	11

1. Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Weel 97, Hippolytushoef' vanaf 27 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voorafgaand aan deze termijn heeft de initiatiefnemer een mailing verzonden naar iedereen die op de informatieavond is geweest en zijn emailadres hadden achter gelaten en is het plan gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.1 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in de eerste tabel in deze zienswijzennota. In de nota zijn de indieners van een zienswijze 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. In de tweede tabel is de ambtelijke wijziging samengevat en wordt er aangegeven op welke wijze het plan gewijzigd wordt. Van ambtelijke wijzigingen is bij dit plan geen sprake.

2. Zienswijzen en wijzigingen

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

1. Indiener HK-0024051 op 6 februari 2024 ontvangen			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
	<i>Er is geen stikstof onderzoek gedaan, die wel noodzakelijk is vanwege de ligging van het plangebied nabij Natura 2000 gebied. Er wordt ten onrechte gesteld dat een stikstof berekening niet nodig is.</i>	 The map displays a coastal region with a large green area representing a Natura 2000 site. A red dot marks the location of Hippolytushoef, and a grey area represents the town of Den Oever. Roads N99 and A7 are also visible. Sinds 2019 dienen Aerius berekeningen te worden uitgevoerd. De gemeente heeft destijds een Aerius berekening laten uitvoeren voor het gehele grondgebied, zodat er een duidelijk inzicht is welke invloed bouwplannen op natura 2000 gebieden hebben. Gekeken is naar bouwplannen tot maximaal 11 woningen. Op bovengenoemde tekening is het projectgebied inzichtelijk gemaakt en de Natura 2000 gebieden. In dit geval is het natura 2000 gebied het IJsselmeer. Het IJsselmeer is niet aangemerkt als stikstofgevoelig gebied. De waddenzee is wel aangemerkt als een stikstof gevoelig gebied, maar uit de algehele onderzoek blijkt dat het	Lijdt niet tot aanpassing van het plan.

		bouwplan geen effect zal hebben op de Waddenzee. Dit blijkt ook bij eerdere bouwplannen in Hippolytushoef en Den Oever. De uiteindelijke aeriusberekening die bij de omgevingsvergunning voor de woningen zal moeten worden gevoegd, zal daar uiteindelijk uitsluitsel over moeten geven.	
	<i>Verlies van privacy en uitzicht. Verzocht wordt het aantal woningen te verminderen tot twee woningen. Dit wordt wel acceptabel geacht.</i>	Het uitzicht wordt inderdaad anders ten opzichte van de groene achtertuin die de eigenaar van de grond had. Maar dit is geen onevenredige aantasting van het uitzicht, ook omdat de eigenaar van de gronden voor een hele andere inrichting van zijn achtertuin had kunnen kiezen. Echter de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich meerdere keren uitgesproken dat er geen recht van uitzicht bestaat. Dit is nogmaals bevestigd in de uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:2454. Daarnaast achten wij het verlies op privacy niet zo groot aangezien, de voorzijde van de bestaande en nieuwe woningen aan de Swarte liester naar elkaar gericht zijn. Daarnaast zit er tussen de bestaande en de nieuwe woningen een voortuin, een trottoir, een plantsoen, een weg en nog een voortuin. De afstand tussen de voorgevel van de beoogde woningen en de daar tegenovergelegen woningen bedraagt circa 21 meter. Gezien de afstand van de voorgevels van de woningen en de groene barrière van bomen in het reeds bestaande plantsoen achten wij de kans voor de aantasting van privacy nihil.	Lijdt niet tot aanpassing van het plan.
	<i>Verlies van groen , moet gecompenseerd worden , door een herplantingsplicht in het bestemmingsplan opnemen.</i>	De eigenaar van de kavel had nu zijn achtertuin groen ingericht, maar dit had ook heel anders kunnen zijn, bijvoorbeeld met schuttingen. De gemeente houdt zich niet bezig hoe eigenaren hun voor-en achtertuin gaan inrichten, omdat dit om feitelijk handelen gaat. Er is derhalve ook geen reden om het verwijderde groen te compenseren. Al vindt de gemeente het wel wenselijk indien de nieuwe eigenaren hun erf niet volledig dichtstraten.	Lijdt niet tot aanpassing van het plan.

2. Indiener HK-0024220 op 3 februari 2024 ontvangen

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
	<i>Het betreft nu een straat met ruime kavels en een ruime opzet. Die aansluiten op de kernkwaliteiten van Landschap Wieringen zijnde openheid en ruimtebeleving. Plan is redelijk dicht op elkaar gebouwd en voldoet niet aan deze uitgangspunten.</i>	De nieuw te realiseren losse kavel sluiten juist aan bij de aan de overkant gesitueerde Zonder1 kappers aan de Swarte liester. Ook is de verschijningsvorm van de woningen afgestemd op de verschijningsvorm van de Zonder1 kappers aan de Swarte liester, namelijk drie bouwlagen en de goothoogte op de tweede verdiepingslaag. De reeds bestaande woning die aan de overkant liggen van de ontwikkellocatie hebben de aanduiding "Bouwklasse e", dit houdt in dat de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte 12 meter. De dakhelling dient minimaal 30 graden te zijn. Dit komt dus overeen met de bestaande woningen, behoudens het feit dat de nieuw te bouwen woningen maximaal 11 meter mogen zijn. Omdat de kavels aansluiten bij de bestaande bebouwing is er derhalve ook geen reden om het aantal kavels te beperken dan wel een ander type woning toe te staan. De kernkwaliteiten van het landschap zijn niet in geding omdat de ontwikkeling in de dorpskern plaatsvindt en niet in het landelijk gebied. Ik dat geval zal wel meer aandacht besteed moeten worden aan openheid en de ruimtebeleving van het landschap.	Lijdt niet tot aanpassing van het plan.

	<i>Verlies van privacy en uitzicht. Verzocht wordt het aantal woningen te verminderen tot twee woningen. Dit wordt wel acceptabel geacht.</i>	Het uitzicht wordt inderdaad anders ten opzichte van de groene achtertuin die de eigenaar van de grond had. Maar dit is geen onevenredige aantasting van het uitzicht, ook omdat de eigenaar van de gronden voor een hele andere inrichting van zijn achtertuin had kunnen kiezen. Echter de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich meerdere keren uitgesproken dat er geen recht van uitzicht bestaat. Dit is nogmaals bevestigd in de uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:2454. Daarnaast achten wij het verlies op privacy niet zo groot aangezien, de voorzijde van de bestaande en nieuwe woningen aan de Swarte liester naar elkaar gericht zijn. Daarnaast zit er tussen de bestaande en de nieuwe woningen een voortuin, een trottoir, een plantsoen, een weg en nog een voortuin. De afstand tussen de voorgevel van de beoogde woningen en de daar tegenovergelegen woningen bedraagt circa 21 meter. Gezien de afstand van de voorgevels van de woningen en de groene barrière van bomen in het reeds bestaande plantsoen achten wij de kans voor de aantasting van privacy nihil.	Lijdt niet tot aanpassing van het plan.
	<i>Planlocatie had een groene uitstraling . Voorgesteld wordt een groenstrook te realiseren voor de geplande woningen om toch nog een groene uitstraling te behouden</i>	Zoals hierboven reeds aangegeven heeft de eigenaar het van het perceel het destijds groen ingericht en dat had ook minder groen ingericht kunnen worden. Aan de zijde van de bestaande woningen is al een plantsoen met bomen opgericht. Daarnaast kunnen toekomstige bewoners in de bestemming “Tuin” bomen en andersoortige groen aanplanten. Een aparte groenstrook is niet wenselijk omdat dit ten koste zou gaan van het bestaande	Lijdt niet tot aanpassing van het plan.

		weg tracé. Nu is er voor gekozen om de beoogde woningen stedenbouwkundig aan te laten sluiten op de voorgevel van de kavels aan de Swarte liester. Met een extra groenzone, zou de voorgevelrooilijn verspringen, hetgeen niet gebruikelijk is in de Swarte liester.	
	<i>Er heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden, terwijl het ontwikkelgebied valt binnen categorie 5 van de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hollands Kroon. Hier wordt gesproken van een middelhoge verwachting dus er zou een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden., ondanks dat er een groter oppervlak van toepassing is voor ontwikkellocaties.</i>	Op grond van de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hollands Kroon" die is vastgesteld op 3 september 2022 heeft de planlocatie de aanduiding categorie 5 gekregen (lichtgeel, waar een middelhoge verwachting en een vrijstellingsregime van 2500 m2 is. De oppervlakte van de bouwlocatie heeft niet deze omvang. Om te voorkomen dat archeologische aantasting zou plaatsvinden wordt in de regels onder "Wonen" een regel toegevoegd voortvloeiend uit het beleidsstuk. Dit dient dan bij afwijking bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangetoond. Deze regel is in overeenstemming met ons eerder vastgestelde beleidskaart voor archeologie.	Aan de bestemming "Wonen" wordt de regel toegevoegd dat indien er meer dan 2500 m2 oppervlak wordt afgegraven en dieper dan 40 cm er een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

3. Indiener HK-0024062 op 5 februari 2024 ontvangen.

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
	<i>De indiener van de zienswijze is het niet eens met de omzetting van de bestemming "Wonen" en "Tuin" naar drie woonkavels. Men vindt dat de drie huizen te groot zijn voor</i>	De nieuw te realiseren losse kavels sluiten juist aan bij de aan de overkant gesitueerde Zonder1 kappers aan de Swarte liester. Ook is de verschijningsvorm van de woningen afgestemd op de	Lijdt niet tot aanpassing van het plan.

	<i>het grondgebied. Voorstel is het aantal woningen te verkleinen naar 2 stuks en deze uit te voeren in de vorm van een Wieringerboerderij.</i>	verschijningsvorm van de Zonder1 kappers aan de Swarte liester, namelijk drie bouwlagen en de goothoogte op de tweede verdieplingslaag. De reeds bestaande woning die aan de overkant liggen van de ontwikkellocatie hebben de aanduiding "Bouwklasse e", dit houdt in dat de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte 12 meter. De dakhelling dient minimaal 30 graden te zijn. Dit komt dus overeen met de bestaande woningen, behoudens het feit dat de nieuw te bouwen woningen maximaal 11 meter mogen zijn. Omdat de kavels aansluiten bij de bestaande bebouwing is er derhalve ook geen reden om het aantal kavels te beperken dan wel een ander type woning toe te staan.	
	<i>Er wordt verzocht om een archeologisch onderzoek.</i>	Op grond van de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hollands Kroon" die is vastgesteld op 3 september 2022 heeft de planlocatie de aanduiding categorie 5 gekregen (lichtgeel, waar een middelhoge verwachting en een vrijstellingsregime van 2500 m2 is. De oppervlakte van de bouwlocatie heeft niet deze omvang. Om te voorkomen dat archeologische aantasting zou plaatsvinden wordt in de regels onder "Wonen" een regel toegevoegd voortvloeiend uit het beleidsstuk. Dit dient dan bij afwijking bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangetoond. Deze regel is in overeenstemming met ons eerder vastgestelde beleidskaart voor archeologie.	Aan de bestemming "Wonen" wordt de regel toegevoegd dat indien er meer dan 2500 m2 oppervlak wordt afgegraven en dieper dan 40 cm er een archeologische onderzoek moet plaatsvinden.

	<i>Er is veel verlies van groen en bomen. Men zou graag in heen brede strook voor de woningen bomen geplant willen hebben.</i>	De eigenaar van de kavel had nu zijn achtertuin groen ingericht, maar dit had ook heel anders kunnen zijn, bijvoorbeeld met schuttingen. De gemeente houdt zich niet bezig hoe eigenaren hun voor-en achtertuin gaan inrichten, omdat dit om feitelijk handelen gaat. Er is derhalve ook geen reden om het verwijderde groen te compenseren. Al vindt de gemeente het wel wenselijk indien de nieuwe eigenaren hun erf niet volledig dichtstraten. Een nieuwe groenstrook zou ten koste gaan van het wegprofiel en daarbij zou de voorgevelrooilijn worden doorbroken, het geen niet aansluit bij de structuur van de wijk/ straat Swarte Liester.	
--	---	--	--

2. Ambtelijke wijzigingen- geen			
	Voorgestelde wijziging	Wijziging	Conclusie

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van de regels bij de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan. Alles afwegende weegt het realiseren van de woning en zwaarder dan de individuele belangen van de indieners van de zienswijzen.



hollandskroon.nl – 088 - 3215000