
Nota van zienswijzen

Ontwerp-bestemmingsplan “Grote Sloot 238 Sint
Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen”

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan " Grote Sloot 238 Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen" is vanaf 22 december 2020 zes weken ter inzage gelegd. De inzagetermijn sloot derhalve op 2 februari 2021. In die periode konden door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

- a. Bewoner 1, 1742 NC Schagen (ontvangen op 23-01-2021 – stuknr. 21.405008)
- b. Bewoner 2, 1742 NC Schagen(ontvangen op 02-02-2021 – stuknr. 21.405063)
- c. Provincie Noord-Holland, Houtplein 33, 2012 DE Haarlem (ontvangen op 03-02-2021 – stuknr. 21.405300).¹

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen op het ontwerp-wijzigingsplan verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen

2.1 De onder 1a genoemde persoon heeft het volgende naar voren gebracht:

1. Zienswijze: Het bouwplan beperkt ons uitzicht.
Reactie: De woning van betrokkene is met een zijgevel naar de bouwlocatie gericht. De afstand tussen die zijgevel en het gedeelte van het bestemmingsvlak waarop gebouwd mag worden bedraagt circa 20 meter. In de tuin van betrokkene bevinden zich twee hobbykassen, opgaande beplanting en een parkeerplek die het uitzicht reeds beperken. Hooguit zal vanaf de (zolder)verdieping het uitzicht beperkt worden. Ten opzichte van de huidige situatie is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting danwel verslechtering van het uitzicht. Overigens bestaat in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht.
2. Zienswijze: Waarom wordt niet gebouwd direct aansluitend op het perceel van de ontwikkelaar (wonende op no. 38) of in het midden van de bestaande vrije ruimte?
Reactie: De voorgestelde alternatieve positionering van de nieuwe woningen leidt tot versnippering van de resterende open ruimte. Het verdient daarom voorkeur om aan te sluiten op bestaande bebouwing. In ruimtelijk opzicht is het aansluiten op de woonbebouwing op de percelen Lagedijkerweg 38 – 48 minder gewenst, omdat daarmee het zicht vanaf de Lagedijkerweg op de Westfriese Omringdijk en de waterberging/"natuurstrook" van bedrijventerrein Lagedijk flink wordt ingeperkt. Voor het bouwen op de nu gekozen plek geldt, dat de woningen een buffer vormen tussen de Lagedijkerweg en het bedrijventerrein met zijn industriële bebouwing.
3. Zienswijze: Wat maakt dat de gemeente niet langer tegen lintbebouwing is?
Reactie: In dit specifieke geval is sprake van toepassing van de Regeling Ruimte voor Ruimte (hierna: de Regeling). Uitgangspunt hierbij is, dat op een locatie waar normaal gesproken niet mag worden gebouwd, tóch woningbouw mogelijk is. Voorwaarde is wel, dat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om zo bij te dragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente als geheel. Indachtig de ladder voor duurzame verstedelijking wordt in beginsel voor nieuwe woonbebouwing gestreefd naar inpassing in bestaand woongebied en/of aansluiting op bestaande woonstructuren. De bebouwingsstructuur aan de Lagedijkerweg kent uitsluitend woonbestemmingen. De nieuw te bouwen woningen passen qua verschijningsvorm binnen het bebouwingslint. De structuur wijkt niet af van andere woningen in de omgeving en er ontstaat geen nieuw bebouwingslint en/of aaneensluitende verdichting.
4. Zienswijze: Het aantal van 4 woningen is te groot voor een buurtschap met 15 huizen.
Reactie: Absoluut en relatief gezien is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Verhoudingsgewijs kent dit plan een beperkte en binnen de bestaande bebouwingsstructuur passende bebouwingsdichtheid. Hierdoor sluit het plan stedenbouwkundig gezien aan op het karakter van de andere bebouwingsclusters aan de Lagedijkerweg.

¹ Te laat per post ontvangen, maar wel op 01-02-2021 per e-mail ontvangen; derhalve tijdig gereageerd).

5. Zienswijze: In het bestemmingsplan staat dat er een doorkijk blijft naar de zuidelijk gelegen polder. Dit wordt ernstig verstoord door de nieuwbouw.
Reactie: Door de woningen te positioneren aansluitend op bestaande bebouwing blijft voor het overige gedeelte van de kavel een open ruimte, en daarmee een brede doorkijk vanaf het fietspad aan de achterzijde van de woningen naar het polderlandschap, behouden.
- 2.2** De onder 1b genoemde persoon heeft het volgende naar voren gebracht:
6. Zienswijze: Toepassing van de Regeling Ruimte voor Ruimte is niet mogelijk, omdat de ontwikkelaar geen agrarisch bedrijf heeft.
Reactie: Voor toepassing van de Regeling Ruimte voor Ruimte (de Regeling) is in artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgelegd, dat er sprake moet zijn van “de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied”. Het perceel Grote Sloot 238 te Sint Maartensbrug heeft een agrarische bestemming en is een “agrarisch bouwperceel” als bedoeld in artikel 2, onder e van de PRV.
Wat het realiseren van compensatiewoningen betreft geeft de Regeling aan dat compensatiewoningen kunnen worden gerealiseerd op een locatie aansluitend aan bestaand stedelijk gebied of op de saneringslocatie.
Het slopen van agrarische bebouwing op de locatie Grote Sloot 238 en het realiseren van compensatiewoningen aan de Lagedijkerweg is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regeling.
7. Zienswijze: Er is geen sprake van verbetering van ruimtelijke kwaliteit, omdat de ontwikkeling de cultuurhistorische waarde en het open karakter van het perceel aantast.
Reactie: De lintbebouwing aan de Lagedijkerweg karakteriseert zich als clustering van bebouwing met verdichting aan de noordzijde van de weg en een grotere mate van openheid tussen clusters aan de zuidzijde. De karakteristiek van de bestaande bebouwing wordt door het woningbouwplan niet onevenredig aangetast. Zoals is aangegeven onder punt 5 blijft vanaf het fietspad (voormalige trambaan) aan de achterzijde van de woningen sprake van behoud van doorzicht op het polderlandschap.
Volgens de “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie” van de provincie Noord-Holland ligt de bouwlocatie in het ensemble “West-Friesland”. In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als meer open gebieden. Het landschap met herkenbare historische structuren is vertrekpunt. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende cultuurhistorische elementen aanwezig. Voor het plangebied is de ligging aan de Lagedijk en behoud van de waterstructuur (sloten) van belang. Deze waarden worden door het bouwplan gerespecteerd.
8. Zienswijze: Toevoegen van 4 woningen betekent in feite toevoeging van een extra woonwijk.
Reactie: Terzake wordt verwezen naar het gestelde onder punt 4.
9. Zienswijze: De hooibergwoning met een hoogte van 12 m heeft negatieve invloed op het landschap en tast de privacy van omwonenden aan.
Reactie: Op grond van de bouwregels is alleen voor stolpvormige woningen een grotere bouwhoogte dan 8 meter toegestaan. Het maximum daarvoor is bepaald op 11,5 meter. In het Beeldkwaliteitsplan is een referentiebeeld van een tweelaagse kapberg opgenomen. Deze is binnen een bouwhoogte van 8 meter te realiseren.
10. Zienswijze: Het algemeen belang is niet gediend met woningbouw aan de Lagedijkerweg.
Reactie: In zijn algemeenheid is er in Schagen behoefte aan vergroting van de woningvoorraad. Door het bouwen van deze woningen ontstaan er mogelijkheden om een verhuisc beweging op gang te brengen die tot gevolg heeft dat meerdere personen een stap kunnen zetten in hun wooncarrière. In dat opzicht is er sprake van een algemeen belang.
11. Zienswijze: Woningbouw zou beter passen op de saneringslocatie Grote Sloot 238 te Sint Maartensbrug.
Reactie: Ter plaatse van perceel Grote Sloot 238 te Sint Maartensbrug zou toevoeging van extra woningen een verlies aan ontwikkelpotenties van het grootschalige landschapstype

en de (agrarische) productieomgeving betekenen. Op het perceel Grote Sloot 238 ontstaat een grote(re) ruimtelijke winst doordat ter plaatse het zicht vanaf de Grote Sloot over het weidse polderlandschap verbetert én het beeld vanaf de Westfriese Omringdijk richting de duinen.

De inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit is aan de Lagedijkerweg veel beperkter, omdat die locatie min of meer grenst aan het bedrijventerrein Lagedijk.

12. Zienswijze: De “bouwtekeningen” en het bestemmingsvlak “Wonen” lijken niet met elkaar in overeenstemming te zijn.
Reactie: De “bouwtekeningen” in het Beeldkwaliteitplan zijn bedoeld om een indruk te geven van het woningtype dat ter plaatse passend wordt gevonden. De maximale bebouwingsruimte is in de planregels opgenomen, terwijl het aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) is om te beoordelen of een beoogd bouwplan qua uitstraling passend is in de omgeving.

2.3 De onder 1c genoemde instantie heeft het volgende naar voren gebracht:

13. Zienswijze: De in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 BRO gemaakte opmerkingen zijn onvoldoende verwerkt.
Reactie: Het voorontwerp-bestemmingsplan is op 21-10-2020 via het gebruikelijke formulier “Intake Ruimtelijke Ontwikkeling” ter beoordeling voorgelegd aan de provincie. Deze heeft de ontvangst per e-mail bevestigd en het stuk geregistreerd onder nummer 76715985. Verder is niets meer vernomen van de provincie, zodat van het niet opvolgen van gemaakte opmerkingen geen sprake is.
14. Zienswijze: Het plan voldoet niet aan art. 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, omdat de compensatielocatie is aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap. Bouwen op de compensatielocatie leidt tot een aanzienlijke aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Niet alleen gaat een nog open deel van het landschap verloren, de woningen verstoren ook de context van de stolp aan de overzijde van de Lagedijkerweg.
Reactie: De locatie heeft de aanduiding Bijzonder Provinciaal Landschap gekregen vanuit de ensemblewaarde van het “landschap rond Schagen” als geheel. De kernkwaliteiten zijn in drie categorieën onderverdeeld: de Aardkundige en landschappelijke karakteristiek, Ruimtelijke structuren en Openheid en ruimtebeleving.
Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling in aansluiting op een bestaande structuur. Het betreft een vanzelfsprekende lokale toevoeging in een bestaand lint. De kwalitatieve kenmerken van het omliggende landschapstype worden in acht genomen en niet aangetast. De karakteristieke kenmerken van het lint als geheel zijn gerespecteerd en worden niet aangetast. De aanpassing binnen de bebouwingsstructuur is verhoudingsgewijs van beperkte omvang.
De aantasting van het gestelde open landschap is op de compensatielocatie beperkt: er is sprake van “aanheling”. Er is sprake van een zorgvuldige inpassing binnen een halfopen lintstructuur. De locatie is vrijwel direct grenzend aan uitgeefbare kavels op het bedrijventerrein Lagedijk. Op termijn zal de nieuwbouw visueel “wegvallen” tegen de nieuwe bedrijfsbebouwing.
Het verkavelings- en/of slotenpatroon wordt door de ontwikkeling niet gewijzigd. De stolpenstructuur, haar onderlinge visuele relatie en de samenhang met het omliggende erf blijven behouden. Doorzichten over het landschap vanaf structuren, danwel door de lintstructuur zijn gerespecteerd en blijven ruim behouden. Patronen, structuren en kwaliteiten van (gebieds)overstijgend belang blijven behouden. Een begeleidend Beeldkwaliteitsplan borgt voor de planuitwerking dat bestaande waarden worden overgenomen of versterkt.
Met deze inpassing worden de kernkwaliteiten ter plaatse zonder meer in acht genomen en/of gerespecteerd.
In algemene zin is sprake van het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het slopen of van functie wijzigen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Ook het realiseren van compenserende woningbouw aansluitend aan bestaande verstedelijking past binnen de

uitgangspunten van de Regeling. Daarmee volgt de ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking.

15. Zienswijze: In het Beeldkwaliteitsplan wordt onvoldoende/geen rekenschap gegeven van de kernkwaliteiten van het gebied; naast openheid gaat het o.a. ook om aardkundige waarden. Reactie: De bedoelde ruimtelijke kwaliteitseis in geval van bouwen in het landelijk gebied is van toepassing op het bestemmingsplan en geen vereiste voor het beeldkwaliteitsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68). In de provinciale bodemvisie is de locatie niet als aardkundig waardevol gebied aangeduid. Aardkundige waarden zijn die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied. Deze waarden hebben een relatie met de geologische opbouw, de geomorfologie (landvormen), de geohydrologie en de bodems van een gebied. Het plangebied bevindt zich niet op een aardkundig monument en kent een lage archeologische waarde. Door inpassing in de bestaande structuren wordt de geomorfologie behouden.
16. Zienswijze: In de bestaande situatie kan niet met stelligheid worden gesproken van een bebouwingslint. Onduidelijk is welke kwaliteit de nieuwe woningen hieraan toevoegen. Reactie: Onder bebouwingslint wordt in het algemeen verstaan een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing ten behoeve van overwegend stedelijke functies langs een structuurdrager, zoals een (water)weg, buiten bestaand stedelijk gebied. De woningen zijn op deze structuurdrager (de Lagedijkerweg) georiënteerd. Het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan. Er is sprake van een wegstructuur met aan weerszijden min of meer geclusterde aaneengesloten kavels. Er is hoofdzakelijk vrijstaande woonbebouwing aanwezig, waarbij de hoofdgebouwen met een voorgevel naar de weg georiënteerd zijn.
17. Zienswijze: Voorzover toekomstige bebouwing op de open strook grond wordt beoogd wordt dit aangemerkt als een ongewenste ontwikkeling. Reactie: Vooralsnog zijn er geen plannen om ter plekke meer bebouwing toe te staan.
18. Zienswijze: Zowel de sanerings- als de compensatielocatie liggen binnen de invloedssfeer van de Westfriese Omringdijk. Vraag is dan ook waarom bebouwing op de eerste locatie niet en op de tweede wel als een passende ontwikkeling wordt gezien. Reactie: Naast het gestelde onder punt 11 merken wij het volgende op. De ligging/oriëntatie ten opzichte van de Westfriese Omringdijk, de positionering aan structuurdragers binnen het landschap en de aard van de bebouwingslinten zijn wezenlijk verschillend. Essentieel voor de kwaliteit is dat de veranderingen in de linten gepaard gaan met behoud, en waar mogelijk versterking, van de kwaliteit en identiteit ervan (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 Provincie Noord-Holland).
19. Zienswijze: De compensatielocatie voldoet niet aan de artikelen 4 en 5 van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte. Voorgesteld wordt om een andere, ruimtelijk minder kwetsbare locatie te zoeken. Reactie: Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is de Lagedijkerweg aangemerkt als een dijklint in het oude zeekeilandschap. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:
 - bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
 - bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
 - helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Onder verwijzing naar de eerder naar voren gebrachte argumenten (m.n. onder punt 5, 7, 14, 15 en 16) zijn wij van mening, dat juist wel aan provinciaal beleid wordt voldaan.

20. Zienswijze: Voorgesteld wordt om compenserende woningbouw te betrekken bij de Gebiedsvisie voor de oostkant van de kern Schagen.
Reactie: Op 21 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders de “Concept-Ontwikkelvisie 2040 stad Schagen” vastgesteld. Deze is in samenspraak met de provincie Noord-Holland tot stand gekomen. Dit is een discussiestuk met het oog op toekomstige ontwikkeling van de stad Schagen. In dat licht bezien is het toevoegen van de voorgestelde 4 woningen een passende ontwikkeling.

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

De zienswijzen hebben er niet toe geleid om af te zien van het verlenen van planologische medewerking aan de voorgenomen ontwikkeling.