
Nota van zienswijzen

Ontwerp Gewijzigd Beeldkwaliteitsplan
"Ruimte voor ruimte Grote Sloot 238 in Sint Maartensbrug en
Lagedijkerweg nabij 36 in Schagen"

10 augustus 2022

1. Inleiding

Het Ontwerp Gewijzigd Beeldkwaliteitsplan "Ruimte voor ruimte Grote Sloot 238 in Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 in Schagen" is vanaf 16 juni 2022 zes weken ter inzage gelegd. De inzage termijn sloot derhalve op 29 juli 2022. In die periode konden door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

- a. Dhr/mw. A, Lagedijkerweg .., 1742 NC Schagen (ontvangen op 26 juli 2022 – stuknr. 22.953574)
- b. Dhr/mw. B, Lagedijkerweg .., 1742 NC Schagen (ontvangen op 29 juli 2022)
- c. Dhr/mw. C, Lagedijkerweg .., 1742 NC Schagen (ontvangen op 26 juli 2022 – refnr. 5254, kenmerk: 269558)

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen op het ontwerp- gewijzigd beeldkwaliteitsplan (BKP) verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen

A1: Zienswijze: Gesteld wordt dat de economische waarde van de 4 compensatiewoningen tussen Lagedijkerweg 36 en 38 de saneringskosten aan de Grote Sloot 238 ruim overstijgt.

Reactie: Beantwoording van deze vraag is niet van belang voor het BKP. In dit kader is de zienswijze daarom niet relevant.

A2: Zienswijze: De beoogde woningen op het perceel tussen Lagedijkerweg 36 en 38 tasten het open karakter van het landschap aan.

Reactie: *De ruimte aan de noordzijde van de lintbebouwing is te karakteriseren als een door bebouwing en beplantingsstructuren omsloten ruimte in het landschap. Het landschap is de afgelopen decennia hier sterk veranderd vanwege de ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijventerrein Lagedijk. De aantasting van het gestelde open landschap is op de compensatielocatie beperkt: er is sprake van "aanheiling". Er is sprake van een zorgvuldige inpassing binnen een halfopen lintstructuur. De locatie is vrijwel direct grenzend aan de groenbestemde omzooming van het bedrijventerrein Lagedijk. Op termijn zal de nieuwbouw visueel "wegvallen" tegen de nieuwe bedrijfsbebouwing. Feitelijk is er geen sprake van een landschappelijk open karakter. Met deze inpassing worden de kernkwaliteiten ter plaatse zonder meer in acht genomen en/of gerespecteerd.*

A3: Zienswijze: De argumentatie dat door aanleg van het industrieterrein aan de noordzijde de cultuurhistorische waarden en het open karakter al is aangetast wordt **oneigenlijk** bevonden.

Reactie: *Zie reactie A2. Niet te betwisten is dat het karakter van het landschap aan de noordzijde veranderd is. Gezien dit onderdeel is van de locatiekeuze, en onderdeel van de inpassingsprincipes die vertaald zijn naar beeldkwaliteitseisen is dit als motivering daarvan toepasselijk.*

A4: Zienswijze: Door de beoogde woningen op het perceel tussen Lagedijkerweg 36 en 38 wordt een open strook tussen de bebouwing opgevuld, dit zou in **tegenspraak zijn met het (provinciaal) beleid** om open ruimten tussen de bebouwing te behouden.

Reactie: *Het (provinciaal) beleid sluit bebouwing in landelijk gebied danwel in bebouwingslinten in landelijk gebied niet zondermeer uit. Ons inziens wordt met (provinciaal) beleid hier een beschreven karakteristiek van lintbebouwing in relatie met een open landschap zoals genoemd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 bedoeld. Doordat het plangebied tegenover bestaande lintbebouwing ligt is er geen sprake van bebouwing in de open ruimte tussen de bebouwing waarmee het doorzicht vanuit het landschap beperkt wordt. Het herziene BKP is in samenspraak met de provincie tot stand gekomen en heeft geleid tot intrekking van het door de provincie ingestelde beroep. Daaruit mag worden afgeleid, dat er van strijd met provinciaal beleid geen sprake is.*

A5: Zienswijze: Exacte afmetingen van de geplande bouwpercelen ontbreken. Graag meer duidelijkheid over de juiste **afmetingen van bouwpercelen** en bebouwingsmogelijkheden.

Reactie: *De "bouwtekeningen" in het Beeldkwaliteitsplan zijn bedoeld om een indruk te geven van het woningtype dat ter plaatse passend wordt gevonden. De omvang van het bestemde gebied is zodanig dat er maximaal 4 kavels te realiseren zijn. De nadere uitwerking hiervan en de aanvraag*

voor bebouwing zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning volgen, waarbij de exacte afmetingen te geven zijn. 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.

A6: Zienswijze: Grote en hoge **huizen met een nokhoogte van ruim 11m passen niet** binnen de contouren van de huidige bebouwing.

Reactie: Op grond van de bouwregels wordt bebouwing tot 8m nokhoogte toegestaan, dit is overeenkomstig de bouwregels voor woongebouwen op omliggende kavels. Voor stolpvormige woningen kan bij binnenplanse afwijking een grotere bouwhoogte dan 8 meter toegestaan. Het maximum daarvoor is bepaald op 11,5 meter. Of een dergelijke afwijking mogelijk is wordt mede beoordeeld aan de hand van het beeldkwaliteitsplan. In de directe omgeving en de op het plangebied aansluitende percelen zijn overeenkomstige bebouwingshoogtes tot 8m en afwijkingen tot ca. 11m aanwezig.

B1: Zienswijze: De landschappelijke kwaliteit aan de Lagedijkerweg waar op een strook open gebied gebouwd wordt zal **verslechteren tegenover de verbetering van de landschappelijke kwaliteit** aan de Grote Sloot 238.

Reactie: Voor het bestemmingsplan is afgewogen of compenserende bebouwing passend wordt geacht. De keuze voor deze compensatielocatie is gelegen in het feit dat de nieuwe bebouwing aansluit bij het bestaande bebouwingslint aan de noordzijde van de Lagedijkerweg en bij de stedelijke omgeving van Schagen (bedrijventerrein Lagedijk).

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. Het beeldkwaliteitsplan is gericht op de invulling van de ontwikkeling. Deze ontwikkeling met kleinschalige bebouwing past onzes inziens op de voorgeschreven wijze bij de karakteristieken van de lintbebouwing aan de Lagedijkerweg.

B2: Zienswijze: Waarom worden de **compensatiewoningen aan de Lagedijkerweg gebouwd en niet op de saneringslocatie?** Op het perceel naast de bedrijfswoning aan de Grote Sloot is ruimte en staan geen woningen die er op uitkijken.

Reactie: Deze vraag is niet van belang voor het BKP. Dit punt is reeds afgewogen in het bestemmingsplan. In dit kader is de zienswijze daarom niet relevant.

B3: Zienswijze: Wij **kijken** straks tegen woningen aan.

Reactie: Deze zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan als zodanig en heeft geen betrekking op de uitstraling van de op te richten bebouwing. In dit kader is de zienswijze daarom niet relevant.

B4: Zienswijze: Als de woningen **aan de perceelszijde nabij Lagedijkerweg 38** worden gesitueerd blijft de **stolpenstructuur** behouden.

Reactie: Deze opmerking is niet van belang voor het BKP. In dit kader is de zienswijze daarom niet relevant.

B5: Zienswijze: Gesteld wordt dat er achter de locatie Lagedijkerweg (ten noorden van de Trambaan) ook **vogels verstoord** worden, waarbij het beoogde gebruik en verkeer in de omgeving wordt vergeleken met de locatie Grote Sloot.

Reactie: Deze opmerking is niet van belang voor het BKP. In dit kader is de zienswijze daarom niet relevant.

B6: Zienswijze: Aanvullend op de tekst over de agrarische bedrijven die verdwenen zijn en stolpboerderijen die als woning in gebruik zijn (p10) wordt gemeld dat er tegenover het plangebied tussen 29 en 31 **nog agrarische activiteiten** plaatsvinden.

Reactie: Genoemde agrarische activiteiten vinden plaats aan de zuidzijde van de lintbebouwing aan de Lagedijkerweg aansluitend op bestaande woonpercelen. Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de Lagedijkerweg. Dat er aansluitend aan woonpercelen in het landelijk gebied agrarische activiteiten plaatsvinden behoeft geen nadere toelichting. In dit kader is de zienswijze overigens niet relevant.

B7: Zienswijze: Er is in tegenstelling tot beschreven op pagina 14 wel **zicht op** de planlocatie vanaf de **Westfrieze Omringdijk** en vice versa.

Reactie: Het plangebied ligt op 300 meter afstand van de Westfrieze Omringdijk. Vanaf de dijk gezien achter bestaande bebouwing; zijdelings van het naast het buurtschap liggende bedrijfsterrein Lagedijk. Hierdoor is sprake van een beperkt doorzicht. De landschappelijke karakteristiek van het aanliggende landschap - met haar schaalverschillen tussen landschappelijke eenheden en doorzichten, - wordt gezien vanaf de Westfrieze Omringdijk niet wezenlijk veranderd. Het dijkprofiel en de zichtbaarheid vanaf het bebouwingslint blijven ongewijzigd. Het doorzicht wordt niet wezenlijk verder beperkt door de ontwikkeling. De kwaliteitszone (200 m vanaf de Omringdijk) wordt vrijgehouden van bebouwing en opgaande beplanting. Er is rekening gehouden met de beleving van de Omringdijk.

Andersom wijzigt door de positionering van de bebouwing aan de noordzijde van de Lagedijkerweg het zicht vanaf de Lagedijkerweg op de Westfrieze Omringdijk ten zuiden van de het aansluitende open landschap niet.

B8: Zienswijze: Genoemde en/of geduide **recreatieweide** is een beschermde cultuurhistorische terp.

Reactie: Is deel van de groen bestemde omzooming van het bedrijfsterrein. De typering van bedoelde locatie is in dit kader niet relevant, omdat dit geen invloed heeft op de kwaliteit van de zichtlijn.

B9: Zienswijze: Gevraagd wordt op welke wijze de **inrichting** met lage beplanting (p14) in de zichtlijnstrook **vastgelegd** wordt en niet verstoord wordt door bijgebouwen of parkeren op het erf.

Reactie: De zichtlijnstrook is vastgelegd doordat de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan beperkt zijn met bepalingen daarvoor binnen het bestemmingsvlak: er moet een afstand tot de zijdelingse perceelgrens worden aangehouden van 15% van de kavelbreedte met minimaal 4 meter, het plaatsen van hoofdgebouwen op de zijerfgrens is uitgesloten en hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 15 meter. Daarmee ontstaat er een losse bebouwingsstructuur. Het plaatsen van bijbehorende bouwwerken, vergunningsvrije gebouwen en beplanting wordt niet uitgesloten. Overigens is in de huidige situatie een invulling met beplanting en erfafscheidingen ook mogelijk. Het parkeren op eigen erf is voorwaardelijk omdat het aan de Lagedijkerweg onwenselijk is om te parkeren. Daarbij achten wij het redelijk om de gebruiksmogelijkheden op de nieuwe woonpercelen gelijkwaardig aan de woonpercelen in de omgeving te behandelen.

B10: Zienswijze: Vanaf de stolpboerderij tegenover de planlocatie wordt het **zicht** ontnomen.

Reactie: Overeenkomstig B3. Zie de eerder gegeven reactie.

B11: Zienswijze: Op het perceel grenzend aan nr 36 staan twee kassen waardoor de **zichtlijn C** **vervalt**.

Reactie: De inrichting van genoemd perceel is aan verandering onderhevig. Er staat een kleine tuinkas op dit perceel. Genoemde zichtlijn betreft een doorzicht vanaf de Trambaan richting de stolpboerderij. Deze is ook bedoeld om het bebouwingscluster een afwisselend beeld van verder en dichter bij elkaar liggende hoofdgebouwen voor te zetten.

B12: Zienswijze: **Parkeren** op het erf zal **zichtlijn B** verstoren.

Reactie: Feitelijk gaat het om incidentele verstoring, die afhankelijk is van de plaatsing van vervoersmiddelen en de afmetingen daarvan. Het parkeren op eigen erf is vereist omdat het aan de Lagedijkerweg onwenselijk is om te parkeren. Daarbij achten wij het redelijk om de gebruiksmogelijkheden op de nieuwe woonpercelen gelijkwaardig aan de woonpercelen in de omgeving te behandelen.

B13: Zienswijze: Initiatiefnemers hebben **geen enkel contact opgenomen met de aan-/omwonenden** om het plan toe te lichten.

Reactie: *Dit is niet van belang voor het BKP. In dit kader is de zienswijze daarom niet relevant.*

C1: Zienswijze: Aan de Lagedijkerweg zijn momenteel ook **weidevogels** aanwezig, ten noorden van het fietspad zijn veel **vogels en dieren** aanwezig die verstoord worden door de bouw.

Reactie: *Overeenkomstig met B5, zie B5.*

C2: Zienswijze: De planlocatie is vanaf verschillende plekken vanaf de **Westfriese Omringdijk** te zien waardoor het provinciale monument aangetast wordt.

Reactie: *Overeenkomstig met B7. Zie B7.*

C3: Zienswijze: Beschreven **richting van de woningen** op pagina 15 is onjuist, van de bestaande woningen staan er twee evenwijdig aan (nr 32 en 34) en 1 haaks op de weg (nr36).

Reactie: *De beschreven richting van de woningen is juist. De bebouwing kent zowel aan de oostzijde en zeker in het cluster aan de westzijde, overwegend bebouwingvormen dan wel hoofdgebouwen met uitbouwen aan de achterzijde die zich opstrekken vanaf de ontsluiting. De woningen kennen dus een bouwmassa die haaks op de weg staat. De nokrichtingen van de bebouwing is wel afwisselend, zowel haaks als parallel aan de weg, of solitair in de vorm van een pyramidedak. Deze nokrichtingen en kapvormen worden niet onmogelijk gemaakt en het beeldkwaliteitsplan wijzigt niet.*

C4: Zienswijze: **Zichtlijn C** in bijlage 1 is onjuist, betreffend perceel is geen eigendom van initiatiefnemer en ter plaatse is de **stolp niet waarneembaar**.

Reactie: *De genoemde zichtlijn is georiënteerd op een opening tussen de boomstructuur aan de Trambaan. Vanaf genoemd punt op de Trambaan is de erfbeplanting en de karakteristieke piramidale nok van de stolpboerderij, afhankelijk van het seizoen meer, zichtbaar. De positionering van het bestemmingsvlak is zodanig dat de waarneming niet uitgesloten wordt.*

C5: Zienswijze: In verhouding met de overige bebouwing vindt er door toevoeging van 4 woningen een hoge mate van **verdichting plaats doordat er dan 7 woningen** in een lint staan.

Reactie: *Dit betreft niet zozeer het beeldkwaliteitsplan, maar het aantal woningen in het bestemmingsplan. Het buurtschap als lintbebouwing omvat meer dan genoemd aantal woningen. Absoluut en relatief gezien is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Verhoudingsgewijs kent dit plan een beperkte en binnen de bestaande bebouwingsstructuur passende bebouwingsdichtheid. 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. Hierdoor sluit het plan stedenbouwkundig gezien aan op het karakter van de andere bebouwingsclusters aan de Lagedijkerweg.*

C6: Zienswijze: Waarom is het **bijgebouw op de oostelijke kavel** aan de westzijde geplaatst in plaats van het hoofdgebouw?

Reactie: *De tekening waar deze zienswijze op gebaseerd is, is een impressie. Deze tekening geeft een logischerwijs te verwachten inrichting weer, gebaseerd op de positionering van de perceelontsluiting via een gezamenlijke duikerdam. Een andere ontsluiting zou meer omgevingshinder geven. Daarbij sluit de zijtuin van dit perceel op een vergelijkbare wijze aan op het zij-erf naast nr 36. Wij achten het redelijk om een gelijksoortige inrichting en gebruik mogelijk te maken waarmee het passend is binnen het bebouwingsbeeld.*

C7: Zienswijze: Overeenkomstig B9. Hoe worden beperkingen gesteld aan de plaatsing van bijgebouwen, beplanting om de **zichtlijnen te waarborgen via een omgevingsvergunning**.

Reactie: *Zie B9, aanvullend: Het bestemmingsplan voorziet hierin door regels waarmee hoofdgebouwen beperkt te realiseren zijn (maximaal 4 wooneenheden, maximaal 15 meter breed en plaatsing op afstand van de zijerfgrens). De situering van de bijgebouwen wordt ook gestuurd door de ligging van het hoofdgebouw. Bij de afgifte van omgevingsvergunningen zal behalve aan het bestemmingsplan ook aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst (welstand).*

C8: Zienswijze: Het **uitzicht** wordt zeer beperkt voor de bestaande woning.

Reactie: Overeenkomstig B3, zie B3.

C9: Zienswijze: Overeenkomstig met B4. Aansluitend op **nummer 38 is een betere bouwlocatie** om het zicht op de stolpboerderij vrij te houden. Dit geeft mooie zichtlijnen op de Westfriese Omringdijk.

Reactie: Zie B4, aanvullend: *Een bestemmingsplanherziening is niet voorliggend.*

Niet inzichtelijk is op welke wijze genoemde zichtlijnen op de Westfriese Omringdijk vanaf de woningen rond de planlocatie worden beperkt.

De locatie is afgewogen en er is niet voor gekozen. In ruimtelijk opzicht is het aansluiten op de woonbebouwing op de percelen Lagedijkerweg 38 - 48 geen verbetering ten opzichte van het bestemde plan, 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.

C10: Zienswijze: Overeenkomstig B2. De locatie **Grote Sloot 238 is heeft mogelijkheden** om als compensatielocatie te dienen.

Reactie: Zie B2, aanvullend: *Het betreft een zienswijze op de toelichting van het planvoornemen waar het bestemmingsplan reeds voor vastgesteld is, het beeldkwaliteitsplan is voor dit onderdeel ongewijzigd.*

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

De zienswijzen geven geen aanleiding om het BKP aan te passen en anders vast te stellen.