



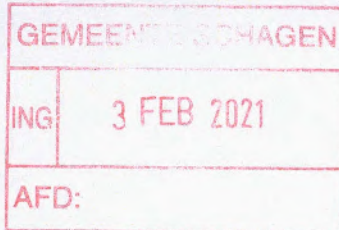
Provincie
Noord-Holland



Stuknummer: 21.405300

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen
Postbus 8
1740 AA SCHAGEN



Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Grote Sloot 238 Sint Maartenbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen

Geacht college,

Op 21 december 2020 ontvingen wij uw kennisgeving dat het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Sloot 238 Sint Maartenbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen' vanaf 22 december 2020 voor 6 weken ter inzage is gelegd, met de mededeling dat binnen deze termijn zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden.

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening) dienen wij de in deze brief opgenomen zienswijze tegen dit plan in.

Planinhoud

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Grote Sloot 238 te Sint Maartensbrug in een woonbestemming en het realiseren van vier woningen aan de Lagedijkerweg (nabij huisnummer 36) te Schagen. Dit wilt u mogelijk maken door toepassing van de artikel 16 Ruimte voor Ruimte van de verordening en de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 (hierna: de uitvoeringsregeling).

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening hebben wij opmerkingen gemaakt over dit plan. Wij hebben geconstateerd dat bij het ontwerp deze opmerkingen onvoldoende zijn verwerkt.

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr. N. Dubbeldam

BEL/RO

Telefoonnummer +31235145111

Noam.dubbeldam@noord-holland.nl

1 | 3

Verzenddatum

2 februari 2021

Kenmerk

1511953/1573376

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Zienswijze

Bij het ontwerp zijn provinciale belangen in het geding. Het plan voldoet niet aan artikel 16 Ruimte voor Ruimte van de verordening en de vereisten zoals gesteld in artikel 4 Ruimtelijke kwaliteit van terug te bouwen woningen en artikel 5 De locatie van de compenserende woningbouw van de uitvoeringsregeling.

Met betrekking tot artikel 16 van de verordening in verbinding met artikel 4 en 5 van de uitvoeringsregeling merken wij het volgende op.

In dit ruimte voor ruimte plan wordt voor wat betreft de compensatielocatie voor de nieuwe woningen gekozen voor een andere locatie dan de plek waar de bestaande opstallen worden verwijderd. Deze verwijdering leidt op de huidige plek tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke situatie. Het gevolg is echter dat op een andere, zo mogelijk nog kwetsbaardere plek nieuwe woningen worden gebouwd.

In de rapportage wordt gesteld dat 'door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap de identiteit van de plek wordt behouden of versterkt'. Kijkend naar het open, nog gave en landschappelijk kwetsbare gebied tussen het bedrijventerrein en de Westfriese Omringdijk (in de Omgevingsverordening niet voor niets aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap), leidt de gekozen compensatielocatie juist weer 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 (o.a. zichtrelatie met andere stolpen) aan de andere zijde van de Lagedijkerweg. In het beeldkwaliteitsplan wordt onvoldoende/geen rekenschap gegeven van de kernkwaliteiten van het gebied; naast openheid gaat het o.a. ook om aardkundige waarden.

In het plan wordt gesteld dat de vier nieuwe woningen aansluiten bij een bestaand lint, maar het is maar de vraag of een rijtje van drie, relatief nieuwe woningen (uit de tweede helft van de vorige eeuw), als lint beschouwd moet worden en welke kwaliteit de nieuwe woningen daaraan toevoegen. De op de kaart ingetekende woningen lijken ook groter dan de woningen die in de referentiebeelden worden getoond. Het toevoegen van woningen zet wellicht ook de deur open voor het volledig opvullen van de open strook tot de eerstvolgende cluster aan de westzijde. Dit is ongewenst.

Opgemerkt moet worden dat de nieuwe locatie net als de andere locatie binnen de invloedssfeer van de Westfriese Omringdijk ligt, terwijl dit juist een van de argumenten was om de woningen niet op de locatie aan de Grote Sloot in Sint Maartensbrug te bouwen.

De compensatielocatie voldoet niet aan de vereisten zoals aangegeven in artikel 4 en 5 van de uitvoeringsregeling. Wij verzoeken u om met een andere, ruimtelijk minder kwetsbare locatie, te komen voor de positionering van de compensatiewoningen.

Verkenning Schagen

Wij hebben begrip voor de handelingswijze om door publicatie van dit ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid tot het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling te waarborgen.

Tegelijk constateren wij dat we gezamenlijk ook bezig zijn met een verkenning en wellicht ook uitruil van locaties/wijziging van beschermingsregimes rond Schagen (w.o. de visievorming Oostrand Ontwikkeling Schagen). Het plan Grote Sloot 238 / Lagedijkerweg doorkruist dat proces in zekere zin.

Dit plan voor Grote Sloot 238 / Lagedijkerweg voldoet aan de eisen van het overgangsrecht, er is immers een ontwerp ruimtelijk plan vóór 1 januari 2021 ter inzage gelegd. Het plan Grote Sloot 238 / Lagedijkerweg voldoet in huidige opzet echter niet aan de vereisten van ruimtelijke kwaliteit. Wij stellen dan ook voor om de locatie Grote Sloot 238 / Lagedijkerweg te betrekken in de bredere verkenning die we samen met u uitvoeren.

Conclusie

Gelet op het voorgaande brengen wij zienswijzen naar voren omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Grote Sloot 238 Sint Maartenbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen", omdat het plan in strijd is met artikel 16 van de verordening en artikel 4 en 5 van de uitvoeringsregeling. Wij verzoeken u een aangepast plan voor te leggen met een ruimtelijke kwaliteit die voldoet aan de vereisten van de verordening en uitvoeringsregeling.

Indien het vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de verordening en uitvoeringsregeling, dan zullen wij een reactieve aanwijzing conform artikel 3.8 lid 6, gelezen in verbinding met artikel 4.2, van de Wro overwegen.

Om dit tijdig te kunnen beoordelen ontvangen wij graag de door burgemeester en wethouders vastgestelde Nota van Antwoord. Dat geldt ook voor het voorstel omtrent vaststelling van dit plan aan de gemeenteraad.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Mw. S. van der Meij

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.



Provincie Noord-Holland

Postbus 123 | 2000 MD Haarlem

Port Betaald



Provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2001DA HAARLEM
THE NETHERLANDS



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



B&W v/d Gemeente Schagen

Postbus 8

1740AA SCHAGEN

3SHQGT7513363

Recommandé

NL



3SHQGT7513363

P2202