GEMEENTE SCHAGEN
ING 10 NOV 2016
AFD:

ONTVANGEN 10 NOV 2016

AFGEGEVEN MET ONTVANGSTBEWIJS

Stuknummer: 16.125374

Aan de gemeenteraad van de gemeente Schagen
Oostwal 2
1747 EZ Tuitjenhorn

Burgerbrug, 09 november 2016

Onderwerp: Zienswijze op ontwerp-bestemmingsplan "Burgerbrug - Grote Sloot 121"
Kenmerk plan: NL.IMRO.0441.BPBGZRVRGS121-ON01

Geachte leden van de Raad,

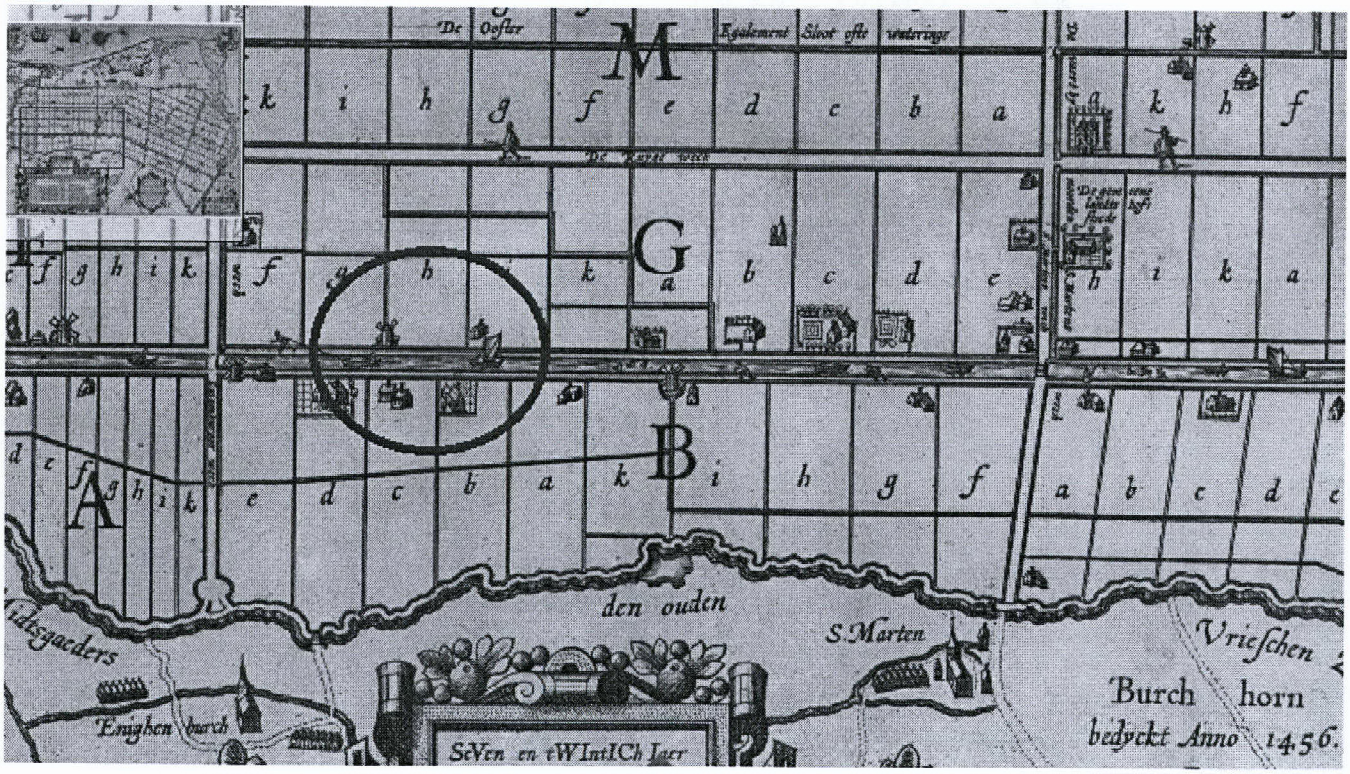
Op 11 augustus 2016 is het ontwerp-bestemmingsplan "Burgerbrug - Grote Sloot 121" bekend gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl.
Als bewoners van de ten zuidwesten aangrenzende stolpboerderij met adres Grote Sloot 117, maken wij met deze brief onze zienswijze kenbaar over het onderliggende ontwerp-bestemmingsplan.
Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

a) Op het ontwerp bestemmingsplan is de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Holland van toepassing. Deze regeling schrijft voor dat de compenserende woningbouw bij voorkeur wordt gezocht in het landelijk gebied en plaatsvindt aan de rand van bestaand stedelijk gebied. Indien blijkt dat compensatie in aansluiting op bestaand stedelijk gebied niet of in onvoldoende mate mogelijk of wenselijk is, kan compensatie plaatsvinden op de te saneren locatie.
In het onderliggende ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt een onderbouwde analyse van de compenserende woningbouw tegen de dorpskern aan / aan het stedelijk gebied. De keuze om van deze voorkeurs-compensatieregel af te zien, zoals in het onderliggende ontwerp-bestemmingsplan het geval is, kan daarom niet weloverwogen gemaakt worden. Deze keuze heeft echter wel grote consequenties voor de verdere uitwerking en planvorming van het ontwerp-bestemmingsplan.
In de initiatief-fase geeft de gemeente al in haar reactie (zie "e-mail dd 19-08-2009" uit Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan) aan dat nog niet beargumenteerd wordt waarom compensatie (wel of) niet nabij stedelijk gebied zou kunnen plaatsvinden. En dat op basis van het stappenplan van initiefnemer deze argumenten om (wel of) niet nabij stedelijk gebied te compenseren nog aan de orde dienen te komen in het verdere vervolg van de procedure.
In de uitwerking van het stappenplan worden deze argumenten vervolgens echter onvolledig en onvoldoende transparant onderbouwd, waardoor de afwegingen onvoldoende op juistheid getoetst kunnen worden.

b) Tevens is er in het onderliggende ontwerp bestemmingsplan geen sprake van compensatie op de te saneren locatie. Er wordt namelijk niet gecompenseerd op saneringslocatie van de te slopen opstallen en mestopslag, maar wel op het naastgelegen weiland/paardenbak.
Aangezien de beide criteria (compensatie nabij dorpskern, compensatie op te saneren locatie) niet voldoende gemotiveerd worden kan gesteld worden dat de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte ten onrechte wordt toegepast op het ontwerp-bestemmingsplan.

c) De beeldkwaliteitseisen aan de te compenseren woning worden onvoldoende beschreven in het ontwerp-bestemmingsplan en de toelichting (en bijlagen) daarop. Wat ontbreekt in het ontwerpplan is onder andere het beeld en type bebouwing dat wordt voorgesteld als bebouwing van de nieuwe kavel. Ook ontbreken de goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte, dakhelling en oppervlak in het ontwerpplan. Hierdoor kan bijvoorbeeld onvoldoende worden beoordeeld of de compensatie-woning wel een bijdrage levert aan de kwaliteit van het landschap.

d) De Uitvoeringsregeling Ruimtelijke voor Ruimte is gericht op aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landelijke storende en/of niet-passende bebouwing en de bouw van een of meerdere woningen als compensatie van deze sloop. Dit onder voorwaarde dat de keuze en aard en omvang van de nieuwe woning(en) nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseisen in geval van verstedelijking in het landschap.
In onze optiek wordt er bij de compensatie-woning onvoldoende (nadrukkelijk) rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseisen.
Vanuit ruimtelijk oogpunt is het beleid van de gemeente om de openheid van De Zijpe te behouden. Dit houdt in dat bestaande open ruimtes waar mogelijk worden beschermd tegen verdere verstening. Dit ligt ook in lijn met de provinciale regeling. Het moet immers gaan om een aantoonbare landschappelijke verbetering. Het clusteren van bebouwing rond bestaande boerderijen lijkt wellicht enigszins op deze visie, maar de compensatie-woning(en) worden bij voorkeur gesitueerd rond bestaande kernen. Om de openheid van het landschap te behouden moet wat open is open blijven; de verdichting vindt plaats rond bestaande kernen / erven. De ruimtelijkheid van het landschap wordt in het ontwerp-bestemmingsplan echter onvoldoende behouden.
Zoals uit diverse historische kaarten is af te leiden, bestaat het cultureel historisch landschap aan de Grote Sloot uit een open landschap dat telkens afgewisseld wordt door bebouwing. De volgende twee historisch kaarten geven een goed beeld van de historische structuur.
(NB. het ontwerp-bestemmingsplan ligt telkens binnen de ingetekende cirkel)



Kaart 1: "De Zijpe" (1600) Baptista van Doetecum

Kaart 2: "De grote Zoutman-kaart van de Zijpe" (1664) Jan Dirksz. Zoutman

Zoals uit deze historisch kaarten is op te maken is er vanuit cultureel historisch (ruimtelijk) perspectief sprake van een karakteristiek lint met openheid afgewisseld met bebouwing. Er is duidelijk geen sprake van een lintbebouwing, zoals wordt gesuggereerd in het ontwerp-bestemmingsplan. De realisatie van de compensatie-woning in de open ruimte tussen de stolpboerderijen doet afbreuk aan de openheid van het landschap en is een kwaliteitsvermindering van de cultureel historische structuur van het lint en het landschap.
De nog openen ruimte tussen de compensatie-woning en de boerderij aan de Grote Sloot 121 loopt het gevaar om in de toekomst alsnog dicht te slippen. Hierbij valt te denken aan de vergunningsvrije bouwwerken welke op een woonerf mogen worden bijgebouw tot een bouwhoogte van vijf meter. Bij een agrarische bebouwing is dit niet het geval.
Een alternatieve keuze voor de situering van een compensatie-woning is situering achter op het erf van de boerderij (verdichting achter de bestaande bebouwing). Dit alternatief doet meer recht aan de ruimtelijke kwaliteitseisen.

e) Aansluitend op het risico op het dichtslippende erf wordt door de situering van de compensatie-woning tussen de boerderijen de zichtbaarheid van de zijgevels van beide stolpboerderijen vanaf de Grote Sloot niet voldoende gewaarborgd. Ook dit pleit voor het open houden van de ruimte tussen de stolpen en de compensatie-woning te situeren achter op het erf van de boerderij.

f) Een ander argument voor het behoud van de openheid van de ruimte is het in stand houden van het weidelandschap (met een positief effect op de instandhouding van de populatie weidevogels) en de extra woning te situeren op het bestaande erf van de boerderij.

g) Naast de bij bullets a) en b) genoemde onjuist toegepaste regels voor de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte worden naar ons inziens tevens de volgende regels uit de Uitvoeringsregeling niet juist of onvoldoende transparant toegepast:
    1. In de exploitatieberekening zijn ten onrechte kosten voor het opknappen van de stolpboerderij opgenomen, waardoor als gevolge de opbrengsten uit de compensatie-woning ten onrechte hoger moeten zijn;

2. In de exploitatieberekening zijn naar ons inziens de sloop- en saneringskosten nogal aan de hoge kant begroot, waardoor ook hierdoor de opbrengsten uit de compensatie hoger moeten zijn;
3. In de exploitatieberekening zijn de opbrengsten van de compensatie-woning niet transparant weergegeven en uitgewerkt, waardoor de berekening moeilijk te toetsen is. De exploitatieberekening suggereert tevens dat de saneringslocatie bouwrijp gemaakt wordt voor de compensatie-woning;
4. De noodzaak van de initiatiefnemer om een extra woning aan te vragen (en daaruit opbrengsten te genereren) ontbreekt aangezien initiatiefnemer voornemens is zelf het erf te verlaten en de percelen op de markt aan te bieden. Door het toepassen van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte zullen de te verkopen percelen een hogere opbrengst opleveren;
5. De ontwerpfase uit het stappenplan van de Uitvoeringsregeling met een beoordeling van de provincie wordt slecht gedeeltelijk weergegeven in het ontwerp bestemmingsplan (zie "Conclusie" uit Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan). Er wordt bepaald dat slechts vier onderdelen uit het stappenplan worden weergegeven vanwege hun relevantie. De afweging van het niet weergeven van andere onderdelen, die mogelijk ook in meer- of mindere mate relevant kunnen zijn voor de afwegingen binnen het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt. Hierdoor is het niet te toetsen of alle relevante onderdelen van het stappenplan voldoende zijn meegenomen in de afweging.
6. De in het ontwerp bestemmingsplan weergegeven onderdelen uit de ontwerpfase van het stappenplan zijn volgens onze zienswijze niet juist beoordeeld. In de volgende tabel volgt per weergegeven onderdeel telkens in de rechterkolom onze zienswijze:

Tabel: De weergegeven onderdelen uit de ontwerpfase van het stappenplan

Onderdeel Ontwerpfase Stappenplan	*Reactie provincie*	*Zienswijze*
Ontwerpmogelijkheden van de locatie	De ontwerpmogelijkheden van de locatie zijn beperkt door de bestaande situatie en de voorwaarden vanuit de gemeente. De ingezette gebiedskarakteristiek wordt voortgezet.	De ontwerpmogelijkheden kennen wellicht beperkingen, maar zijn ook op de saneringslocatie haalbaar. Situering van de compensatie-woning achter op het erf van de boerderij doet meer recht aan de ruimtelijke kwaliteit en de gebiedskarakteristiek van bebouwing tussen de openheid/open ruimte en sluit aan bij het cultureel historische structuur van het lint en het landschap.
Beoordeling	Door de gekozen inrichting en kavelindeling ontstaat aansluiting bij de reeds bestaande linttypering	Door de gekozen inrichting en kavelindeling slipt het landschap en daarmee de openheid juist dicht en sluit niet aan bij de bestaande en (cultureel historische) linttypering van de afwisseling van openheid en bebouwing.
Landschappelijke inpassing	Door de openheid als uitgangspunt te nemen voor de toe te voegen woning ontstaat er een eenduidig lintbeeld.	In de uitwerking van het ontwerp-bestemmingsplan wordt het uitgangspunt van openheid juist onvoldoende toegepast, omdat de openheid juist verdwijnt en er een ander lintbeeld ontstaan dan het bestaande (cultureel historisch) lintbeeld van afwisseling van openheid en bebouwing.
Beoordeling	De landelijke inpassing is daarmee gewaarborgd.	De landelijke inpassing wordt hiermee niet gewaarborgd.
Kosten van de saneringslocatie	De kosten van het project zijn in het werkblad verantwoord, dat kostenverhaal is gecontroleerd door de gemeente.	De kosten van het project lijken aan de hoge kant begroot te zijn en zijn niet allemaal even transparant weergegeven, waardoor het moeilijk is om kostenoverzicht na te gaan of een juiste kostenopgave is gedaan.

Beoordeling	Het kostenverhaal is een realistische benadering.	Idem
Opbrengsten van de projecten	De opbrengst van de stolplocatie is na sloop van de niet functionele bouwwerken marktconform. De opbrengst van de nieuwe woning is een reële inschatting. De huidige woningbouwmarkt is onzeker.	De opbrengsten zijn moeilijk te verifiëren. De huidige woningbouwmarkt trekt aan.
Beoordeling	Voor de opbrengst is een reëel marktconform uitgangspunt geweest.	Het toepassen van een reëel marktconform uitgangspunt is moeilijk te toetsen.

h) De Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte geeft aan dat het bestemmingsplan niet voorziet in compensatie-woningen, indien hierdoor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven wordt beperkt.
In het onderliggende ontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar de afstandsnorm van vijftig meter, welke in acht dient genomen te worden tussen de betrokken nabijgelegen agrarische bestemmingen en de beoogde nieuwe woonbestemming op de compensatie-woning.
Momenteel vinden er agrarische activiteiten plaats op het perceel gelegen achter het perceel van de boerderij aan de Grote Sloot 117. Beide percelen hebben een agrarische bestemming.
Wij zijn voornemens om in de nabije toekomst de agrarische activiteiten over te nemen / voort te zetten en uit te breiden op het perceel van de boerderij (Grote Sloot 117) met een paardenhouderij. De realisatie van de compensatie-woning vormt daarmee een belemmering in onze mogelijkheid tot het ontplooien van agrarische activiteiten, omdat de compensatie-woning binnen afstandsnorm van vijftig meter vanaf de perceelsgrens van de Grote Sloot 117 is gesitueerd in het ontwerp-bestemmingsplan.
Er is bij de situering van de compensatie-woning ten onrechte vanuit gegaan dat de afstandsnorm van vijftig meter zou gelden vanaf de opstallen op het perceel aan de Grote Sloot 117. De afstandsnorm geldt echter vanaf de perceelsgrens. Nu is er nabij de perceelsgrens reeds lage betonnen bebouwing aanwezig (te weten kuil-silo's). Het verder aanbrengen van agrarische bebouwing nabij de perceelsgrens (bijvoorbeeld paardenstallen) zou vanwege de woonbestemming van de compensatie-woning niet meer mogelijk zijn waardoor wij beperkt worden in de mogelijkheden tot het houden van een agrarisch bedrijf op ons erf.
Bij de situering van de compensatie-woning achter de boerderij blijft er wel voldoende afstand bewaard, zodat er geen beperking op onze ontplooiing van agrarische activiteiten optreedt.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan "Burgerbrug - Grote Sloot 121" niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,