



# Provincie Noord-Holland

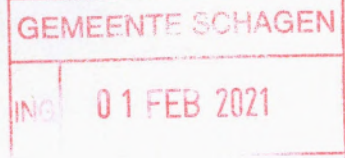
POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

## AANTEKENEN

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



Stuknummer: 21.404731



### Gedeputeerde Staten

#### Uw contactpersoon

dhr. N. Dubbeldam

BEL/RO

Telefoonnummer +31235145111

Noam.dubbeldam@noord-holland.nl

1 | 3

### Verzenddatum

29-01-2021

### Kenmerk

1522139/1573318

### Uw kenmerk

## Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Molenweg 7 Warmenhuizen

Geacht college,

Op 18 december 2020 ontvingen wij uw kennisgeving dat het ontwerpbestemmingsplan 'Molenweg 7 Warmenhuizen' vanaf 19 december 2020 voor 6 weken ter inzage is gelegd, met de mededeling dat binnen deze termijn zienswijzen kenbaar kunnen worden gemaakt.

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening) dienen wij de in deze brief opgenomen zienswijze tegen dit plan in.

### Planinhoud

Het ontwerp bestemmingsplan Molenweg 7 Warmenhuizen voorziet in het toevoegen van 4 burgerwoningen door toepassing van artikel 16 Ruimte voor Ruimte van de verordening.

### 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.

### Zienswijze

Bij het ontwerp zijn provinciale belangen in het geding. Het plan voldoet niet aan artikel 16 Ruimte voor Ruimte van de verordening en artikel 3 en 4 van de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 (hierna: uitvoeringsregeling).

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

Voor dit initiatief, waarbij de uitvoeringsregeling wordt toegepast, zijn twee artikelen van belang. Dit is artikel 3 Terug te bouwen woningen en artikel 4 Ruimtelijke kwaliteit van terug te bouwen woningen.

Met betrekking tot artikel 16 van de verordening in verbinding met artikel 3 en 4 van de uitvoeringsregeling merken wij het volgende op.

Ondanks een poging om de achterste twee woningen op het te transformeren perceel iets naar voren te plaatsen, waardoor het geheel wat dichter bij elkaar komt te staan, wijkt het aangepaste ontwerp nauwelijks af van het eerdere voorstel. Er is nog steeds sprake van 4 afzonderlijke kavels met daarop een woning. Het is wenselijk dat het cluster nog dichter bij elkaar komt te staan en om dit cluster aan een gezamenlijk (verhard) erf te laten grenzen in plaats van aan een brede toegangsweg zoals nu is voorgesteld.

Met de in de eerdere adviezen genoemde erf-achtige opzet wordt o.a. ook bedoeld dat er sprake is van een hiërarchie in de volumes, met een 'bedrijfswoning' aan de weg en 'schuren' daarachter. Nu zijn alle volumes vrijwel even groot. De achterste twee woningen zouden bijvoorbeeld samengevoegd kunnen worden in één grotere schuurwoning, met daarvoor een 'bedrijfswoning'. Het is ook denkbaar om de drie nieuwe woningen samen een cluster te laten vormen met een gemeenschappelijk erf, los van de bestaande woning. Het is ook logischer om alle woningen in de lengterichting van de kavel, dus haaks op de weg te plaatsen, zodat er langs de woningen voldoende zicht blijft op het achtergelegen landschap. Het zou goed zijn om hier meerdere ruimtelijke mogelijkheden in te onderzoeken en dan een bewuste keuze te maken.

Het ingetekende kader met bomen om de vier kavels heen zorgt weliswaar voor een ruimtelijke samenhang, maar de bomen aan de achterzijde dragen ook bij aan de verstoring van de openheid. Dat is onwenselijk. Een samenhangend erfinrichtingsplan, waarbij bijvoorbeeld onderscheid gemaakt zou kunnen worden tussen een representatief 'voor erf' en een minder formeel 'achter erf', zou ook helpen om het plan meer tot één geheel te maken. Een dergelijk erfinrichtingsplan, of aanzet daarvoor, ontbreekt nu nog.

Het is niet duidelijk gemaakt waarom er een derde compensatiewoning is toegevoegd ten opzichte van het eerdere voorstel. Aanvankelijk was er sprake van twee compensatiewoningen. We vernemen graag wat hier de reden voor is.

## **Conclusie**

Gelet op het voorgaande brengen wij zienswijzen naar voren omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Molenweg 7 Warmenhuizen', omdat het plan in strijd is met artikel 16 van de verordening en artikel 3 en 4 van de uitvoeringsregeling. Wij verzoeken u een aangepast plan voor te leggen met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Indien het vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de verordening en de 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 3007  
2001DA HAARLEM  
THE NETHERLANDS

Frankering betaald



D-A-1



**R** Aangetekend

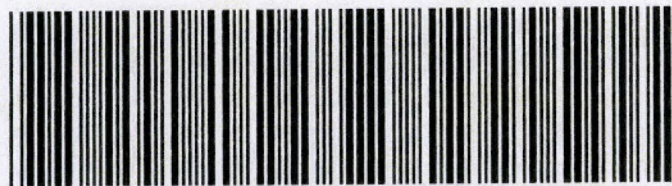
Burgemeester en Wethouders van  
de gemeente Schagen

Postbus 8  
1740AA SCHAGEN

**3SHQGT7341808**

Recommandé

**NL**



**3SHQGT7341808**

P2202