



Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Nes 32 te Schagen”

September 2021

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Nes 32 te Schagen" is vanaf 22 december 2020 zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan hebben de provincie Noord-Holland en 6 personen gebruik gemaakt.

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

2. Ingekomen zienswijzen

1. **Provincie Noord-Holland te Haarlem** (ontvangen per e-mail op 26-01-2021 en per post op 14-02-2021 – stuknr. 21.406885)
 - a. De voorgestelde ontwikkeling biedt onvoldoende ruimtelijke kwaliteit en is daarom in strijd met artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en artikel 4 en 5 van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (Uitvoeringsregeling).
 - b. Voorgesteld wordt om een compensatielocatie te zoeken welke aansluit bij bestaand stedelijk gebied, danwel op een andere locatie binnen de ontwikkelmogelijkheden voor de oostkant van Schagen.
 - c. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan aan te houden zolang de visievorming voor de oostkant van Schagen nog in ontwikkeling is.
 - d. Gevraagd wordt om de provincie te informeren over een eventueel voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.
2. **Fam. A en B, Nes te Schagen** (ontvangen op 27-01-2021)
 - e. Het voorgestelde bouwplan is een aantasting van het bestaande bebouwingsbeeld en resulteert in een beperkte afname van de hoeveelheid bebouwing op het perceel.
 - f. Het plan voldoet niet aan van toepassing zijnde provinciale regelgeving.
 - g. Het plan is niet met briefschrijvers voorbesproken.
 - h. Briefschrijvers zijn niet per definitie tegen enige vorm van woningbouw, maar niet in deze mate.
 - i. Voorgesteld wordt om samen met de initiatiefnemer en de gemeente te zoeken naar een passende functiewijziging van het perceel.
3. **Fam. C, Nes te Schagen** (ontvangen op 27-01-2021)

De strekking is dezelfde als genoemd onder de punten e t/m i
4. **Fam. D, Nes te Schagen** (ontvangen op 27-01-2021)

De strekking is dezelfde als genoemd onder de punten e t/m i
5. **Fam. E, Nes te Schagen** (ontvangen op 27-01-2021)

De strekking is dezelfde als genoemd onder de punten e t/m i
6. **Fam. F, Nes te Schagen** (ontvangen op 31-01-2021)

De strekking is grotendeels dezelfde als genoemd onder de punten e t/m i. De volgende elementen zijn nog toegevoegd:

 - j. Het bouwplan vormt een aantasting voor bestaande cultuurhistorische waarden in de polder.

k. Door de komst van meer woningen is een toename van het verkeer te verwachten. Dit doet afbreuk aan de belevingswaarde van de Nes.

7. **Fam. G, Nes te Schagen** (ontvangen op 01-02-2021)

De strekking is grotendeels dezelfde als genoemd onder de punten e t/m i. De volgende elementen zijn nog toegevoegd:

- l. Door het gebruik van oude foto's van de erfinrichting ter illustratie van de "bestaande situatie" wordt een verkeerde voorstelling van zaken gegeven.
- m. De op het perceel aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing is passend bij de huidige functie van het perceel en wijkt niet af van hetgeen op andere agrarische percelen is gerealiseerd.
- n. In rechte is vastgesteld, dat de Nes geen buurtschap en/of lintbebouwing is.
- o. Nut en noodzaak van de bedrijfsverplaatsing zijn onvoldoende onderbouwd.
- p. De oppervlakte welke wordt ingenomen door sleufsilos is niet juist, omdat het voornamelijk erfverharding betreft.
- q. Door splitsing van de stolpboerderij is het mogelijk om hierin meerdere woningen te realiseren. Dit kan leiden tot een grotere behoefte aan parkeerplaatsen.
- r. Ontsluiting van de nieuwe woningen langs mijn perceel is onnodig belastend. De ontsluitingsweg zou ook aan de westzijde van de stolp kunnen worden gesitueerd.
- s. Gevreesd wordt voor toekomstige functiewijziging van de gronden welke direct grenzen aan het plangebied, bij voorbeeld als men een paardenbak zou willen realiseren.
- t. Aandacht wordt gevraagd voor een adequate ontsluiting van de resterende agrarische percelen.
- u. Gepleit wordt voor een specifieke bestemming voor groenelementen welke bijdragen aan de landschappelijke inpassing van het plan.
- v. Er is geen inzicht gegeven in de financiële onderbouwing van het plan.
- w. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan naar de gevolgen van het bestemmingsverkeer over de ontsluitingsweg naast mijn woning.
- x. Auto's die van de ontsluitingsweg gebruik maken zullen lichthinder veroorzaken in mijn woning.
- y. Het onderzoek naar de aanwezigheid van vlemmingen is niet juist uitgevoerd.
- z. Er dient aandacht te worden besteed aan de waterhuishouding, omdat er ter plaatse geen riolering ligt.

Reactie op ingediende zienswijzen

Ad. a De ingediende zienswijze heeft geleid tot een herbezinning op de te realiseren verkaveling van perceel Nes 32 met inachtneming van de kwaliteiten welke de buurtschap kenmerken. Door rekening te houden met bestaande ruimtelijke structuren, karakteristieken vanuit de omgeving en de historie (aanwezigheid van een boomgaard ter plaatse) is gekomen tot een evenwichtig ontwerp. Hierbij zijn de volgende principes leidend geweest:

- Bebouwing niet verstrekkender dan het cluster bij de hoek in de Nes;
- Doorzicht vanaf de Nes naar het achterliggende land behouden/versterken;
- Aansluiten op rooilijnen, geen (hoofd)bebouwing voorbij de zijgevel van de stolpboerderij;
- Bebouwing compacter en daardoor meer richting de Nes dan de agrarische opstallen;
- Kavelstructuur en omvang zijn afgestemd op aanliggende woningbouwkavels;

- Bebouwingshiërarchie van de stolpboerderij ten opzichte van de achterliggende woningen;
- Landschappelijke inpassing met een groensingel.

Een en ander is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan d.d. 06-09-2021. Wij zijn van mening, dat het plan thans voldoende ruimtelijke kwaliteit bevat om hieraan planologische medewerking te verlenen.

- Ad. b Het realiseren van (een gedeelte van) de compensatiewoningen elders in het zoekgebied heeft tot gevolg dat de kosten (o.a. grondaankoop) toenemen waardoor meer bebouwing nodig is om deze te compenseren. Het toevoegen van meer bebouwing kan conflicteren met het uitgangspunt van de Regeling ruimte voor ruimte, te weten; verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als geheel. Op korte termijn (de komende 10 jaar) komen aan de oostkant van Schagen geen geschikte locaties beschikbaar om compensatiewoningen te realiseren. De Regeling ruimte voor ruimte laat nadrukkelijk ook compensatie op de saneringslocatie toe, tenzij dit vanwege ruimtelijke kwaliteit niet mogelijk zou zijn. Zoals gezegd vinden wij dat met het aangepaste verkavelingsvoorstel de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt geboden.
- Ad. c Inmiddels is de Concept-ontwikkelvisie 2040 stad Schagen gepresenteerd. Deze gaat uit van het toevoegen van woningen aan de oostkant van de stad. Door de voorgestelde stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied krijgt het gebied een heel ander karakter. Binnen die beoogde ontwikkeling is het passend om in de buurtschap Nes op beperkte schaal extra woningen toe te staan.
- Ad. d In de voorbije maanden is op ambtelijk niveau met de provincie nauw contact onderhouden over de mogelijke invulling van de compensatiebehoefte om de sanering van het agrarisch bedrijf op perceel Nes 32 mogelijk te maken.
- Ad. e Het huidige bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door de aanwezigheid van volumineuze agrarische bedrijfsbebouwing. Door deze te vervangen door woningen met een beperkte goothoogte wordt het bebouwde oppervlak ongeveer met 1/3 verkleind. De ruimtelijke uitstraling van de nieuwbouw zal worden ingepast in het landschap en aldus bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- Ad. f Zoals hierboven onder ad. a is aangegeven geeft het aangepaste verkavelingsvoorstel de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Hieruit mag worden afgeleid, dat het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten van de Regeling ruimte voor ruimte.
- Ad. g Bekend is, dat de (adviseur van) initiatiefnemer briefschrijvers voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan heeft bijgepraat over het voornemen om op de locatie Nes 32 meerdere kavels voor vrijstaande woningen te gaan ontwikkelen.
- Ad. h Met de voorgestelde aangepaste verkaveling van het perceel en het landschappelijk inpassen van de woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van briefschrijvers. Wij zijn van mening, dat betrokkenen door de nieuwe situatie niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Mede door het landschappelijk inpassen van het perceel wordt gezorgd voor een groene woonomgeving.
- Ad. i Het Ruimte-voor-Ruimte-traject is op initiatief van briefschrijvers opgepakt, waarbij voorzienbaar was, dat het toevoegen van woningen aan het perceel een resultante zou kunnen zijn. Wij begrijpen de wens van briefschrijvers om zo min mogelijk bebouwing terug

te laten keren. Anderzijds moeten wij ook rekening houden met optimalisatie van de mogelijkheden die het perceel biedt om ter plaatse in de behoefte aan compenserende woningen te kunnen voorzien. Met de alternatieve verkaveling wordt ons inziens recht gedaan aan alle betrokken belangen.

- Ad. j De bestaande bedrijfsbebouwing (m.n. veestal en mestbassin) zijn als verstorend aangemerkt. Het plan voorziet in opheffing van deze verstoring en draagt daarmee bij aan een betere beleving van de cultuurhistorische waarden van de polder. Daarnaast is aan de stolpboerderij de aanduiding “karakteristiek” toegekend om er voor te zorgen dat behoud van de uiterlijke verschijningsvorm ook voor de toekomst is geborgd.
- Ad. k De toevoeging van een beperkt aantal woningen zal in geringe mate bijdragen aan het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen over de Nes. Daarbij gaat het voornamelijk om personenauto's. In de huidige situatie is voor een aanmerkelijk deel sprake van verkeer met zware landbouwvoertuigen. De verwachting is dat de impact van het verkeer op de Nes als geheel niet zal leiden tot overlast voor de omgeving.
- Ad. l Het beeld dat de foto's van de erfverharding en de opslag van materialen oproept is slechts van zeer geringe invloed op het bepalen van de storendheid van het agrarische bedrijf. Bij de beoordeling of een situatie in aanmerking komt voor toepassing van de Regeling ruimte voor ruimte weegt de storendheid van aanwezige bedrijfsbebouwing het zwaarst.
- Ad. m De Regeling ruimte voor ruimte is een provinciale regeling, waarbij de provincie uiteindelijk bepaalt of agrarische bebouwing al dan niet storend is. In november 2019 is hieromtrent het advies gevraagd van de provinciale Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit”. Dit orgaan kwam tot de volgende conclusie: “De wijze waarop de storendheid van de stallen op het terrein wordt beredeneerd en onderbouwd wordt door ons onderschreven. De locatie wijkt door zijn schaal en belemmering van zichtlijnen af van de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van het buurtschap. De korrelgrootte wijkt af van de andere erven in het buurtschap. De cultuurhistorisch waardevolle stolp komt door de huidige opzet van het erf en de aanbouw onvoldoende tot zijn recht. Er is dus sprake van storende bebouwing.”
- Ad. n Onduidelijk is wat de strekking van de gemaakte opmerking is. Feit is, dat beoordeling van de storendheid van bebouwing los staat van de vraag of een samenstel van bebouwing en functies al dan niet een buurtschap vormt.
- Ad. o In het kader van Ruimte-voor-Ruimte wordt niet gekeken of het uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is om de bedrijfsvoering te beëindigen. Uitgangspunt is het aantrekkelijker maken van het landschap door het wegnemen van storende bebouwing.
- Ad. p Hiervoor geldt hetzelfde als onder ad. l is opgemerkt.
- Ad. q In het aangepaste verkavelingsplan is rekening gehouden met splitsing van de stolpboerderij. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost, zodat briefschrijver hiervan geen nadeel hoeft te ondervinden.
- Ad. r Om overlast voor betrokkene te voorkomen en een betere perceelindeling te bewerkstelligen gaat het aangepaste verkavelingsplan uit van ontsluiting aan de westzijde van de stolpboerderij.
- Ad. s De mogelijkheid om bij een woning een paardenbak te realiseren maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Als in de toekomst perceeluitbreiding wordt gevraagd kan dit alleen

worden toegestaan door af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De daarbij behorende planologische procedure biedt voldoende waarborgen voor omwonenden om hieromtrent hun zienswijzen kenbaar te maken.

- Ad. t Zoals aangegeven door briefschrijver blijft in de toekomstige situatie de mogelijkheid bestaan om bedoelde percelen te bereiken vanaf de Nes. Daarbij geldt – net als overal in de gemeente – dat de betreffende gebruiker zelf verantwoordelijk is voor het schoon houden van de weg.
- Ad. u Om er voor te zorgen dat de landschappelijke inpassing van het perceel ook in de toekomst is geborgd zal hiertoe een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.
- Ad. v De exploitatieopzet is gedeeld met de provincie, die op basis hiervan heeft ingestemd met de realisatie van 7 vrijstaande woningen. Voor het aangepaste verkavelingsvoorstel is een nieuwe exploitatieopzet gemaakt. Deze toont aan dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar blijft. Een beknopte financiële verantwoording is als bijlage toegevoegd.
- Ad. w Door te kiezen voor een andere ligging van de ontsluitingsweg is dit niet meer relevant.
- Ad. x Zie de reactie onder ad. w.
- Ad. y De periode waarin het onderzoek is uitgevoerd is wellicht niet de meest gunstige geweest. Initiatiefnemer is gevraagd om bij bouwactiviteiten rekening te houden met natuur-inclusief bouwen. Uitgangspunt is dat aan de soortenbeschermingsregeling in de Wet natuurbescherming moet worden voldaan.
- Ad. z De afvoer van hemelwater kan volgens het Hoogheemraadschap plaatsvinden via open water. Voor de afvoer van grijs water moet uiteraard een passende voorziening worden getroffen. Hiervoor zijn verschillende oplossingen te bedenken, zoals ook op andere woonpercelen aan de Nes het geval is.

3. Ambtshalve wijzigingen

De planregels zijn afgestemd op die van het Paraplu-omgevingsplan, 1^e tranche. Daarnaast is aan de stolpboerderij de aanduiding “karakteristiek” toegekend. Ook heeft verlegging van de ontsluitingsweg naar de westzijde van de stolpboerderij plaatsgevonden. Tenslotte is ruimte gereserveerd voor een toekomstige langzaamverkeersverbinding naar buiten het plangebied. Dit heeft gevolgen gehad voor de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding.

4. Gevolgen van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen voor het project

De zienswijzen hebben er toe geleid dat:

1. De bestemmingen op het perceel zijn aangepast en de landschappelijke inpassing van de woningen is geborgd. Dit heeft gevolgen gehad voor de verbeelding (plankaart).
2. De regels zijn op de nieuwe situatie aangepast en in overeenstemming gebracht met het Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche. Aan de regels is een bijlage genaamd “Landschapsmaatregelen” toegevoegd. De tekstuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn met een groene kleur inzichtelijk gemaakt in bijgevoegde versie van het bestemmingsplan.

3. Het Beeldkwaliteitsplan is eveneens aan de nieuwe verkaveling en landschappelijke inpassing aangepast. Dit stuk zal afzonderlijk worden vastgesteld en dienen als toetsingskader voor welstand.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Nes 32 te Schagen" d.d. 01-09-2021
2. Beeldkwaliteitsplan d.d. 06-09-2021
3. Financiële verantwoording woningbouwplan (**nog niet beschikbaar**)