

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

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

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr. J.H.G. Buter

BEL/RO

Telefoonnummer +31235143637

buteru@noord-holland.nl

1 | 4

Betreft: Zienswijze Nes 32 te Schagen

Geacht college,

Op 16 december 2020 ontvingen wij uw kennisgeving dat het ontwerpbestemmingsplan 'Nes 32 te 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 Omgevingsverordening NH 2020 (hierna: Omgevingsverordening) en de Provinciaal ruimtelijke Verordening 2019 (hierna: de PRV 2019) dienen wij de in deze brief opgenomen zienswijze tegen dit plan in.

Dinsdag 26 januari 201 is via de e-mail ambtelijk een vooraankondiging gedaan. Op 27 januari 2021 heeft gedeputeerde Loggen via e-mail bestuurlijk afgestemd met wethouder Beemsterboer.

Overgangsrecht

Omdat het ruimtelijk plan gebruikt maakt van artikel 16 PRV 2019 Ruimte voor Ruimte geldt dat in afwijking van artikel 12.8 Omgevingsverordening artikel 16 van de PRV 2019 en de op grond van dit artikel vastgestelde nadere regels van toepassing zijn op een ruimtelijk plan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd met dien verstande dat het ruimtelijk plan vóór 1 januari 2022 wordt vastgesteld. Dit plan voldoet hier aan.

Planinhoud

Het ruimtelijke plan maakt de ontwikkeling mogelijk van een zevental woningen ter compensatie van de sloop van het bestaande agrarische bedrijf op het perceel Nes 32. Hiervoor wordt beroep gedaan op de ruimte voor ruimte regeling zoals bepaald in artikel 16 van de PRV 2019 en de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 (hierna te noemen: uitvoeringsregeling).

Verzenddatum

10 februari 2021

Kenmerk

1511726/1579991

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

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

Voortraject

Een plan dat gebruikt maakt van artikel 16 PRV Ruimte voor Ruimte moet ook voldoen aan de uitvoeringsregeling. Het plan is getoetst op de volgende punten:

1. Uitvoeringsregeling artikel 2 Storende bebouwing.
Op 26 november 2020 is een advies gegeven over ruimtelijke kwaliteit, waarin tevens de storendheid is beoordeeld. 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.
2. Uitvoeringsregeling artikel 3 Terug te bouwen woningen.
De uitvoeringsregeling gaat er vanuit dat er niet meer woningen mogelijk worden gemaakt dan dat noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren. De winst over het project dient kleiner of gelijk te zijn dan 5% om aan de uitvoeringsregeling te kunnen voldoen. Op basis van de aangeleverde gegevens wordt aan deze eis voldaan.
3. Uitvoeringsregeling artikel 4 Ruimtelijke kwaliteit
Tevens heeft een beoordeling plaats gevonden aan artikel 15 PRV Ruimtelijke Kwaliteit. Een herontwikkeling op deze locatie is voor te stellen op basis van de ruimtelijke analyse op pagina 19 van het beeldkwaliteitsplan. Op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is geconstateerd dat de voorgestelde ontwikkeling nog onvoldoende ruimtelijke kwaliteit biedt. Het ligt voor de hand dat deze locatie beoordeeld wordt in het kader de Verkenning Schagen met de aanpak voor de oostelijke rand Schagen met bijbehorend kwaliteitsinstrumentarium.
4. Uitvoeringsregeling artikel 5 De locatie van de compenserende woningbouw.
Artikel 5 lid 1 en 2 geven getrappt weer wat de mogelijkheden zijn voor de compensatielocatie. Het plan voorziet nu in compensatie op de Nes 32. Aangezien de eerste toetsing door het ambtelijke advies team niet positief is – zie punt 3 hier boven – is compensatie op de Nes 32 niet aan de orde. Het plan biedt verder nog geen alternatieve locatie aansluitend aan bestaand stedelijk gebied danwel onderbouwd op een andere locatie overeenkomstig lid 2 van artikel 5.

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 Nes 32 doorkruist dat proces in zekere zin.

U hebt aangegeven dat in het kader van de omgevingsvisie voor de oostkant van Schagen in het 1^e kwartaal van 2021 waarschijnlijk duidelijk wordt wat een geschikte compensatielocatie is, zodat het plan hiermee in overeenstemming kan worden gebracht. Parallel aan dit traject lopen onderhandelingen om te komen tot aankoop van het perceel door de gemeente, wat tot gevolg kan hebben, dat het ontwerpbestemmingsplan niet wordt doorgezet.

Zienswijze

Bij het ontwerp zijn provinciale belangen in het geding. Het gaat hierbij om het volgende:

1. De ruimtelijke kwaliteit is niet gewaarborgd conform de vereisten van artikel 15 van de PRV 2019 en artikel 4 van de uitvoeringsregeling;
2. Er is onvoldoende aangetoond dat inhoud gegeven is aan artikel 5 van de uitvoeringsregeling;
3. De ontwikkeling doorkruist de visievorming over de Oostrand van Schagen, waaruit een mogelijke compensatielocatie kan komen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande brengen wij zienswijzen naar voren omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan 'Nes 32 te Schagen', omdat het plan in strijd is met artikel 15 en 16 van de PRV 2019 en de uitvoeringsregeling artikel 4 en 5 lid 1 en 2. Wij verzoeken u:

1. Het ontwerpbestemmingsplan aan te houden, zolang de visievorming van de Oostrand van Schagen nog gaande is;
2. Ingevolge artikel 15 van de PRV 2019 en lid 4 van de uitvoeringsregeling een passend inrichtingsplan te maken voor de locatie Nes 32, zodat het plan voldoet aan de vereisten van ruimtelijke kwaliteit;
3. Voor de ontwikkeling van de 7 woningen ingevolge artikel 5 lid 1 en 2 van de Uitvoeringsregeling een compensatielocatie te vinden dan wel aansluitend aan bestaand stedelijke gebied of onderbouwd op een andere perceel, waarbij voldoende rekening is gehouden met de provinciale belangen;

Ingevolge artikel 12.8 van de Omgevingsverordening NH 2020 zal u voor 1 januari 2022 het ruimtelijk plan moeten vaststellen. U heeft voldoende de tijd om het plan aan te passen.

Indien het vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de verordening, dan kunnen 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.