



Besluit

Vergadering van 31 oktober 2023

Vaststellen Bestemmingsplan "Zandpolder 4 en 5"

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 18 juli 2023

gelet op het bepaalde in artikel: 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. Kennis te nemen van de zienswijzen en de beantwoording daarvan in de "Nota van zienswijzen" welke als bijlage bij dit besluit is opgenomen.
2. De zienswijzen niet over te nemen.
3. Het bestemmingsplan "Zandpolder fase 4 en 5" met planidentificatie NL.IMRO.0441.BPZNDPLDR4EN5-va01 ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op een op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan is voorgeschreven.

Aldus besloten in de vergadering van 31 oktober 2023.

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

—

Nota beantwoording van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Zandpolder fase 4 en 5'

16 juni 2023

Inlichtingen bij

Beleidsmedewerker Fysieke Leefomgeving

Doorkiesnummer

(0224) 210 222

Het ontwerp bestemmingsplan “Zandpolder 4 en 5” heeft vanaf 27 januari 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. In die periode kon door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht. Hiervan hebben de volgende personen/instanties gebruik van gemaakt:

- De zienswijzen zijn op tijd ingediend en daarmee ontvankelijk.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen op het ontwerpplan één op één overgenomen en voorzien van onze reactie. Omdat de zienswijzen veel overeenkomsten vertonen wordt veelal verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van LTO Noord.

Zienswijze LTO Noord

Met het aanwijzen van bloembollenconcentratiegebieden is uitbreidingsruimte voor de bollensector zeer beperkt. Het is daarmee van belang om het bestaande areaal te behouden. Voor de continuïteit van het bollencomplex is compensatie van bollengrond noodzakelijk. LTO Noord constateert dat bestaande bollengrond nog niet voldoende erkend/beschermd wordt. Voor de continuïteit van het bollencomplex is compensatie van bollengrond absoluut nodig indien bollengrond omgezet wordt naar andere functies. Het uitblijven van compensatie heeft tot gevolg dat de sector door een kritiek minimum zakt, waarbij het resterende areaal te klein is om een gezonde toekomstbestendige bollensector in stand te houden. Uit het bestemmingsplan wordt niet duidelijk welke afweging heeft plaatsgevonden in relatie tot de agrarische waarde van het gebied. LTO Noord is op basis van het bovenstaande tegenstander van de omzetting naar natuur. LTO Noord vindt het noodzakelijk dat de gevolgen voor de sector met een Landbouw effectenrapportage inzichtelijk worden gemaakt en dat de om te zetten gronden worden gecompenseerd.

Het is begrijpelijk dat er vanuit de agrarische sector zorgen zijn over het behoud van bollengrond en de mogelijke gevolgen van omzetting naar natuur. Daarnaast begrijpen we ook dat er een wens is voor compensatie van bollengrond indien deze omgezet wordt naar andere functies. Echter betreft het in het geval van de Zandpolder 4 en 5 grond, welke reeds binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen is. Dit betekent dat deze grond al een aantal jaar zijn functie als bollengrond verloren heeft. Verder zijn er geen regelingen of wettelijke voorschriften die die bollengrond beschermen en/of compensatie van bollengrond opleggen

Het belangrijk om aan te geven dat het behoud van bollengrond en de omzetting ervan naar andere functies onderhevig is aan de geldende wet- en regelgeving. Dit betekent dat, als de omzetting van bollengrond naar natuur past binnen de geldende wet- en regelgeving, er geen compensatie zal hoeven plaatsvinden.

Natuurlijk is het begrijpelijk dat dit teleurstellend kan zijn voor degenen die zich zorgen maken over het behoud van de bollensector. Er zijn echter andere manieren om de bollensector te ondersteunen

en de voortzetting ervan te waarborgen, zoals het bevorderen van duurzame landbouwpraktijken. Compensatie is hierin geen verplichting en zou, met de druk op en beperkte ruimte voor natuur, ons inziens zeker ook niet logisch zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Externe werking op agrarische gronden.

Niet alleen heeft het bestemmingsplan directe gevolgen voor de agrarische functie op de betrokken gronden, LTO Noord stelt ook dat het bestemmingsplan een negatieve externe werking heeft op de agrarische gronden in de omgeving.

Zo blijkt uit de plannen dat het aan te leggen natuurgebied in de toekomst ook toegankelijk zal zijn voor recreanten. Er is niet onderzocht welke nadelige effecten dit voor omliggende agrarische percelen kan hebben (o.a. in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, achterblijvend vuil).

Ook kan de voorziene inrichting leiden tot flora en fauna die zeer negatieve effecten kan hebben op agrarische gewassen. Nu er in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met deze negatieve externe negatieve effecten en er geen juridische borging is opgenomen ter voorkoming van deze effecten, verzoekt LTO Noord de gemeente om het bestemmingsplan niet in de huidige vorm vast te stellen.

Reactie

Negatieve effecten van toekomstige flora en fauna zullen naar verwachting erg meevallen afgaande op het natuurstypen die Landschap Noord-Holland hier zal ontwikkelen. De beoogde inrichting en beheer is, net als in de reeds ingerichte percelen natuur in de Zandpolder, gericht op voedselarme graslanden met een hoge botanische waarde. Storingskruiden die voor de bollensector tot problemen kunnen leiden, zoals speer- en akkerdistel, gedijen niet in dit type natuur. Over de reeds ingerichte percelen in de Zandpolder is bij Landschap Noord-Holland in ieder geval geen enkele klacht binnengekomen van aangrenzende agrariërs. In andere, meer voedselrijke, natuurterreinen in de Noordkop zijn die klachten er in het verleden wel eens geweest en heeft Landschap Noord-Holland zijn beheer hier zoveel mogelijk op aangepast (waaronder bijvoorbeeld het eerder/frequenter maaien om verspreiding van distelzaden naar agrarische percelen te voorkomen). Indien problemen met distels in Zandpolder 4 en 5 onverhoopt toch zouden gaan spelen, dan zal Landschap Noord-Holland daar qua beheer op inspelen. Ook qua fauna worden geen grote problemen verwacht voor de bollensector. Ganzen zijn bijvoorbeeld in de Zandpolder nu al periodiek in grotere aantallen aanwezig, net als in zo'n beetje elke andere polder in Noord-Holland. Deze soortgroep zal echter eerder schade veroorzaken aan andere agrarische sectoren dan de bollensector. Indien aanwezige ganzen schade (dreigen te) veroorzaken dan heeft de desbetreffende agrariër op zijn eigen grond nu al de mogelijkheid om ze middels preventieve maatregelen te verjagen om zo schade te voorkomen.

Net als op agrarische gronden zitten ook beheerders van natuurgronden niet te wachten op overlast door recreanten in de vorm van bijvoorbeeld achterblijvend vuil. De omgeving van de Zandpolder wordt inmiddels vrijwel jaarrond zeer intensief bezocht door grote aantallen recreanten, afkomstig van accommodaties in bijvoorbeeld Callantsoog en Groote Keeten. Deze recreanten begeven zich in de omgeving van de Zandpolder grotendeels over al lang bestaande wegen en paden, om vanaf daar

te genieten van de aangrenzende natuur- en bollengronden. Tot noemenswaardige overlast in de vorm van vuilnis leidt dit onzes inziens echter vooralsnog niet.

Wij voorzien dan ook niet dat eventuele overlast bij toekomstige inrichting van Zandpolder 4 en 5 alsnog zal toenemen. Daarnaast is het ook goed om te melden dat in het inrichtingsplan van Zandpolder 4 wel ruimte is gelaten voor de mogelijke toekomstige aanleg van een doorgang voor voetgangers, maar dat dit enkel is om de mogelijkheid te behouden. Beide percelen worden dus ingericht puur ten behoeve van natuurdoelen en zullen niet vrij toegankelijk worden of in de toekomst veel paden krijgen. Overlast door recreanten is in de Zandpolder misschien juist wel hoger op bollengrond dan in natuurterreinen, vanwege het grote aantal recreanten dat in het bloeiseizoen bollenvelden inloopt om bijvoorbeeld foto's te maken.

Indien de LTO Noord recreatie als een significant negatieve factor beschouwd zou het pleiten voor een stop op de verdere toename van het aantal accommodaties in deze regio (veelal ook nog eens gepland op waardevolle agrarische grond) misschien een passender maatregel zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Brak water / zout water.

Uit het bestemmingsplan en het onderliggende inrichtingsplan blijkt dat de intentie is om ook brak water in het gebied te laten en om grote afgravingen uit te voeren. LTO Noord stelt dat dit een groot gevaar oplevert voor de agrarische gronden. Verziltning is funest voor een goede agrarische productie. Uit het bestemmingsplan wordt niet duidelijk welke effecten zich op de waterbalans zullen voordoen en hoe de gemeente negatieve effecten op dit punt wil voorkomen. LTO Noord verzoekt de gemeente aan te tonen dat negatieve effecten op de waterkwaliteit uitgesloten kunnen worden.

Reactie

In de verkennende fase heeft Landschap Noord-Holland verschillende boringen gedaan. Uit deze boringen bleek dat de waardes van zilte kwel in het gebied erg laag zijn. In Zandpolder 4 is zilte kwel zelfs zo goed als niet aanwezig. De ontwikkeling hiervan zou dan ook erg gecompliceerd worden en heeft dan ook niet de voorkeur van Landschap Noord-Holland. Mocht dit in de toekomst nog wijzigen dan wordt hierbij uiteraard rekening gehouden met de omliggende agrarische percelen.

Landschap Noord-Holland realiseert zich dat een te hoog zoutgehalte voor de agrarische sector ongewenst is in de Zandpolder. Ten aanzien van wijzigingen in waterhuishouding en waterkwaliteit wordt er door het bevoegd gezag in dezès, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna: HHNK), op toegezien dat de door Landschap Noord-Holland voorgestelde maatregelen niet leiden tot een hoger zoutgehalte op percelen van aangrenzende agrariërs. Dit is zelfs een voorwaarde voor het verlenen van de waterwetvergunning voor inrichting van Zandpolder 4 en 5. Om deze reden heeft Landschap Noord-Holland hier dan ook rekening mee gehouden bij het opzetten van het inrichtingsplan. Zo zullen zij waar nodig maatregelen treffen om natuur- en agrarisch water te scheiden.

Het is overigens relevant om te vermelden dat het HHNK zelf aangeeft dat het bij de huidige klimaatveranderingen (steeds langere periodes met droog en warm weer) in de binnenduinstrand in de nabije toekomst steeds moeilijker zal worden om voldoende zoet water te kunnen leveren. Dit staat los van het feit of Zandpolder 4 en 5 nu wel of niet ingericht gaan worden als natuur.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Gevolgen waarde aangrenzende gronden.

LTO Noord merkt op dat uit marktinformatie blijkt dat agrarische gronden grenzend aan natuurgronden minder waard zijn dan reguliere percelen. Dit is onder andere het gevolg van eerder genoemde externe werking op deze percelen., de lagere economische waardering van natuurgronden en de beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden. LTO Noord benadrukt dat de gemeente onze leden met dit bestemmingsplan niet in positie mag brengen waarbij zij, bijvoorbeeld bij toekomstige verkoop van gronden, opdraaien voor dit waardeverlies(ook niet onder de noemer van normaal maatschappelijk risico). LTO Noord stelt zich op het standpunt dat de gemeente op voorhand inzichtelijk moet maken hoe zij dit verlies van waarde zal compenseren, dan wel hoe bij toekomstige grondtransacties rekening wordt gehouden met dit waardeverlies.

Reactie

Het is niet meer dan logisch dat LTO Noord zich zorgen maakt over de mogelijke waardedaling van agrarische percelen grenzend aan natuurgronden en de gevolgen daarvan voor hun leden. Echter, het is belangrijk om op te merken dat deze percelen al jaren geleden begrensd zijn als NNN-gebied. Dit betekent dat als er überhaupt sprake is van waardedaling, dit al lang geleden heeft plaatsgevonden.

Deze begrenzing is destijds openbaar gemaakt en op dat moment hadden de eigenaren dan ook de gelegenheid om bezwaar te maken tegen eventuele gevolgen voor de waarde van hun grond. Nu, vele jaren later, is het niet meer mogelijk om hier nog iets aan te doen.

Of daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot die is, zal moeten blijken uit een planschadeprocedure. Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een aparte procedure. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is. De eventuele planschade zal dan door de gemeente worden verhaald op initiatiefnemer.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Stikstof

Agrariërs worden bij ruimtelijke ontwikkelingen geconfronteerd met het stikstofdossier; dit leidt tot veel problemen en lasten. Het bevreemd ons het woord stikstof in dit bestemmingsplan niet één keer genoemd wordt, terwijl de aan te leggen gebieden dichtbij het duingebied (Natura 2000-gebied) ligt. In het bestemmingsplan mist daartoe een correcte motivering. In de onderzoeken wordt ten onrechte gesteld dat de aanlegfase niet beschouwd hoeft te worden. Wij verzoeken de gemeente dit correct op te pakken.

Reactie

Net zoals agrariërs op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling geconfronteerd worden met de huidige stikstofregels, zo is dat voor Landschap Noord-Holland als natuurbeheerorganisatie niet anders. Dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging is echter puur gericht op de geldende bestemming van deze twee terreinen, niet op verdere toekomstige ontwikkelingen.

Uiteraard heeft Landschap Noord-Holland in de aanvraag wel een plan van inrichting van het gebied meegegeven, echter was deze bijgevoegd in de aanvraag ter kennisneming van de toekomstige

plannen met het gebied. De aanvraag is niet gericht op toestemming verkrijgen voor de uitvoering van inrichting, enkel op het omzetten van de bestemming. Of aan stikstofregels wordt voldaan bij het inrichten van de terreinen is voor Landschap Noord-Holland om aan te tonen richting de Provincie Noord-Holland in een nadere procedure waarbij activiteiten die noodzakelijk zijn voor de exacte inrichting worden aangevraagd.

Dat Landschap Noord-Holland en de gemeente Schagen dit gebied de bestemming natuur willen geven moet dus los worden gezien van de stikstofdiscussie. Als natuurbeheerorganisatie zou Landschap Noord-Holland uiteraard ook geen werkzaamheden uitvoeren op het moment dat deze een negatief effect zouden hebben op kwetsbare natuur in de omgeving. Wanneer de terreinen de bestemming natuur hebben gekregen zal Landschap Noord-Holland zich verder buigen over het realiseren van de inrichting van het gebied binnen de kaders van geldende wet- en regelgeving.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze [REDACTED]

6

Sinds 27 januari jl., ligt het ontwerp bestemmingsplan Zandpolder fase 4 en 5 ter inzage. Daar de percelen C13, C10 en C17 mijn eigendom zijn en vallen onder de inrichting van fase 4, heb ik direct te maken met de verandering van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft zeker gevolgen voor de gronden rondom deze inrichting. Mijn zorg is o.a. of het telen van bloembollen of andere gewassen zonder beperking of belemmering kan worden uitgevoerd. Het plan omvat een gebied met verzilting, krijg ik dan wel de garantie dat het polderwater geschikt blijft voor beregening van de gewassen? Ook de weelderige vegetatie van diverse onkruiden, welke daar niet worden bestreden. Dus de kans op overwaaien van de zaden naar de naburige bloembollenpercelen is zeer groot aanwezig. Door de huidige aanstaande beperkingen op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is dit wel een ontwikkeling, die men goed in acht moet nemen. Verder zal er een enorme waardevermindering aan de orde zijn, door het aangrenzend natuurgebied.

Reactie

Het plangebied Zandpolder 4 omvat de percelen C19 en C20 en zijn in eigendom van Stichting Landschap Noord-Holland. De percelen C13, C10 en C17 maken geen deel uit van het plangebied Zandpolder 4 en vallen daarom niet onder de inrichting.

Voor wat betref de beantwoording van uw overige zienswijzen verwijzen wij u naar onze beantwoording van de zienswijzen van LTO Noord.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze [REDACTED]

7.

Het bestemmingsplan heeft directe gevolgen voor de agrarische functie op de betrokken gronden door een negatieve externe werking. Er blijkt uit de plannen dat het aan te leggen natuurgebied ook toegankelijk voor recreanten is en die kunnen ons werk belemmeren op onze gronden (als wij gaan beregenen en andere werkzaamheden gaan doen).

De inrichting van het gebied met de flora en fauna zullen een negatief effect hebben op onze teelten door o.a. overwaaiende onkruiden hierdoor zullen wij schade ondervinden omdat wij steeds minder gewasbeschermingsmiddelen mogen gebruiken en dus meer handelingen met de hand zullen moeten doen.

Ook uit marktinformatie blijkt dat agrarische percelen grenzend aan natuurgronden minder waard zijn dan reguliere gronden door de beperking die de natuurontwikkeling in de nabijheid geeft. Ik ga er vanuit dat de gemeente met de betrokken landeigenaren vooroverleg gaat voeren. Hoe gaat u het verlies van de grondwaarde compenseren of anderszins schadeloos stellen.

De gemeente wordt ook aansprakelijk gesteld indien door de werkzaamheden zoute kwelwater of op een andere manier of via sloten zout ons land bereikt waardoor we geen bloembollen meer kunnen telen.

Fase 4 is een los perceel dat niet verbonden is aan een aaneengesloten natuur netwerk en ik wil de gemeente verzoeken om her begrenzing te laten plaatsvinden.

Het bestemmingsplan mag op geen enkele wijze schade opleveren waardoor het telen van bloembollen op onze gronden niet meer mogelijk is door de handelingen van het bestemmingsplan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden wij geconfronteerd met het stikstofdossier en het bevreemd mij dat het woord stikstof in dit bestemmingsplan niet een keer genoemd wordt en ik ga er van uit dat de gemeente dit correct oppakt.

Reactie

In het inrichtingsplan is inderdaad ruimte gelaten voor de mogelijke toekomstige aanleg van een doorgang voor voetgangers, maar dit is enkel om de mogelijkheid te behouden. Beide percelen worden ingericht puur ten behoeve van natuurdoelen en zullen niet vrij toegankelijk worden voor recreanten of in de toekomst veel paden krijgen. Dit wetende is het dus erg onaannemelijk dat er vanuit de Zandpolder 4 en 5 een probleem voor agrariërs door recreatie zou ontstaan.

Zandpolder fase 4 is gelegen in het werkingsgebied Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen. Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In de provinciale Omgevingsverordening NH2020 is in artikel 6.43 aangegeven dat ruimtelijke plannen in deze gebieden strekken tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar natuur is dan ook logisch gevolg.

Voor wat betref de beantwoording van uw overige zienswijzen verwijzen wij u naar onze beantwoording van de zienswijzen van LTO Noord.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ons landbouw perceel begrenst zich aan de nu ingetekende Zandpolder fase 4. In de aangekondigde zienswijze zagen wij ook dat ons perceel is ingetekend als natuurgebied. Hier zijn wij het uitdrukkelijk niet mee eens! Los van het feit dat ons perceel ingetekend is met andere bestemming maken wij ons grote zorgen over de watertoevoer en afvoer van ons perceel alsmede de kwaliteit en capaciteit van

het water. Tevens is er een groot gevaar van blijvende toename zout in de oppervlaktewater als gevolg van graafwerkzaamheden voor Zandpolder 4 en 5.

Verder zijn wij ook bang dat er meer 'wildschade' in onze gewassen zal komen door het toenemen van wild in deze gebieden. Wij willen ook nadrukkelijk aangeven dat WIJ geen bouwverkeer over ons perceel willen laten passeren zowel tijdens eventueel aanleg als daarna.

Reactie

Het plangebied Zandpolder 4 omvat de percelen C19 en C20 en zijn in eigendom van Stichting Landschap Noord-Holland.

Landschap Noord-Holland heeft er begrip voor dat u geen bouwverkeer wilt laten passeren over uw perceel bij de toekomstige inrichtingsfase van het gebied. Bij werkzaamheden zal er rekening gehouden worden met het gebrek aan toestemming hiervoor.

Voor wat betreft de beantwoording van uw overige zienswijzen verwijzen wij u naar onze beantwoording van de zienswijzen van LTO Noord.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.