

Adviesnota

Aan provincie Noord Holland
Van drs. E.G. Douma / ing. L. Marijs
Telefoon 0613608784
Kenmerk BO-ED-130003941
Projectnummer RM000888
Onderwerp Inpassing herontwikkelingslocaties N241 vanuit aspect Landschap
Datum 18 juni 2013

Inleiding

Voor de herontwikkeling van de locaties Nes 20, provinciale weg 5 en provinciale weg 24 is een analyse gemaakt voor het aspect landschappelijke inpassing. Hierbij is de verplaatsing getoetst aan de visie en het beleid van de betrokken provincie en gemeenten.

De analyse heeft tot doel om vanuit een RO- juridische grondslag eventuele knelpunten te signaleren en handvatten te bieden voor de beoogde herontwikkeling. Onder de landschappelijke analyse zijn de aspecten cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit, klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik geschaard.

In concreto zijn de volgende visies / beleidskaders bestudeerd:

- Structuurvisie provincie Noord Holland 2040; Haarlem; vastgesteld door PS op 21 juni 2010 – inclusief 1^{ste} herziening vastgesteld door PS op 23 mei 2011; provincie Noord Holland;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie; Haarlem; maart 2013; provincie Noord Holland;
- Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie; Haarlem, vaststelling juni 2010; uitgifte exemplaar september 2010; provincie Noord Holland;
- Provinciaal Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke kwaliteit; Haarlem; vaststelling juni 2010; uitgifte exemplaar september 2010; provincie Noord Holland;
- Bestemmingsplan Landelijk gebied 1998, gemeente Schagen; 17 aug. 1999; gemeente Schagen (vigerend);
- Voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen; 4 juni 2012; gemeente Schagen¹;
- Structuurvisie Schagen; 22 feb. 2011; gemeente Schagen;
- Beleidsnota Cultuurhistorie Schagen; 15 dec. 2009; gemeente Schagen;
- Advies verplaatsing Nes 20; gemeente Schagen – commissie Grondgebiedzaken; 12 juni 2012; gemeente Schagen;
- Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp – ontwerp; 5 okt. 2012; gemeente Hollands Kroon;
- Ambtelijk advies aan B&W gemeente Niedorp; principeverzoek provinciale weg 5 en 24; opgesteld 21 sept. 2011, besluit conform advies 4 okt. 2011; gemeente Hollands Kroon.

¹ Het voorontwerp bestemmingsplan is niet afwijkend t.o.v. het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de herontwikkelingslocatie. De term 'bestemmingsplan' in de adviesnota slaat dan ook op beide documenten

Adviesnota

Kenmerk BO-ED-130003941

Analyse landschappelijke inpassing

Uit de analyse komt een aantal aandachtspunten voor een ‘goede inpassing’ naar voren. Het is opgenomen in de tabel van bijlage 1. De beoogde herontwikkeling is vervolgens aan deze aandachtspunten getoetst. Op basis van deze toetsing zijn vertrek- en uitgangspunten geformuleerd voor de verdere ontwikkeling van de locaties.

De term vertrekpunt is gehanteerd daar waar de ‘goede inpassing’ een sturend karakter heeft. De term uitgangspunt is gebruikt voor een meer dwingende vorm, zoals bij concrete afspraken die zijn gemaakt met de betrokken eigenaren van de te amoveren locaties.

De landschappelijke analyse is onderverdeeld per herontwikkelingslocatie en is zoveel als mogelijk geconcretiseerd. Bij laatstgenoemde wordt opgemerkt dat de herontwikkeling zich momenteel in de planfase bevindt en dat er voor de inrichting van de planlocaties nog geen ontwerpen liggen. De analyse blijft derhalve op een redelijk abstract niveau.

Een deel van de analyse is locatieoverschrijdend. Vanwege de gekozen opzet – locatiespecifiek – betekent dit dat sommige vertrek- en uitgangspunten in de onderhavige adviesnota herhaald worden.

N.b.: de landschappelijke analyse is niet uitputtend. In het ontwerp- en bouwproces van de nieuwe locaties moeten de aspecten cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit, klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik verankerd worden. De analyse geeft richting aan de ‘goede inpassing’ van de herontwikkeling.

Herontwikkeling Nes 20 (gemeente Schagen)

Uitgangspunten

Ten aanzien van de herontwikkeling van de Nes 20 zijn zeer specifieke afspraken gemaakt met de betrokkenen. Samenvattend komen zij er op neer dat de te amoveren locatie in haar signatuur en omvang wordt teruggebouwd, iets ten zuidoosten van de huidige ligging. Meer specifiek zijn de volgende *uitgangspunten* voor deze herontwikkelingslocatie geformuleerd:

- vergelijkbare kavelgrootte met een sloot rondom;
- afscherming met bebouwing richting de provinciale weg;
- tuin zuid georiënteerd met aangenaam uitzicht rondom;
- passend in de structuur van de blokverkeveling

Vertrekpunten

Op zich past de bovenstaande herontwikkeling niet binnen de structuurvisie en het bestemmingsplan van de gemeente Schagen. De visie laat in het betreffende buitengebied alleen aanpassingen toe bij bestaande woningen / erven. Het plan heeft de herontwikkelingslocatie bestemd als volkstuinen / recreatie. Voor de ontwikkeling van de locatie is daarom een wijziging van het bestemmingsplan nodig of een uitgebreide omgevingsvergunning.

Daar een inpassingsplan en een bestemmingsplan van gelijke status zijn, wordt met een herbestemming van de herontwikkelingslocatie in het inpassingsplan ook voldaan aan de verlangde procedurele vorm.

De leidraad en het handboek van de provincie (zie inleiding) spreken ten oosten van Schagen van een half-open landschap waarin bewoning en beplanting niet direct aan de bestaande infra ligt en waar dorpsranden een rafelig karakter hebben.

Adviesnota

Kenmerk BO-ED-130003941

De herontwikkelingslocatie Nes 20 past daarmee binnen dat gebiedstype. De locatie is kleinschalig en ligt iets terug van de weg. Het volkstuincomplex waar de locatie momenteel deel van uit maakt heeft een uitstraling die past bij de hierboven aangegeven rafelige dorpsrand. Gezien de kleinschaligheid van de herontwikkeling wordt dit karakter nauwelijks aangetast. De bedachte sloot sluit daarbij prima aan bij het volkstuincomplex waarop de herontwikkeling is bedacht. Het terrein is zelf namelijk al gescheiden van het omringende landschap door een watergang. De sloot is daarmee geen storend element in het aanzicht van het gebied.

Tot slot is de provinciale structuurvisie en haar verordening vertaald naar de herontwikkelingslocatie van de Nes 20. Hierbij is vanuit het oogmerk van duurzaamheid de ruimtelijke inpassing beschouwd. Uit de analyse blijkt dat de verplaatsing mogelijk is mits de inpassing bijdraagt aan de ontwikkeling van het Noord Hollandse cultuurlandschap en die van de natuurgebieden.

Voor de bijdrage van de natuurgebieden wordt opgemerkt dat de bossage op de herontwikkelingslocatie mogelijk een foerageergebied is voor vleermuizen (zie natuurtoets herontwikkelingslocaties). In aansluiting op de overeenkomst die is gemaakt voor deze herontwikkeling, zou de besproken terreinafscherming opgetrokken kunnen worden uit struweel waarmee in de toekomst foerageergebied voor vleermuizen is veilig gesteld ofwel – indien nog geen foerageergebied aanwezig is – waarmee zij worden gestimuleerd.

Voor de bijdrage aan het cultuurlandschap wordt verwezen naar de leidraad en het handboek van de provincie en daarmee naar de vertrekpunten hierboven.

Als laatste is er het provinciale thema klimaatbestendigheid beschouwd. Voor de herontwikkeling van de Nes 20 zijn de aspecten fijnmazige waterberging en kleinschalige oplossingen duurzame energie meegenomen in de landschappelijke analyse.

Met de eigenaren is afgesproken dat de nieuwe locatie omzoomd wordt door een sloot. Met deze sloot wordt invulling gegeven aan het aspect fijnmazige waterberging. Deze waterberging kan worden vergroot door de sloot in te richten met een flauwe oever. Natuurlijke ontwikkeling van de oever heeft een natuurlijke meerwaarde voor water- en oeverplanten, insecten, vissen, maar ook kleine zoogdieren en vogels.

Voor kleinschalige oplossingen voor de opwekking van duurzame energie zou gebruik gemaakt kunnen worden van de noordzuid-oriëntatie en de vrije ligging van de woning. Deze situering maakt de woning immers uitermate geschikt voor het gebruik van zonnepanelen. Hierbij wordt opgemerkt dat de panelen in vorm en uitstraling aansluiten bij de kassen en tuinhuisjes van het volkstuinencomplex en daarmee tevens bijdragen aan de eerder genoemde scharnierfunctie van de herontwikkelingslocatie.

Herontwikkeling provinciale weg 5 (voormalige gemeente Niedorp, nu Hollands Kroon)

Uitgangspunten

In tegenstelling tot de herontwikkeling van de Nes 20 zijn bij deze herontwikkeling geen uitgangspunten geformuleerd, alleen vertrekpunten.

Adviesnota

Kenmerk BO-ED-130003941

Vertrekpunten

Uit het bestemmingplan blijkt dat de herontwikkelingslocatie de bestemming ‘agrarisch met waarden’ heeft. Onduidelijk is echter of hierop de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf met dienstwoning mogelijk is zonder verzwaarde procedure (aanpassing bestemmingsplan, uitgebreide omgevingsvergunning oid).

In 2011 is door B&W van de voormalige gemeente Niedorp bepaald dat er stedenbouwkundig geen bezwaar bestaat voor de verplaatsing van het bedrijf en de dienstwoning naar achteren. Wel wordt in het stedenbouwkundig advies getwijfeld over de functie ‘agrarisch bedrijf’ en daarmee over de verplaatsing van de woning.

Door de gemeente is destijds gesteld dat in dat licht naar alle waarschijnlijkheid of een aanpassing van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning zal nodig zijn. Daar een inpassingsplan en een bestemmingsplan van gelijke statuur zijn, wordt met een herbestemming van de herontwikkelingslocatie in het inpassingsplan ook voldaan aan de verlangde procedurele vorm.

Op zich geeft het bestemmingsplan duidelijke richtlijnen over de beeldbepalende elementen van een nieuwe inrichting. Voor meer informatie wordt dan ook verwezen naar de tabel in bijlage 1. Deze richtlijnen zullen ook in het inpassingsplan meegenomen moeten worden.

Wel wordt opgemerkt dat gestuurd wordt op een traditionele indeling van het terrein voor wat betreft het ruimtebeslag waarbij vanuit de weg gezien het bedrijfsgedeelte achter de dienstwoning wordt geplaatst. Dit staat haaks op het akoestisch advies dat voor een omkering pleit opdat de geluidsbelasting voor de achterburen zoveel als mogelijk wordt verkleind.

Dit mogelijke knelpunt moet opgepakt worden wanneer de inrichting en de functie van de herontwikkelingslocatie een hoger detailniveau bezitten een nadere geluidsanalyse mogelijk is.

De provinciale leidraad en het provinciale handboek sluiten aan op het gestelde in het bestemmingsplan. Uit de leidraad blijkt dat de herontwikkelingslocatie is gelegen aan de polderzoom van de droogmakerij. Deze strook heeft een afwijkende – lees onregelmatige – kavelvorm. Mocht bij de herinrichting van de locatie de maatvoering van de kavel aangepast worden, dan dient hier bij de herinrichting rekening mee gehouden te worden.

Evenals bij de Nes 20 is de herontwikkeling gezien vanuit de provinciale structuurvisie en haar verordening. Ook hier is vanuit het oogmerk van duurzaamheid de ruimtelijke inpassing beschouwd. Uit de analyse blijkt dat ook hier de verplaatsing mogelijk is mits de inpassing bijdraagt aan de ontwikkeling van het Noord Hollandse cultuurlandschap en die van de natuurgebieden.

Voor de bijdrage aan de natuurgebieden wordt opgemerkt dat op en nabij de te herontwikkelen locatie bomen staan die mogelijk (roof)vogels en vleermuizen herbergen. Mocht nader ecologisch onderzoek uitwijzen dat deze dieren zich inderdaad ophouden in het geboomte, dan zou bij de inrichting van de locatie hun aanwezigheid gestimuleerd kunnen worden middels aanvullende beplanting, en wel door haar zo te situeren dat de dieren in een meer beschutte omgeving kunnen verblijven. Aanvullende beplanting zal in de begin jaren onvoldoende robuust zijn als verblijfplaats van vogels en vleermuizen. Als maatregel hiervoor kunnen er soortspecifieke kasten voor vleermuizen en (roof)vogels geplaatst worden.

Adviesnota

Kenmerk BO-ED-130003941

Voor de bijdrage aan het cultuurlandschap wordt verwezen naar de richtlijnen die zijn geformuleerd op basis van het bestemmingsplan. Deze zijn niet strijdig met de provinciale visie en geven een praktische invulling aan het aspect cultuurlandschap.

Als laatste is er het provinciale thema klimaatbestendigheid in ogenschouw genomen. Voor de herontwikkeling van de provinciale weg 5 zijn de aspecten fijnmazige waterberging en kleinschalige oplossingen duurzame energie meegenomen in de landschappelijke analyse. Omdat in dit stadium de vorm en de mate van de activiteiten en van de inrichting van de herontwikkeling nog niet duidelijk zijn, wordt volstaan met op opmerking dat in de vervolgfase aandacht besteed moet worden aan beide bovengenoemde aspecten van het provinciale thema klimaatbestendigheid. Vanwege de kleinte van de locatie is het aspect grootschalige windenergie achterwege gelaten.

Herontwikkeling provinciale weg 24 (voormalige gemeente Niedorp, nu Hollands Kroon)

Uitgangspunten

Evenals bij de herontwikkeling van de provinciale weg 24 zijn bij deze herontwikkeling geen uitgangspunten geformuleerd, alleen vertrekpunten.

Vertrekpunten

Uit het bestemmingplan blijkt dat de herontwikkelingslocatie de bestemming ‘agrarisch met waarden’ heeft. Onduidelijk is echter of hierop de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf met dienstwoning mogelijk is zonder verzwaarde procedure (aanpassing bestemmingsplan, uitgebreide omgevingsvergunning oid). De inschatting van de gemeente is dat of een aanpassing van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning nodig is.

Daar een inpassingsplan en een bestemmingsplan van gelijke statuur zijn, wordt met een herbestemming van de herontwikkelingslocatie in het inpassingsplan ook voldaan aan de procedurele vorm.

Op zich geeft het bestemmingsplan duidelijke richtlijnen over de beeldbepalende elementen van een nieuwe inrichting. Voor een concrete invulling wordt dan ook verwezen naar de punten die opgenomen zijn in de tabel van bijlage 1. Deze richtlijnen zullen ook in het inpassingsplan meegenomen moeten worden.

De provinciale leidraad en het provinciale handboek sluiten aan op het gestelde in het bestemmingsplan. Uit de leidraad en het handboek blijkt dat de herontwikkelingslocatie is gelegen in het oude zeekleilandschap met zijn half-open karakter. De verkaveling in dit deel van het gebied wordt gekenmerkt door rechthoeken waarbij de afzonderlijke bouwelementen ten opzicht van de infra veelal nevenschikt zijn. Deze indeling sluit goed aan bij de afmetingen die de herontwikkelingslocatie heeft. De lange zijde van het perceel ligt namelijk parallel aan de Doorbraakweg. Verder komen van oudsher in de omgeving meer vrijstaande boerderijen voor langs wegen aan de rand van de polder. Wat dat betreft sluit de herontwikkeling hierbij aan. Momenteel is op de herontwikkelingslocatie sprake van een open karakter. Het perceel heeft een groot areaal en is vrij van bebouwing en begroeiing. Bij de inrichting van het terrein zal aangesloten moeten worden bij het half-open karakter dat typerend is voor een boeren erf in deze omgeving. Het is daarom wenselijk om met name rondom de gebouwen inheemse bomen en / of inheems struweel aan te brengen bij de herinrichting. In het kader van de duurzame ontwikkeling zou naast struweelbeplanting gekozen kunnen worden voor fruitbomen. De vruchten hiervan hebben een meerwaarde voor zowel mens als dier.

Adviesnota

Kenmerk BO-ED-130003941

Uit de beschouwing van de herontwikkeling in relatie tot de provinciale structuurvisie en haar verordening, komt naar voren dat ook hier de inpassing mogelijk is mits zij bijdraagt aan de ontwikkeling van het Noord Hollandse cultuurlandschap en die van de natuurgebieden. Wat betreft de aspecten natuur en de cultuur valt op dat als enige van de drie herontwikkelingslocaties de aanblik van die van de provinciale weg 24 wijds is te noemen. Hoewel uit de structuurvisie blijkt dat het perceel niet behoort tot het weidevogelleefgebied, doet het qua uitstraling daar wel aan denken. Het perceel zou als element in een corridor tussen twee weidevogelleefgebieden ten noordwesten (Zijpe) en ten zuidoosten (Opmeer) kunnen fungeren met een inrichting waarbij de voorgenoemde as zoveel als mogelijk geaccentueerd wordt. Een meerjarig weidevogelbeheer hoort hier bij om een betere toekomst voor andere kievit, grutto en tureluur in het Noord-Hollandse landschap te garanderen. Voor de bijdrage aan het cultuurlandschap wordt verwezen naar vertrekpunten die hierboven zijn geformuleerd op basis van het bestemmingsplan, de provinciale leidraad en het provinciale handboek. Opgemerkt wordt dat de richtlijnen die zijn geformuleerd op basis van het bestemmingsplan niet strijdig zijn met de provinciale visie en een praktische invulling aan het aspect cultuurlandschap.

Tot slot is er het provinciale thema klimaatbestendigheid in ogenschouw genomen. Voor de herontwikkeling van de provinciale weg 24 zijn de aspecten fijnmazige waterberging en kleinschalige oplossingen duurzame energie meegenomen in de landschappelijke analyse. Omdat in dit stadium de vorm en de mate van de activiteiten en van de inrichting van de herontwikkeling nog niet duidelijk zijn, wordt volstaan met op opmerking dat in de vervolgfase aandacht besteed moet worden aan beide bovengenoemde aspecten van het provinciale thema klimaatbestendigheid.

Vanwege de kleinte van de locatie is het aspect grootschalige windenergie achterwege gelaten.

Bijlage I: aandachtspunten Landschappelijke Inpassing herontwikkelingslocaties te amoveren terreinen tbv verbreding N241

Tabel uitgangs- en vertrekpunten inrichting herontwikkeling vanuit de betrokken overheden

		Herontwikkeling Nes 20	Herontwikkeling Provinciale weg 5	Herontwikkeling Provinciale weg 24
Type herontwikkeling:		wonen	agrarisch bedrijf	agrarisch bedrijf
visie/beleid instantie	Strekking visie / beleid	Concretisering		
provincie Noord Holland				
Structuurvisie provincie 2040 (en daaraan gekoppeld de verordening)	‘Visie op NH’	productielandschap	productielandschap	productielandschap
	Klimaatbestendigheid	zoekgebied grootschalige windenergie; fijnmazige waterberging; kleinschalige oplossingen duurzame energie	zoekgebied grootschalige windenergie; fijnmazige waterberging; kleinschalige oplossingen duurzame energie	zoekgebied grootschalige windenergie; fijnmazige waterberging; kleinschalige oplossingen duurzame energie
	Ruimtelijke kwaliteit	oude zeekleilandschap	droogmakerijen Landschap	oude zeekleilandschap
	Duurzaam ruimtegebruik	gebied voor grootschalige landbouw	gebied voor Grootschalige landbouw	gebied voor Grootschalige landbouw
provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”	Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesche landschap; Terpen bij Schagen; Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen; Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen Mate van openheid: landschap met een half-open karakter Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorplandschap. Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig; De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen Stolpboerderijen langs het lint, soms met een vaart ertussen	De basisontginningseenheid wordt gevormd door een rechthoekige kavel met een vaste lengte- en breedtemaat, het zogenaamde polderblok. Het geheel van polderblokken rond de centrale ontginningsassen wordt poldervlak genoemd. Langs de grillige randen van de droogmakerij wordt afgeweken van de regelmatige basisverkaveling en komen andere kavelvormen voor: polderzoom Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen gelegen aan het samenhangende systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen Open en vlak landschap, grasland en water; Mate van openheid: landschap met een open karakter en specifieke ruimtevormen;	Langgerekte lintdorpen in • het open Westfriesche landschap; Terpen bij Schagen; Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen; Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen Mate van openheid: landschap met een half-open karakter Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorplandschap. Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig; De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen Stolpboerderijen langs het lint, soms met een vaart ertussen
provinciaal Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke kwaliteit	ontwerptips en -voorbeelden op basis van de bovenstaande Leidraad	<i>Tips en aandachtspunten Landschaps -dna</i> Respecteer altijd de historische, lange doorgaande lijnen in het landschap (linten, routes, vaarten, sloten). Behandel het betreffende kleinere plangebied nooit als een eiland. • Ga na welke ruimtelijke patronen, maat en schaal bepalend zijn voor de identiteit van het landschap. Hoe verhouden de bepalende elementen zich ten opzichte van elkaar. • Laat nieuwe initiatieven aansluiten bij de aanwezige landschappelijke structuur en cultuurhistorische elementen. • Neem kavelscheidingen en historische structuurlijnen waar mogelijk op in het plan. Laat groenblauwe raamwerken zoveel mogelijk rekening houden met de verkavelingsstructuren van het oorspronkelijke landschap. Ga bij waterberging ga dan uit van het oorspronkelijke waterpatroon. • Kijk altijd breder dan een afzonderlijk element. Kijk niet alleen naar de bebouwing, maar ook naar de bijbehorende buitenruimten, zoals erven met bomen of kenmerkende voortuinen. • Kijk of verdwenen landschapsstructuren en elementen aangrijpingspunten of inspiratiebron kunnen zijn voor nieuwe ontwikkelingen. • Kijk altijd of het mogelijk is met nieuw geplande ontwikkelingen bepaalde storende elementen te saneren en de kwaliteit te verbeteren. • Wees niet bang om ‘vernieuwend’ te zijn, als maar respectvol wordt omgegaan met de bestaande, unieke context. • Denk bij de analyse ook aan het betrekken van bewoners die het gebied goed kennen, en aan maatschappelijke organisaties als waterschappen, natuur- en landschapsorganisaties, agrariërs. Hun kennis en verhalen over de locatie en de geschiedenis daarvan kunnen interessant zijn voor het ontwerp en verdieping geven.	idem	idem

Tabel vertrekpunten inrichting herontwikkeling vanuit de betrokken overheden (vervolg)

		Herontwikkeling Nes 20	Herontwikkeling Provinciale weg 5	Herontwikkeling Provinciale weg 24
Type herontwikkeling:		wonen	agrarisch bedrijf	agrarisch bedrijf
visie/beleid instantie	Strekking visie / beleid	Concretisering		
gemeente Schagen				
Bestemmingsplan Landelijk gebied 1998, gemeente Schagen; 17 aug. 1999	ontwikkeling landelijk gebied rondom Schagen	herontwikkeling ligt in gebied bestemd als volkstuinen / recreatie	nvt	nvt
Beleidsnota Cultuurhistorie Schagen	1. De aanwezige cultuurhistorische waarden aanvullend inventariseren, documenteren en op kaart zetten. 2. Deze waarden beschermen door instandhouding en beheer te stimuleren en waar nodig te ondersteunen. 3. ‘Behoud door ontwikkeling’ realiseren door het aangrijpen van mogelijkheden die op een verantwoorde wijze een nieuwe toekomst bieden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. 4. De bewustwording over de cultuurhistorie van Schagen vergroten en de samenwerking met externe partijen die te maken hebben met cultuurhistorie versterken.	Opgemerkt wordt dat voor wat betreft het gebied waarin de herontwikkelingslocatie ligt ten aanzien van de inrichting van het landschap verwezen wordt naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Holland. De strekking van de (ge-update) kaart is aan bod gekomen bij de Leidraad / Handboek Landschap en Cultuurhistorie van de provincie	nvt	nvt
Structuurvisie Schagen	ontwikkeling binnen landschappelijke eenheid ‘Polder Neskaag / Schagen Oost’ (eenheid 3 – buitengebied)	Verruimingsmogelijkheden <i>Solitair erf</i> • Verruiming mogelijk binnen de bestaande of nieuw aan te brengen erfbeplanting. <i>Terp (gelegen in het lint)</i> • Geen verruiming vanwege de cultuurhistorische waarde. <i>Linten</i> • Beperkt verruiming mogelijk van bestaande woningen	nvt	nvt
Advies verplaatsing Nes 20; gemeente Schagen – commissie Grondgebiedzaken	middels overleg stakeholders tot een gewogen beslissing te komen over herontwikkeling	<i>instemming fam. De Witte en monumentencommissie over:</i> -vergelijkbare kavelgrootte met een sloot rondom; -afscherming met bebouwing richting de provinciale weg; -tuin zuid georiënteerd met aangenaam uitzicht rondom; -passend in structuur blokverkaveling	nvt	nvt

Tabel vertrekpunten inrichting herontwikkeling vanuit de betrokken overheden (vervolg)

		Herontwikkeling Nes 20	Herontwikkeling Provinciale weg 5	Herontwikkeling Provinciale weg 24
Type herontwikkeling:		wonen	agrarisch bedrijf	agrarisch bedrijf
visie/beleid instantie	Strekking visie / beleid	Concretisering		
gemeente Schagen				
Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp – ontwerp	nieuwe cultuur-landschap. Het betreft het gebied ten zuiden van de lijn Moerbeek-Wate-ringskant-Mientweg. In dit gebied heeft met name de landinrichting er voor gezorgd dat de kenmerkende blok- en strokenverkaveling grotendeels is verdwenen. Er is nu sprake van een regelmatige blokverkaveling. Ook hier is de bebouwing en beplanting langs de linten gelegen	nvt	- Als algemeen principe geldt dat er een duidelijk onderscheid tussen een representatief (voor)erf, een woonzone en een achtererf of bedrijfsgedeelte bestaat. - De (bedrijfs)woning is vanaf de openbare weg goed zichtbaar. - De ingreep houdt voldoende rekening met zichtlijnen van de naastgelegen woningen. - Voor het bouwen van bedrijfs-/bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn geldt: - de woning blijft goed in het zicht; - de afstand tot het woonhuis blijft ten minste 5 meter; - het voorerf wordt zorgvuldig ingericht en in ieder geval niet gebruikt voor opslag van goederen; - er wordt geen hogere maatvoering voor goot- en nokhoogte toegestaan. - Aan- en/of uitbouwen aan een woning blijven ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn. - Nieuwe bouwmassa’s mogen geen abrupte overgang naar het buitengebied veroorzaken. Dit kan bijvoorbeeld worden voorkomen door toepassing van een lage gootlijn aan de zijde van het buitengebied. - Nieuwe kapvormen dragen bij voorkeur bij tot een sterke samenhang in het bebouwingsbeeld. - De onderlinge samenhang van de bouwmassa’s op het erf wordt versterkt. - Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw. - De detaillering bij aanpassingen aan bestaande bebouwing is zoveel mogelijk afgestemd op het bestaande. - De detaillering van representatieve bouwwerken varieert van sober tot rijk. - Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en sober. - Op het aspect “kleur en materiaal” biedt de welstandsnota voldoende criteria.	- Als algemeen principe geldt dat er een duidelijk onderscheid tussen een representatief (voor)erf, een woonzone en een achtererf of bedrijfsgedeelte bestaat. - De (bedrijfs)woning is vanaf de openbare weg goed zichtbaar. - De ingreep houdt voldoende rekening met zichtlijnen van de naastgelegen woningen. - Voor het bouwen van bedrijfs-/bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn geldt: - de woning blijft goed in het zicht; - de afstand tot het woonhuis blijft ten minste 5 meter; - het voorerf wordt zorgvuldig ingericht en in ieder geval niet gebruikt voor opslag van goederen; - er wordt geen hogere maatvoering voor goot- en nokhoogte toegestaan. - Aan- en/of uitbouwen aan een woning blijven ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn. - Nieuwe bouwmassa’s mogen geen abrupte overgang naar het buitengebied veroorzaken. Dit kan bijvoorbeeld worden voorkomen door toepassing van een lage gootlijn aan de zijde van het buitengebied. - Nieuwe kapvormen dragen bij voorkeur bij tot een sterke samenhang in het bebouwingsbeeld. - De onderlinge samenhang van de bouwmassa’s op het erf wordt versterkt. - Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw. - De detaillering bij aanpassingen aan bestaande bebouwing is zoveel mogelijk afgestemd op het bestaande. - De detaillering van representatieve bouwwerken varieert van sober tot rijk. - Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en sober. - Op het aspect “kleur en materiaal” biedt de welstandsnota voldoende criteria.
Ambtelijk advies aan B&W gemeente Niedorp; principeverzoek provinciale weg 5 en 24	Stedenbouwkundige instemming herontwikkeling	nvt	De impact van de verplaatsing van voren naar achteren is voor het aanzicht van landschap / omgeving nihil. Er bestaat derhalve stedenbouwkundig gezien geen bezwaar voor de herontwikkeling.	De nieuwe locatie van de Provincialeweg 24 past prima binnen het omliggende landschap. Waar het openlandschap op dat punt wordt aangetast wordt dit gecompenseerd door de openheid die wordt gecreëerd door de verhuizing. Tevens kan daarbij worden opgemerkt dat zich in de omgeving meerdere agrarische bedrijven zijn gevestigd.