

# PLAN GROTEWALLERWEG 21

Toelichting op stroef en traag traject met de gemeente van bijna drie jaar



23 januari 2025



## Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
2. Argumenten van de gemeente tegen splitsen in drieën en onze toelichtingen. ....	4
3. Huidige bebouwing voldoet niet aan criteria historisch lint .....	5
4. Bestuurlijke consistentie.....	6
5. Conflict met de principes van de Omgevingswet .....	6
6. Vreemde suggesties vanuit de gemeente voor een stolp of sociale appartementen .....	6
7. De mening van de Rijksbouwmeester .....	7
8. Betaalbaarheid en doorstroming .....	7
Tot slot.....	8
Bijlage 1 Tijdlijn .....	9
Bijlage 2 Foto's bestaande bebouwing.....	10
Bijlage 3 Vogelvlucht 3D plan Grotewallerweg 21 in 3 kavels.....	17

## Inleiding

### **Geachte leden van de gemeenteraad,**

Op 13 januari jl. zijn wij in het Raadscafe geweest om een aantal leden van de raad mee te nemen in het zeer trage en stoeve proces rondom de splitsing van onze kavel aan de Grotewallerweg 21. Hierbij staat het gebrek aan concrete onderbouwing van de gemeente voor de afwijzing van onze aanvraag centraal. Het gebrek aan openheid lijkt een objectieve beoordeling te belemmeren en voelt willekeurig.

De argumenten vanuit de gemeente van te veel verdichting en afwijkende ritmiek zijn nagenoeg niet onderbouwd. Dit terwijl ons plan juist op die punten beter is dan op meerdere locaties aan dezelfde Grotewallerweg en verder ongeveer driekwart van de huizen aan de Grotewallerweg zelfs dichter op het volgende huis staat dan bij de drie door ons voorgestelde huizen.

Ons voorgestelde plan past goed binnen de plannen en bebouwing aan de weg, vindt draagvlak bij de omwonenden aan de weg en biedt de beste oplossing in het licht van het huidige woningtekort in de gemeente. Tevens sluit het mooi aan bij het karakter van de omgeving

Wij hebben meerdere malen aangegeven dat niets moet, maar dat we de gegeven argumenten tegen splitsen in drieën wel graag willen begrijpen. De gemeente houdt vast aan de stelling dat het plan niet passend zou zijn, zonder echte onderbouwing hiervan. Ook wordt door de gemeente niet ingegaan op de duidelijke tegenvoorbeelden en feitelijke onderbouwingen die wij hebben aangedragen.

#### 1. Gebrek aan onderbouwing, gesloten opstelling en zeer trage beantwoording vragen

De gemeente heeft herhaaldelijk gewezen op verdichting en ritmiek als redenen voor afwijzing, maar heeft nagelaten deze argumenten concreet te onderbouwen.

Ondanks ons herhaaldelijk verzoek om inzicht in de beoordelingscriteria, blijft onduidelijk waarom de drie voorgestelde kavels niet passend zouden zijn.

Dit gebrek aan openheid belemmert een objectieve beoordeling en voelt willekeurig. Bovendien blijft de gemeente vasthouden aan deze stellingen, zonder in te gaan op de duidelijke tegenvoorbeelden die wij hebben aangedragen.

Het beantwoorden van email door de gemeente duurt iedere keer opnieuw 4 tot 7 maanden, met iedere keer meerdere malen herinneren en terugbelverzoeken die niet opgevolgd worden.

Er is meermaals gezegd dat wij ons plan best in drieën mogen indien, maar dat er dan aan de raad onderbouwd zal worden waarom de raad hier niet mee zou moeten instemmen. Wanneer wij dan aangeven dat wij juist die onderbouwing zouden willen horen (dan kunnen we dit begrijpen), volgt er weer heel lang geen reactie en worden uiteindelijk dezelfde argumenten herhaald, zonder goede onderbouwing.

Ondanks herhaalde verzoeken tot verduidelijking en dialoog, blijven de argumenten tegen ons plan vaag en nagenoeg niet onderbouwd. Wij hebben openheid en constructieve communicatie gezocht, maar ervaren helaas weinig bereidheid om te streven naar wederzijds begrip.

Dit gebrek aan flexibiliteit en het vasthouden aan starre interpretaties van regels frustreert niet alleen ons, maar remt in feite ook de woningontwikkeling in Schagen.

We willen best geloven dat het druk is bij bouwzaken en wonen maar met zo'n trage respons en gebrek aan openheid voelen wij ons als burgers behoorlijk gemarchandeerd en zijn wij na bijna drie jaar nog geen stap verder.

De tijdlijn van het contact met de gemeente sinds 2022 vindt u in bijlage 1.

## 2. Argumenten van de gemeente tegen splitsen in drieën en onze toelichtingen.

Ondanks dat drie zeer ruime kavels van rond 900 tot 1000m<sup>2</sup> per kavel gerealiseerd zouden worden stelt de gemeente stelt dat het splitsen van de kavel in drieën leidt tot een "te grote verdichting" en dat het "niet past binnen de bebouwingsritmiek van het gebied." Deze stellingen zijn echter nagenoeg niet feitelijk onderbouwd:

- **Verdichting:** Onze 3D visualisaties (zie bijlage 3) tonen aan dat de voorgestelde kavels met aandacht voor de bijzondere kenmerken van de plek zijn opgezet (het water, de knotwilgen, de openheid tussen de woningen, de architectuur van de woningen) zoals ook de geconsulteerde rijksbouwmeester stelt dat het zou moeten zijn.

Wij hebben van de gemeente nooit een onderbouwing ontvangen van waarom ons voorstel te veel zou verdichten.

Van internet begrijpen we dat verdichting vooral gemeten wordt in kavelbreedte en ruimte tussen bebouwing. Onderstaande hebben wij duidelijk gemaakt aan de gemeente maar daarop krijgen we geen reactie terug.

### **Kavelbreedte:**

De drie voorgestelde kavels op nummer 21 zijn breder zijn dan meerdere bestaande kavels aan de Grotewallerweg. Zo hebben kavels bij huisnummers 36-40 een gemiddelde breedte van 18,1 meter, terwijl onze kavels gemiddeld zo'n 21 meter breed zouden zijn.

Grotewallerweg 11 t/m 19 (naast gelegen), variëren tussen 18 en 28 meter. Gemiddeld 21,7 meter. Daarbij zijn 31a t/m 35 gemiddeld 21 meter, met één kavel van slechts 16 meter breed.

### **Ruimte tussen bebouwing**

Aan de Grotewallerweg staan de volgende huisnummers dichter op elkaar dan de minimaal ongeveer 11-12 meter tussenruimte bij drie vrijstaande woningen zoals wij die op de kavel van nummer 21 zouden willen realiseren:

Huisnummers 9 en 11,	10,5 meter
Huisnummers 13 en 15,	4,0 meter
Huisnummers 15 en 17,	6,8 meter
Huisnummers 17 en 19,	6,0 meter
Huisnummers 18 en 18a,	6,3 meter
Huisnummers 20 en 22,	4,3 meter
Huisnummers 31-A en 31,	3,9 meter
Huisnummers 33 en 35,	5,5 meter
Huisnummers 35 en 37,	6,0 meter
Huisnummers 34 en 36,	8,4 meter
Huisnummers 36 en 38,	11,0 meter
Huisnummers 38 en 40,	4,3 meter
Huisnummers 43 en 45,	7,0 meter
Huisnummers 45 en 47,	11,6 meter
Huisnummers 47 en 49,	10,4 meter



*Voorbeelden weinig tussenruimte*

Bronnen: Ruimtelijkeplannen.nl en Google Maps.

Meer voorbeelden van de reeds aanwezige krappere bebouwing aan de Grotewallerweg vindt u in bijlage 2. Er kan gesteld worden dat ongeveer driekwart van de woningen aan de Grotewallerweg dichter op een volgend huis staat dan de drie te realiseren huizen op de kavel van Grotewallerweg 21.

- **Ritmiek:**

De bebouwingsritmiek aan de Grotewallerweg is al inconsistent en wordt zeker niet meer inconsistent dan het bestaande. Zo bestaan er al clusters met flink dichtere bebouwing. Onze opzet zou beter aansluiten bij het straatbeeld dan deze reeds bestaande clusters nu al doen. Dit terwijl ons plan bovendien voorziet in een modern en esthetisch verantwoord ontwerp in plaats van de huidige vervallen bebouwing.

Ook een stelling dat dit naar het einde van de lintbebouwing niet gewenst is wordt aan beide uiteinden door de huidige bebouwing al tegengesproken.

Zie hiervoor de huidige krappe bebouwing van nummers 11 t/m 19 (noordelijk naast onze kavel op nummer 21 gelegen) en de realisatie van krappere bebouwing Haringhuizerweg aan het andere uiteinde van de Grotewallerweg

### 3. Huidige bebouwing voldoet niet aan criteria historisch lint

De huidige bebouwing aan de Grotewallerweg toont aan dat deze weg niet langer een uniform historisch lint vormt. Clusters zoals kavels bij huisnummers 11 t/m 19, 36-40 en 33-37 bestaan uit smalle percelen met dicht op elkaar gebouwde woningen. Dit wijkt sterk af van een traditioneel lintkarakter, waarin gelijkmatige kavels met ruime tussenruimtes kenmerkend zijn. Ons voorstel brengt meer consistentie in de ruimtelijke structuur en versterkt het beeld van een overzichtelijk en geordend straatbeeld.

Door drie in plaats van twee gebouwen te realiseren is daarnaast meer nadruk op de nagestreefde criteria van wonen en groen zoals benoemd in het bestemmingsplan van de Grotewallerweg. Dit doordat bij drie woningen de nadruk meer zal komen te liggen op het groen en de huizen en daarbij de industriële loodsen achter het perceel minder prominent het straatbeeld zullen bepalen.



*Huidige situatie met prominent aanwezige nieuwe loods*

#### 4. Bestuurlijke consistentie

De wethouder heeft gewezen op de noodzaak van bestuurlijke consistentie bij het beoordelen van onze aanvraag. Dit argument blijkt echter niet volledig valide in deze context:

De reactie van de gemeente uit 2012 is gebaseerd op een principeverzoek en niet op een concreet of uitgewerkt plan. Een principeverzoek is bedoeld om een optie te verkennen en vormt geen bindend besluit. Het huidige voorstel is veel gedetailleerder en sluit aan bij de huidige tijd en actuele ruimtelijke, bouwkundige, en maatschappelijke behoeften.

Risico op willekeur: De gemeente stelt dat het afwijken van eerdere besluiten het risico op willekeur vergroot. Echter, ons voorstel is zorgvuldig onderbouwd met visuele en ruimtelijke argumenten die laten zien dat drie kavels goed passen binnen de context van de Grotewallerweg. Afwijken van het eerdere besluit in deze situatie is daarmee niet willekeurig, maar juist rationeel en goed gemotiveerd. Bovendien is ruim twaalf jaar later renoveren van de bestaande woning niet langer een goede optie. Tussen de huidige bouwvorm, de staat van de bebouwing en de eisen van de huidige tijd zit een heel groot verschil.

Vertrouwen in besluitvorming: Het vertrouwen van burgers in de gemeente wordt niet enkel bepaald door consistentie, maar ook door een flexibele en responsieve houding die rekening houdt met veranderende omstandigheden zoals energiezuinig bouwen in deze tijd. Door vast te houden aan een achterhaald principebesluit zonder rekening te houden met de huidige situatie, kan de gemeente juist vertrouwen schaden.

#### 5. Conflict met de principes van de Omgevingswet

Het negeren van het feit dat omwonenden geen bezwaar hebben en het onvoldoende onderbouwen van de afwijzing van ons plan gaat in tegen het streven van de Omgevingswet naar transparante, participatieve en flexibele besluitvorming. Door onze aanvraag af te wijzen zonder concrete onderbouwing, handelt de gemeente in strijd met de geest van deze wet.

#### 6. Vreemde suggesties vanuit de gemeente voor een stolp of sociale appartementen

##### ***Twee vrijstaande woningen en een appartementengebouw.***

Op 25 maart 2024 wordt in een gesprek en per mail aangegeven dat twee vrijstaande woningen en een appartementengebouw met 6 startersappartementen wel kans maakt. Dit is vreemd omdat de gemeente aan de andere kant heeft benadrukt dat het bebouwingsbeeld en de ritmiek van het gebied behouden moeten blijven. Het realiseren van sociale huurappartementen wijkt veel sterker af van het bestaande straatbeeld (van vrijstaande woningen in lintbebouwing) dan drie op ruime kavels geplaatste woningen. Wanneer dit ingegeven is vanuit de richtlijn betaalbaar bouwen moet gezegd worden dat deze richtlijn in juli 2022 is ingegaan. Dit is ruim later dan de op 4 maart 2022 ingediende conceptaanvraag. De richtlijn geldt daarmee geheel niet voor deze conceptaanvraag.

##### ***Stolp type woning.***

Tot drie keer toe suggereert de gemeente om een grote stolp type woning te realiseren. Een stolp staat niet in onze plannen en heeft daar ook niet ingestaan. Dit geeft het idee dat de mening voor splitsen in tweeën vooral is gebaseerd op de mening vanuit de ambtenarij dat een stolp goed zou passen op de locatie. Dit is op zich al vreemd te noemen aangezien er aan de Grotewallerweg al vier oude Stolpen staan van begin vorige eeuw en één nieuwer type van eind vorige eeuw. Valt nog meer Stolpen realiseren daarmee nog wel te rijmen met de diversiteit van een

lintbebouwing? Dit blijven wijzen naar een Stolp type woning door de gemeente versterkt het gevoel van een gesloten houding van de gemeente ten opzichte van enig ander voorstel.

#### 7. De mening van de Rijksbouwmeester

[REDACTED] rijksbouwmeester, is via, via, een bekende van ons. Omdat hij in zijn rol als rijksbouwmeester adviseert aan de tweede kamer en daarmee dicht op het gewenste woningbouwbeleid zit waren wij benieuwd naar zijn mening over de splitsing van onze kavel. Dit is een stap die wij in 2022 nooit hadden bedacht te gaan zetten. Immers splitsen gebeurt vaker en onze aanneme was dat daar processen en procedures voor waren die wij gewoon zouden volgen. Door de gebrekkige onderbouwing is bij ons het beeld ontstaan dat de antwoorden van de gemeente vooral een mening betreffen.

Dit is wat de rijksbouwmeester stelt over splitsten van de kavel in drieën: "Mits goed ontworpen en met aandacht voor de bijzondere kenmerken van de plek (het water, de knotwilgen, de openheid tussen de woningen, de architectuur van de woningen (materialen, kapvormen etc, en de maat en schaal van de woningen) is de realisatie van 3 woningen net zo steekhoudend te maken als de realisatie van 2 woningen."

De Rijksbouwmeester benadrukt het belang van efficiënt ruimtegebruik in stedelijke en landelijke gebieden. Verdichting wordt hierbij juist aangemoedigd, mits deze zorgvuldig wordt uitgevoerd en de leefbaarheid wordt gewaarborgd. Ons plan voldoet aan deze criteria, met ruime kavels van 900 – 1000 m<sup>2</sup> en een doordacht ontwerp dat zowel duurzaam als esthetisch verantwoord is. De beantwoording van de gemeente lijkt daarmee haaks te staan op deze bredere visie op ruimtelijke ordening.

#### 8. Betaalbaarheid en doorstroming

Door de kavel in drieën te splitsen, wordt de prijs per kavel verlaagd. Dit maakt het mogelijk voor een bredere groep mensen om er een woning te realiseren. In een tijd van schaarste op de woningmarkt draagt dit bij aan de betaalbaarheid van wonen in Schagen. Bovendien bevordert dit een vlottere doorstroming op de woningmarkt, waardoor gezinnen en starters meer kans hebben om in de gemeente te blijven wonen. Dit komt niet alleen de directe bewoners ten goede, maar draagt ook bij aan een samenleving waarin woningbezit voor meerdere inkomensgroepen bereikbaar blijft.

#### Tot slot

- De argumenten van verdichting en ritmiek zijn nagenoeg niet onderbouwd, terwijl ons plan juist op die punten beter is dan op meerdere bestaande locaties aan dezelfde Grotewallerweg.
- Verder kan gesteld worden dat ongeveer driekwart van de huizen aan de Grotewallerweg dichter op het volgende huis staat dan de drie door ons voorgestelde huizen.
- Ons plan sluit aan bij zowel de behoeften van omwonenden als de visie van de Rijksbouwmeester en verlegt de aandacht van de achterliggende industriële loodsen meer naar wonen en groen.
- Het plan biedt een kans om de drie woningen te realiseren en daarmee te helpen de woningnood aan te pakken. Dit door een esthetisch en ruimtelijk verantwoord ontwerp te realiseren, dat past binnen de context van de Grotewallerweg en op draagvlak kan rekenen van omwonenden.

#### Onze vraag:

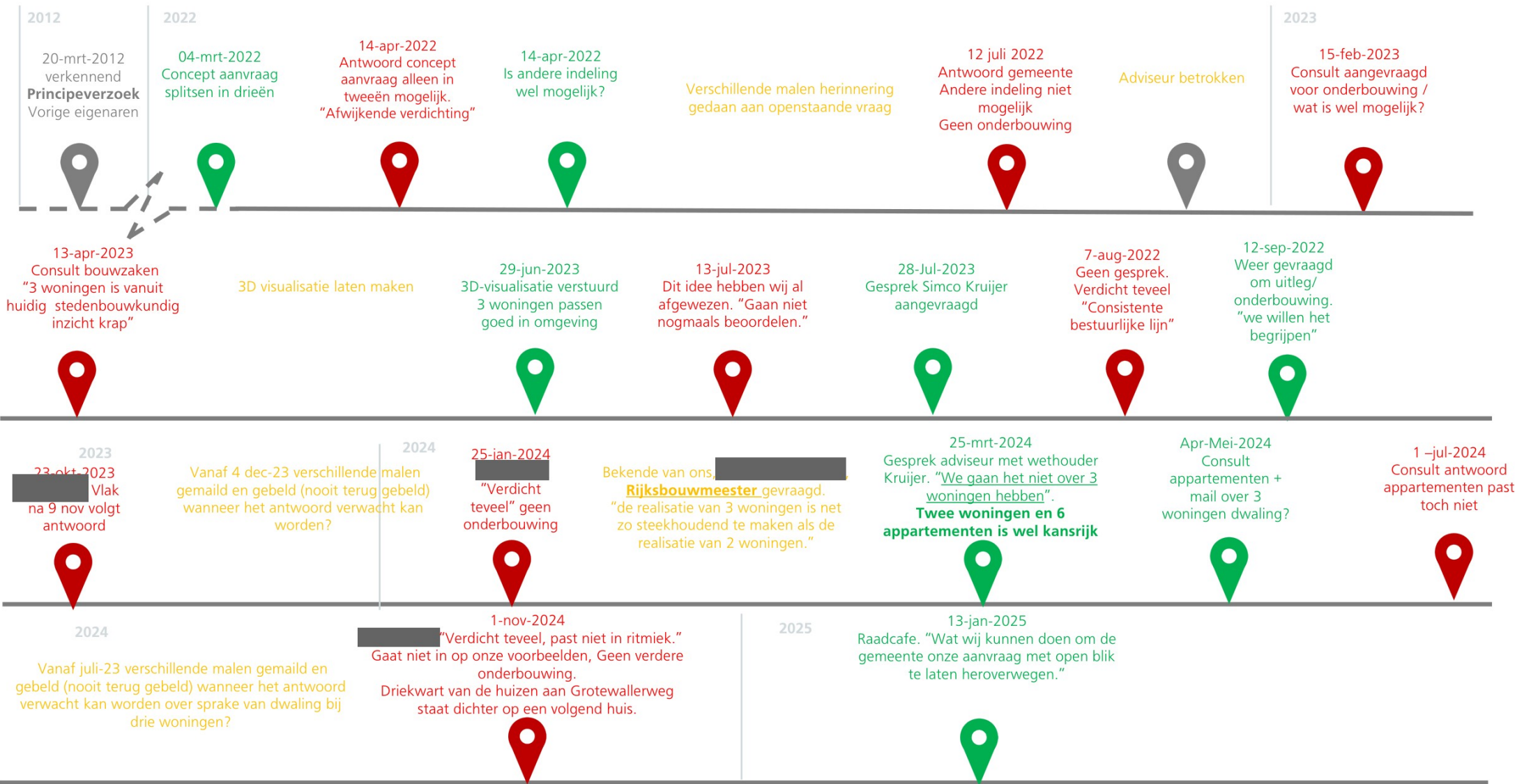
Wij zouden graag horen wat de raad vindt van de het gelopen proces tot nu toe. Daarbij zijn wij benieuwd naar wat wij kunnen doen om de gemeente onze aanvraag met open blik te laten (her)overwegen. Op basis hiervan hopen wij knopen te kunnen doorhakken en verder te kunnen gaan met ons (droom) project.

Met vriendelijke groet,





Bijlage 1 Tijdenlij



Bijlage 2 Foto's bestaande bebouwing



Foto's huisnummers 9 t/m 19 (naast gelegen, begin van bebouwing Grotewallerweg)



*Foto huisnummers 18 en 18a (schuin tegenover nummer 21)*



*Foto huisnummers 20 en 22*



*Foto huisnummers 31*



*Foto huisnummers 31a, 33 en 35*



Foto huisnummers 33, 35, 37



Foto huisnummers 35 en 37



Foto huisnummers 34 en 36



Foto huisnummers 40, 38, en 36



*Foto huisnummers 40 en 38*



*Foto huisnummers 47 en 49*





*Foto einde Grotewallerweg, recent gerealiseerde plan Haringhuizerweg.*

Bijlage 3 Vogelvlucht 3D plan Grotewallerweg 21 in 3 kavels

