

Locatie onderzoek
Zijper Huisartsen

Schagerbrug



PROMMENZ

Locatie onderzoek

Zijper Huisartsen

Schagerbrug



Colofon

opdrachtgever	Zijper huisartsen
document	P220244_Locatie onderzoek_geanonimiseerd
versie	3.0
datum	3 januari 2023
auteur	[geanonimiseerd]
controle	[geanonimiseerd]

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Leeswijzer.....	4
2 uitgangspunten	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Wat is een gezondheidscentrum	5
2.3 Aantal medewerkers.....	5
2.4 Benodigde parkeerruimte	6
2.5 Bereikbaarheid	6
2.6 Nut en noodzaak.....	7
2.7 Onderzoeksmethodiek	8
3 Onderzoeklocaties	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Alternatieve locaties	10
3.3 Onderzoekslocatie 1	10
3.4 Onderzoekslocatie 2	12
3.5 Vigerend bestemmingsplan voor de voorkeurslocatie	16
3.6 Voorkeurslocatie in de omgevingsvisie	19
3.7 Stedenbouwkundige structuur	20



Inleiding

1.1

Aanleiding en doel

De Zijper huisartsen hebben geconstateerd dat de eerstelijnszorg in de regio gevaar loopt. De continuering van de eerstelijnszorg in Noord-Holland is een groot probleem, de maximale schaarste is bereikt. Recente enquêtes laten zien dat de huisarts van de toekomst de invulling van de huisartsenzorg, de huisartsenpraktijk en het praktijkhouderschap anders zien. Door nu de samenwerking te versterken en goed te organiseren wordt het mogelijk om de gezondheidszorg in de eerste lijn in deze regio te versterken en toekomstbestendig te maken. Daarom hebben de huisartsen in de voormalige Zijpe- en Hazepolder hun krachten gebundeld in de Zijper Huisartsen als een eerste stap van samenwerking. De huisartsen hebben 5 praktijklocaties in de voormalige gemeente Zijpe, te weten Callantsoog, Petten, Schagerbrug, St Maartensbrug en 't Zand en willen deze bundelen naar een praktijk op een centrale locatie.

Onderhavig rapport bevat een locatie onderzoek, waarbij getoetst wordt of de beoogde locatie aan de Rijksweg te Schagerbrug voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en eisen. Enkele alternatieve locaties worden daarbij ook vergeleken. Ook moet het inzicht geven in de geschiktheid, de kansen, de uitdagingen en de haalbaarheid (kosten/baten) van de beoogde locatie.

1.2

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit een inschatting van de benodigde ruimte voor de huisartsenpraktijk en de bijbehorende randvoorwaarden en eisen (hoofdstuk 2), in hoofdstuk 3 wordt een toelichting op de beoogde locatie gegeven en getoetst of de locatie voldoet aan de gestelde voorwaarden uit hoofdstuk 2.

2

uitgangspunten

2.1 Inleiding

Om de geschiktheid van een beoogde locatie te toetsen, is er gezamenlijk met de opdrachtgever vastgesteld, welke aannames voor de ruimtebehoefte en welke randvoorwaarden en eisen ermee getoetst kunnen worden. Dit heeft geresulteerd in een aantal ruimtelijke- en milieueisen aan de beoogde locaties.

2.2 Wat is een gezondheidscentrum?

In een gezondheidscentrum werken verschillende eerstelijnszorgaanbieders onder een dak. Een gezondheidscentrum kan heel groot zijn of heel klein, maar er zetelt altijd in ieder geval een huisarts. De huisarts heeft de spilfunctie. Hij of zij is vaak het eerste aanspreekpunt voor de patiënt en verwijst door naar andere zorgverleners. Ook een apotheek en een fysiotherapiepraktijk zijn vaak gekoppeld aan het gezondheidscentrum. Deze kern kan nog worden aangevuld met bijvoorbeeld diëtisten, verloskundigen of psychologen.

De zorgverleners kennen korte lijnen voor overleg. Dit draagt bij aan een betere kwaliteit van zorg en geeft de best mogelijke zorg in de nabijheid van de patiënt. Tezamen met externe deskundigheid wordt nauw samengewerkt met de tweede lijn binnen de zorgsector (de zorg waarvoor een verwijzing benodigd is, zoals ziekenhuizenzorg).

2.3

Aantal medewerkers

Functies	Aantal	FTE
Huisartsen	5	5
Waarnemend huisartsen op dit moment	3	1
Aio's (arts in opleiding)	5	Wisselen, deeltijd
Doktersassistentes	20	12
Apothekersassistentes	6	3
POH (Praktijkondersteuner Somatiek)	5	3
POH (Praktijkondersteuner GGZ)	5	2

Dit betekent dat er bij een maximale bezetting ruimte moet zijn voor 49 werknemers. In 2.6 is dit vertaald naar de benodigde ruimtes.

2.4

Benodigde parkeerruimte

Voor zowel het personeel als de bezoekers zullen er genoeg parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit kan berekend worden met de kerncijfers van de CROW. Bij het opstellen van de parkeerregels is er vanuit de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016' voor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeercijfers (afgerond naar boven). Voor de adressendichtheid wordt 'weinig stedelijk' aangehouden (tussen de 500 en 1000 adressen per km²) en 'buitengebied'. Het aandeel bezoekers is in het kengetal meegenomen.

Vanuit deze gegevens komt het volgende kerngetal naar voren;

- Gezondheidscentrum – 2,5 per behandelkamer

Binnen deze cijfers zit een 55% aandeel van bezoekers.

Wanneer wij dit kerngetal vermenigvuldigen met het aantal behandelkamers, komt het volgende naar voren:

- Gezondheidscentrum – $2,5 \times 25 = 62,5$

Dit betekent dat er 63 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn ter plaatse van het plangebied. In de huidige situatie is er een carpoollocatie aanwezig. De wens is om hier 6 parkeerplaatsen voor te behouden. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarmee op 69 stuks.

2.5

Bereikbaarheid

Een laatste belangrijke eis is de bereikbaarheid van de projectlocatie. Zowel de werknemers als bezoekers moeten snel en gemakkelijk de locatie kunnen bereiken, hierbij kunnen we onderscheid maken in drie verschillende vervoersmiddelen:

- Fiets;
- Openbaar vervoer;
- Auto.

Hierbij is het belangrijk dat de locatie zo dicht mogelijk bij een fiets- of auto route ligt of bij een halte ten behoeve van het openbaar vervoer.

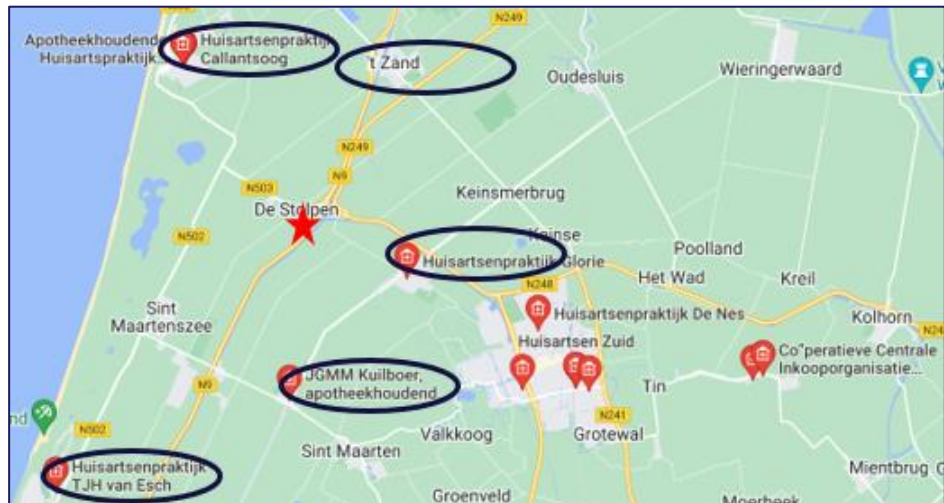
2.5.1 Specifieke bereikbaarheid wegens Apotheekvoorzieningen

De huisartsen in de Zijpepolder verlenen naast huisartsgeneeskundige zorg ook de farmaceutische zorg in de regio. In hun verzorgingsgebied is namelijk geen apotheek gevestigd. Hiervoor is de vergunning gekregen van de overheid. Deze vergunning gaat gepaard met een duidelijke gebiedsafbakening. Dit betekent dat de huisartsenpraktijk zich niet binnen een straal van 4,5 km (over de weg) van een openbare apotheek mag vestigen.

Voor de nieuwe locatie van de huisartsen betekent dit dat een gebied rondom Schagen niet geschikt is voor vestiging aangezien ze anders de vergunning voor verlening farmaceutische zorg zouden kwijt raken en dat betekent dat hun patiënten niet langer "dichtbij" toegang hebben tot de voor hen noodzakelijke geneesmiddelen.

2.6 Nut en noodzaak

Als het besluit is genomen om een gezondheidscentrum te starten, is de eerste vraag, waar en hoe? Het belangrijkste criterium is dat de nieuwe locatie centraal gelegen is voor de patiëntenkring die men wil bedienen en deze goed bereikbaar en zichtbaar is. Momenteel zijn de huisartsenpraktijken gevestigd in de kernen Callantsoog, 't Zand, Schagerbrug, Petten en St. Maartensbrug (Figuur 1). De nieuwe locatie zal dan ook centraal binnen dit werkingsgebied moeten liggen en goed bereikbaar moeten zijn van en naar deze omliggende gebieden. De meest centrale en best bereikbare plek zou dan Schagerbrug of de Stolpen zijn.

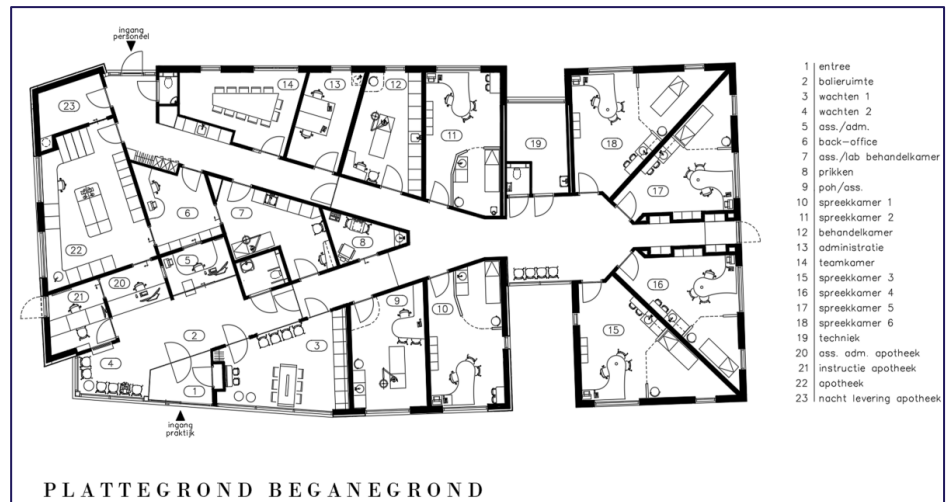


Figuur 1 | Huidige locaties (omcirkeld) en gewenste locatie (rode ster)

Soms kiest een gezondheidscentrum ervoor om een bestaand pand te verbouwen. Er kan dan worden gekozen voor een pand met een zekere uitstraling, bijvoorbeeld een oude school of brandweerkazerne. De andere, duurdere, mogelijkheid is om zelf een heel nieuw pand neer te zetten, dat is vaak een goede optie in een nieuwbouwwijk.



Figuur 2 | Voorbeeld van een te ontwikkelen gezondheidscentrum te Den Helder



Figuur 3 | Voorbeeld van inrichting



Figuur 4 | Voorbeeld gezondheidscentrum in de regio, alhier te Barsingerhorn.

Voor de genoemde functies in 2.3 is een voorlopig benodigd oppervlak berekend aan de hand van de richtlijnen van de Landelijke Huisartsen Vereniging. In totaal zijn er 25 behandelkamers benodigd en een minimale bruto vloeroppervlakte van 1555 m². Afhankelijk van het aantal bouwlagen (vormfactor) zal het benodigd vloeroppervlakte kleiner zijn.

2.7 Onderzoeksmethodiek

De haalbaarheid en gevolgen van de ontwikkeling van een gezondheidscentrum is per locatie in beeld gebracht, alsmede het draagvlak bij omwonenden, direct betrokkenen en overige belanghebbenden. Voor de locatie te Schagerbrug is er thans een inrichtingsschets, waarin rekening wordt gehouden met de verschillende voorwaarden ('ruimtelijk inpasbaar, verkeerskundig oplosbaar en financieel haalbaar').

De voor- en nadelen van de vestiging van het gezondheidscentrum op de diverse locaties zijn vervolgens in een multicriteria-analyse per kern met elkaar vergeleken. De locaties zijn getoetst aan de hand van de volgende 9 criteria:

1. Ruimtelijke inpassing (ondersteund door beeldmateriaal);
2. Schaduwwerking en inbreuk privacy;
3. Sociale controle en veiligheid;

4. Kwaliteit openbare ruimte en groen;
5. Verkeer en parkeren, verkeersveiligheid;
6. Verzorgingsgebied en afstandsnormering;
7. Milieunormen en afstandscriteria;
8. Draagvlak instellingen, omwonenden (deels gebaseerd op bovengenoemde objectieve criteria, deels op basis van subjectieve motieven);
9. Financiële implicaties.

3

Onderzoeklocaties

3.1 Inleiding

Wanneer we gaan kijken naar een nieuwe beoogde locatie die centraal gelegen is binnen het huidige werkingsgebied (Figuur 1), ligt de omgeving rondom Schagerbrug het meest centraal. Vanuit de uitgangspunten en afstand normering in verband met de apotheek zijn hier twee potentiële onderzoeklocaties uit voortgekomen. In dit hoofdstuk zullen deze locaties getoetst worden aan de hand van de 9 gestelde criteria uit 2.7. Hierna zal voor de meest geschikte locatie gekeken worden hoe dit past in het vigerende bestemmingsplan en de stedenbouwkundige structuur.

3.2 Alternatieve locaties

Voordat deze twee planlocaties getoetst zijn, is er ook een korte analyse gedaan naar alternatieve locaties. Hieruit is gekomen dat er binnen de huidige kernen geen ruimte is voor een grote gezondheidsvoorziening, mede vanwege het benodigde aantal parkeerplaatsen. Verder zorgen de vlotbruggen in de zomer ervoor dat de kernen slechter bereikbaar zijn. Ook het openbaar vervoer in het buitengebied is niet optimaal en te voet is niet haalbaar.

3.3 Onderzoekslocatie 1

3.3.1 Ruimtelijke inpassing

De eerste onderzoekslocatie is gelegen aan de Schagerweg ten noorden van de Schagerweg 6 te Schagerbrug. Er is geen nieuwe verkeerstructuur benodigd om het perceel te bereiken. Voor de inrichting van het terrein zou het gezondheidscentrum aan de voorzijde van het perceel gerealiseerd kunnen worden met aan de achterzijde het parkeren.



Figuur 5 | Ligging van onderzoekslocatie 1 met in het zwart

Het perceel staat kadastraal bekend onder nummer 2457, sectie D, kadastrale gemeente Zijpe. De locatie heeft een totale grootte van 2.050 m². Om het totale programma inclusief parkeren in te passen zal het gezondheidscentrum opgedeeld moeten worden in twee lagen van circa 800 m². Kijkend naar de omgeving zijn er aan beide zijden van de locatie woningen gelegen. Tevens is er op ca. 50 meter ten zuidwesten een rioolwaterzuivering gelegen.

3.3.2 Schaduwwerking en inbreuk privacy

Doordat er twee woningen aan beide zijden van deze locatie zijn gelegen zal de komst van het gezondheidscentrum voor schaduwwerking zorgen bij deze woningen, ditzelfde geldt voor de privacy. In de avond zal het gezondheidscentrum ervoor zorgen dat er schaduw ontstaat op het perceel aan de noordoostzijde.

Gedurende de dag zullen bezoekers en werknemers aanwezig zijn in het gezondheidscentrum, ook zorgt de verdieping ervoor dat er mogelijk doorkijk ontstaat richting de achtertuinen van de naastgelegen percelen.

3.3.3 Sociale controle en veiligheid

Vanuit de locatie zijn de N248 of de N249 binnen 2 minuten bereikt, hierdoor kunnen hulpdiensten snel ter plaatse zijn. In de omgeving zijn een aantal woningen gelegen waardoor er veel sociale controle is.

3.3.4 Kwaliteit openbare ruimte en groen

Doordat de locatie kleinschalig is zal er weinig ruimte overblijven om het in te passen in het groen. De huidige bomen langs de zijden kunnen blijven staan (Figuur 6), echter zal het huidige grasland verloren gaan door verharding.



Figuur 6 | Huidig groen op locatie aan Schagerweg

3.3.5 Verkeer en parkeren, verkeersveiligheid

Via de N248 of de N249 is deze locatie aan de Schagerweg snel te bereiken met de auto. Ook is hier een goede fietsroute gelegen, deze loopt onder de N248 langs richting de Schagerweg. Op de locatie is aan de achterzijde van het perceel nog genoeg ruimte over om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen. De dichtstbijzijnde bushalte van lijn 152 en 652 van Connexxion is op 5 minuten lopen gelegen ter hoogte van de Dijkweg 1. Deze verbindt de plaatsen Schagerbrug, 't Zand en Callantssoog met de Dijkweg.

3.3.6 Verzorgingsgebied en afstandsnormering

Er is sprake van een centrale locatie ten opzichte van de patiënten, binnen een acceptabele afstand. Openbaar vervoer is wel een probleem door de landelijke ligging van het perceel.

3.3.7 Milieunormen en afstandscriteria

Op de locatie is sprake van een kanaalbeschermingszone, de oever/ kade mag niet verzwakt worden door bouwwerken/graafwerkzaamheden etc. De locatie is binnen de geurcirkel van de rioolwaterzuiveringsinstallatie gelegen. Dat maakt de locatie minder geschikt voor bewoning. Kantoor/ bedrijven zijn meer passend. Of een gezondheidscentrum passend is, is afhankelijk van de uitkomsten van nader onderzoek en overleg met Hoogheemraadschap.

3.3.8 Draagvlak omwonenden en overige belanghebbenden

Het draagvlak is momenteel nog onbekend. De verkeeraantrekkende werking alsmede inbreuk op de privacy kan een rol spelen. Kans op planschade is reëel en zal voor deze locatie om een nadere beoordeling vragen.

3.4 Onderzoekslocatie 2

3.4.1 Ruimtelijke inpassing

De tweede onderzoekslocatie is gelegen nabij de Rijksweg te Schagerbrug. Ook bij deze locatie dient geen nieuwe verkeersstructuur aangelegd te worden. Het huidige parkeerterrein van de Stolpen kan na herinrichting gebruikt worden, aan de noordwestzijde langs de rijbaan is genoeg ruimte om het gezondheidscentrum te realiseren.



Figuur 7 | Ligging van onderzoekslocatie 2

De percelen staan kadastraal bekend onder de nummers 4653 en 4674, sectie D, kadastrale gemeente Zijpe. De beoogde locatie heeft een totale grootte van 93.680 m², echter zal enkel het meest noordoostelijke gedeelte in gebruik worden genomen. De locatie wordt te koop aangeboden door Rijkswaterstaat, deze is voornemens de grond voor maatschappelijke doeleinden te verkopen aan de initiatiefnemers. Kosten voor een bestemmingsplanwijziging zijn voor rekening van de nieuwe eigenaren.

De beoogde locatie is grotendeels omringd door grasland en water, enkel aan de noordoostzijde is op circa 20 meter een restaurant gelegen. De rioolwaterzuivering is op circa 60 meter ten zuidwesten gelegen.

3.4.2 Schaduwwerking en inbreuk privacy

Het restaurant aan de noordoostzijde zal in de avond schaduwwerking ondervinden van het gezondheidscentrum. Echter is dit niet storend voor het restaurant aangezien deze niet beschikt over een buitenterras. Het restaurant zal geen hinder ondervinden van de extra bezoekers en werknemers omdat zij zelf ook een aantrekkelijke werking ondervinden van zowel bezoekers als werknemers. Zowel het restaurant als het gezondheidscentrum beschikken hiervoor over eigen parkeervoorzieningen.

3.4.3 Sociale controle en veiligheid

De beoogde locatie is gelegen naast een afrit van de N9 waardoor hulpdiensten zeer snel ter plekke kunnen zijn. De locatie is wel meer afgezonderd van de bebouwde omgeving waardoor er wellicht minder sociale controle is. Door camerabewaking is controle mogelijk, ook aangezien de locatie als afhaalpunt voor medicatie gaat gelden.

3.4.4 Kwaliteit openbare ruimte en groen

Doordat deze locatie grootschaliger is, is er meer ruimte aanwezig om het gezondheidscentrum in te passen in het groen, de huidige waterpartij kan blijven bestaan wat zorgt voor ligging aan het water.

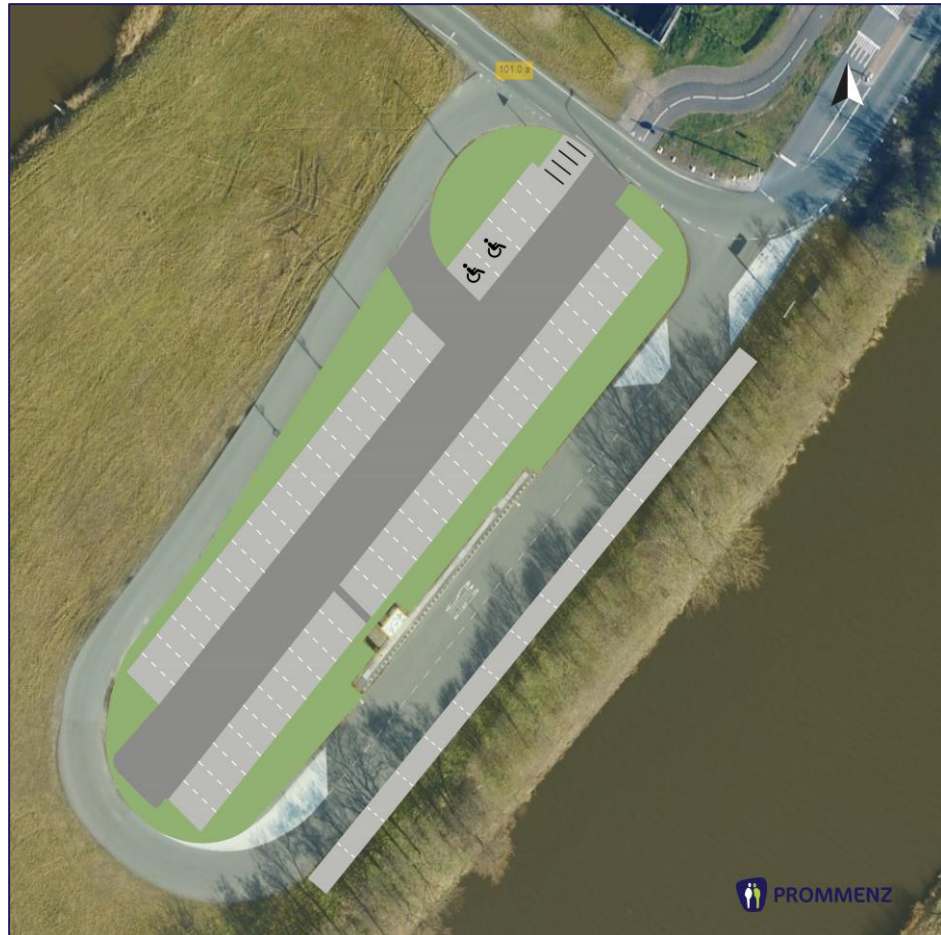


Figuur 8 | Huidig groen op locatie nabij de Rijksweg

Omdat er al een parkeerterrein aanwezig is, kan een groot deel van het huidige groen gehandhaafd blijven en is er ook nog genoeg ruimte aanwezig om meer groen zoals bomen aan te planten.

3.4.5 Verkeer en parkeren, verkeersveiligheid

Via de N9, de N503 of de N248 is deze locatie goed te bereiken met de auto. Ook ligt er langs de Rijksweg een fietsroute. Op de locatie is parkeerruimte beschikbaar, wel dient deze opnieuw ingericht te worden om de 69 benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Op deze parkeerplaats is tevens een bushalte van lijn 152 van Connexion die de plaatsen Schagerbrug, 't Zand en Callantsoog verbindt met De Stolpen.



Figuur 9 | Eventuele inrichting parkeerterrein

Op bovenstaande afbeelding is een eerste ontwerp gemaakt om te kijken hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd kunnen worden, hieruit blijkt dat het benodigde aantal behaald kan worden. Aan de noordzijde is dan nog ruimte om fietsen te stallen. Momenteel is de parkeerplaats een openbare parkeerplaats die gebruikt wordt voor carpoolen. Bij koop van deze gronden wordt de parkeerplaats eigendom van het gezondheidscentrum en vervalt het huidige gebruik. Wel bestaat de wens om zes parkeerplaatsen te behouden voor het carpoolen.

3.4.6 Verzorgingsgebied en afstandsnormering

De locatie is centraal gelegen in het verzorgingsgebied. Soms kan de brug over het kanaal tot enige vertraging leiden, maar dat is acceptabel voor een gezondheidscentrum zonder primaire spoedeisende hulpfunctie.

3.4.7 Milieunormen en afstandscriteria

Nadere beschouwing op hindercirkel van de rioolwaterzuivering, kanaalbeschermingszone en vrijwaringszone van de waterleidingbuis is noodzakelijk. Een eerste verkenning tussen Prommenz en het Hoogheemraadschap ten aanzien van de RWZI contour en kanaalbeschermingszone gaf geen onoverkomelijke problemen.

3.4.8 Draagvlak omwonenden en overige belanghebbenden

Zonder uitzondering zijn omliggende gemeente akkoord met de voorgestane ontwikkeling om te komen tot een gezondheidscentrum, de nut en noodzaak is hen

duidelijk. Directe omwonenden zullen in een later stadium benaderd worden. Vooralsnog worden geen onoverkomelijke bezwaren verwacht of planschadeprocedures.

Conclusie

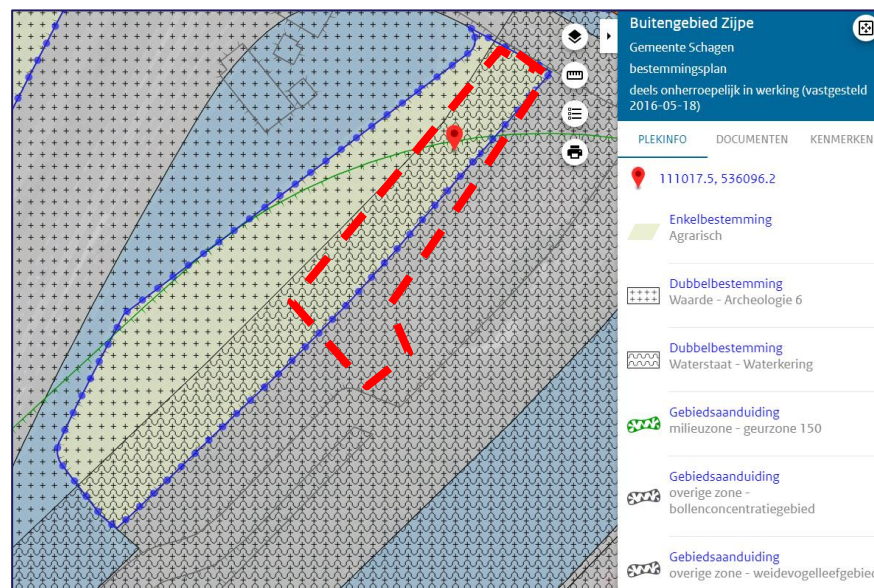
De tweede onderzoekslocatie voorziet in alle eerder benoemde benodigdheden. Er is genoeg ruimte aanwezig om te parkeren en de locatie is goed te bereiken met alle vervoermiddelen.

Kijkend naar het bestemmingsplan, zal hier van het vigerende bestemmingsplan afgeweken moeten worden om het planvoornemen te realiseren. Dit is mogelijk door middel van een bestemmingsplanwijziging met de hierbij benodigde onderzoeken zoals een bodemonderzoek. Het eigendom kan verkregen worden van de huidige eigenaar Rijkswaterstaat, deze is voornemens de grond voor maatschappelijke doeleinden te verkopen aan de initiatiefnemers.

3.5 Vigerend bestemmingsplan voor de voorkeurslocatie

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zijpe', deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2016-05-18). Op deze aangewezen gronden gelden de volgende bestemmingen;

- Enkelbestemming, Verkeer en Agrarisch;
- Dubbelbestemming, Waarde – Archeologie-6;
- Dubbelbestemming, Waterstaat - Waterkering.



Figuur 10 | Bestemmingsplan Buitengebied Zijpe (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Ook geldt er een gebiedsaanduiding. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geurzone 150 meter' mogen op gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen woningen of andere geurgevoelige functies worden gebouwd.



Figuur 11 | Indicatie van de geurcirkel rondom de Rioolwaterzuivering aan de overzijde van het Noord-Hollands Kanaal

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. Aangezien er op werkdagen de gehele dag mensen in het pand verblijven wordt het gezien als een geurgevoelig object. Hiervoor is er advies gevraagd bij het HHNK, dit advies is verder toegelicht in 3.5.1.

Het planvoornemen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan doordat deze niet mogelijk is binnen de geldende bestemmingen. Eventuele schade aan archeologische waarden hoeft niet onderzocht te worden aangezien het planvoornemen geen oppervlakte van meer dan 10.000 m² heeft. Ten behoeve van de waterkering dient hiervoor een advies te worden ingewonnen bij verantwoordelijke, in dit geval het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Een gezondheidscentrum is geen geluidgevoelig object volgens de Wgh (zie uitspraak). Echter, het moet wel altijd beschouwd worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

"2.3.1. Dit betoog faalt. Aan [appellante] is krachtens de Wet Milieubeheer vergunning verleend en aan een zogenoemd geluidgevoelig gebouw op een gezoneerd bedrijventerrein, als het gezondheidscentrum, komt, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 27 januari 2000 in zaak nr. E03.97.0147, AB 2000, 216) geen bescherming toe ingevolge de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). Ingevolge artikel 41, derde lid, van de Wgh heeft de opheffing van de geluidzoning, zoals voorzien in het structuurplan, ten opzichte van [appellante] geen betekenis, zolang zij op "De Pionier" is gevestigd. Voorts heeft de rechtbank terecht overwogen dat de geluidsisolatie van het gezondheidscentrum zodanig is, dat geen geluidshinder optreedt en heeft [appellante] de juistheid van het akoestische deskundigenrapport van 24 augustus 2006, waarop het college zijn oordeel heeft gebaseerd, niet met een andersluidend

deskundigenbericht betwist. Ook overigens is niet gebleken dat [appellante] door de komst van het gezondheidscentrum in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.”

3.5.1 Water

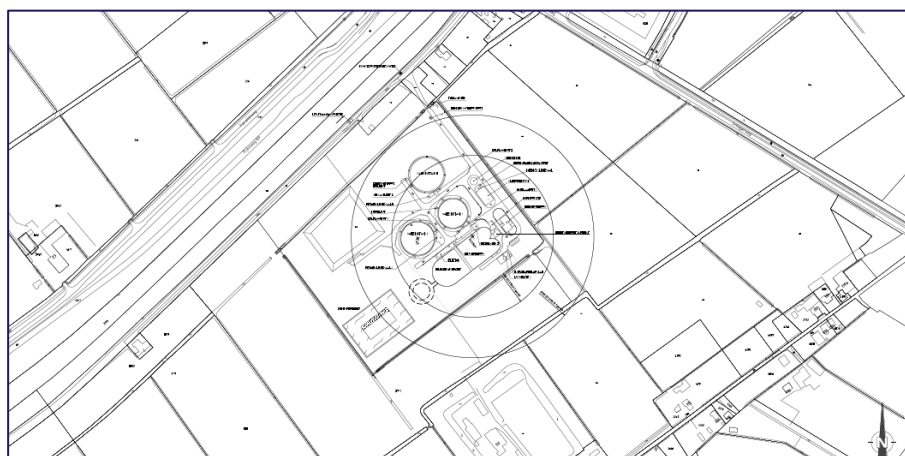
Met betrekking tot de beschermingszone van de waterkering en de geurcontour van de RWZI is er contact geweest met HHNK over het beoogde planvoornemen. Onderstaand een korte toelichting op hoe HHNK dit heeft beoordeeld.

Zonering waterkering

De planlocatie bevindt zich deels in de beschermingszone A van de boezemwaterkering en langs een onbebouwde dijkstrekking. Hiervoor zal een watervergunning aangevraagd moeten worden. Aangezien er in praktijk sprake is van een klein hoogteverschil en flauw talud waardoor de waterkering ruim gedimensioneerd is, zal er in praktijk geen probleem zijn voor een toekomstige versterking. Hiervoor zou dus toestemming gegeven kunnen worden middels een watervergunning.

Geurcontour RWZI

Gemeente Schagen heeft volgens de methodiek die daarvoor geldt een vrijwaringszone in het bestemmingsplan vastgesteld voor de zuivering. Die zone is grofmazig. Is er een ontwikkeling in die zone, dan is het de vraag (aan de gemeente) of medewerking verleend kan worden. In 1e instantie is dat een 'nee, tenzij' antwoord als er bv. een woonhuis is gepland. Die tenzij slaat op een fijnmaziger benadering: de zone blijkt vaak bij nauwkeurigere beschouwing kleiner te zijn. Het is aan de gemeente(raad) om daarover te besluiten (al dan niet medewerking te verlenen aan een bouwplan op basis van die kleinere zone), en de zuiveringsbeheerder (HHNK) kan op zo'n besluit inspreken. Op onderstaande tekening zijn de geurcontouren te zien die volgens de milieuregelgeving voor de zuivering gelden.



Figuur 12 | Geurcontouren (Bron: Hoogheemraadschap)

De projectlocatie ligt daarbuiten, dus het ligt in de rede dat gemeente Schagen medewerking zal verlenen aan een bouwplan in het opzicht van de geurcontour. Bijgaand ook nog de tekening die onderdeel uitmaakt van de milieuvergunning. De beoogde locatie wordt hierin niet aangeraakt en zou theoretisch geen probleem vanuit de milieuwetgeving hoeven opleveren.

Waterkwantiteit

De locatie is momenteel onbebouwd en hierdoor komt het regenwater daar niet versneld tot afvoer op het watersysteem. Bij een toename aan verharding en hiermee versnelde afvoer van regenwater van 800 m² of meer, zal er sprake zijn van een verplichting tot watercompensatie. Dit om de extra belasting op het watersysteem teniet te doen.

3.6 Voorkeurslocatie in de omgevingsvisie

Het doel is het realiseren van een gezondheidscentrum die de kernen bedienen die onder de Zijper huisartsen vallen. Het betreft dan een kernoverstijgende voorziening. Het plan is om het centrum in een kort stuk lintbebouwing nabij buurtschap de Stolpen te realiseren. Dit planvoornemen past binnen de waarden 'combineren van functies', 'nieuwbouw met gevoel voor de omgeving', 'hergebruik van functie verliezende panden' en 'band met landelijk gebied'.

In het beginsel is het vanuit dorpen geconcentreerd vestigen van functies in landelijk gebied niet in lijn met het speerpunt 'sterke dorpen'. Echter is er voor afzonderlijke voorzieningen in ieder dorp niet genoeg draagkracht en is het derhalve benodigd om deze functies te centraliseren. De dichtstbijzijnde ligging bij de autoweg en een fietspad zorgen ervoor dat het voornemen goed bereikbaar is, dat aansluit bij het speerpunt bereikbaarheid uit de omgevingsvisie. Tevens ligt er een bushalte bij de locatie. Volgens de omgevingsvisie zijn de hoofdkernen in de Zijpepolder redelijk goed bereikbaar maar de situatie is niet ideaal voor de kleine kernen. Het huidige aanbod van de provincie voorziet onvoldoende in de vervoersvraag. Daarom heeft de provincie de 'Visie OV 2020' opgesteld om ervoor te zorgen dat het aanbod van openbaar vervoer de komende jaren beter aansluit op de veranderende vervoersbehoefte.

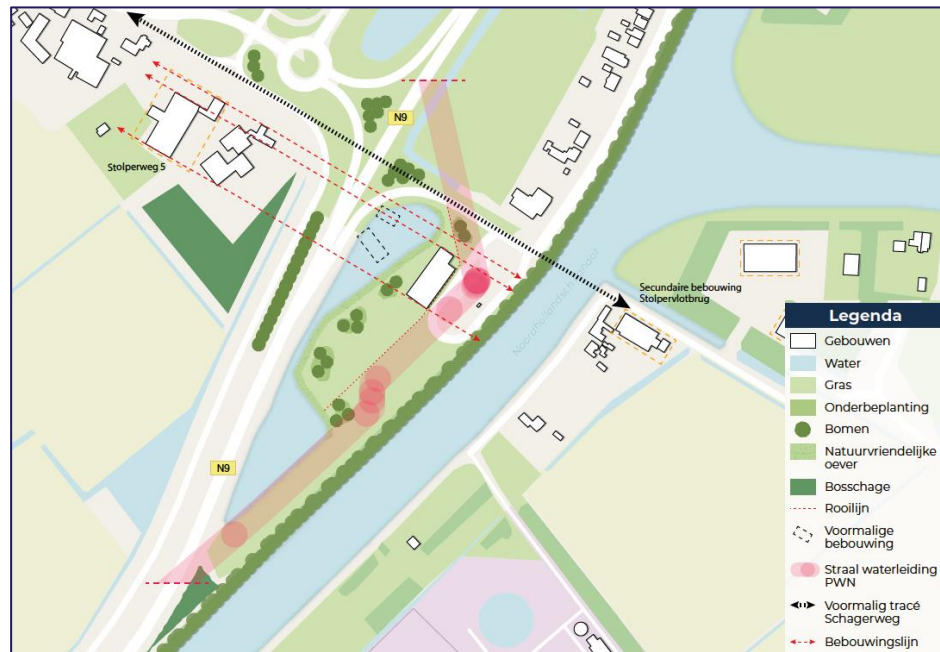
Op zichzelf is het verzoek te zien als een voorziening nabij het buurtschap 'Stolpen'. 'Stolpen' is in de omgevingsvisie aangeduid als kleine kern. Wat niet past bij de waarden zijn o.a. 'nieuwe bedrijven waar veel verkeer op afkomt', 'nieuwe bedrijven die te groot zijn voor het betrokken dorp', 'bebouwing die te hoog of te lang is voor de kern', 'stedelijkheid' en 'bebouwing die beter past bij een stad'. Echter ligt de beoogde locatie aan de rand van de kern waar bestaande infrastructuur aanwezig is, die de benodigde capaciteit kan opvangen. Van oudsher is 'de Stolpen' een doorreisdorp geweest. Bovendien is er een bestaande parkeerplaats aanwezig die na aanpassing gebruikt kan worden.

In het ontwerp dient rekening gehouden te worden met de waarden in het bijbehorend landelijk gebied, de Zijpepolder, waar ingespeeld wordt op bestaande waarden zoals bebouwing met boomsingels eromheen, agrarische activiteiten, fietsroutes en boerenlandpaden, zicht over de polder en versterken van natuurwaarden. Wat niet past bij de omgevingswaarden is bebouwing die niet aansluit op het eenvoudige landelijke karakter van het buitengebied en het gebouwen zo neerzetten dat ze het zicht vanaf de weg op de omgeving blokkeren, door het ontwerp zoveel als mogelijk in te passen in de omgeving kan beperking van zichtlijnen en aantasting van het karakter zoveel mogelijk voorkomen worden.

3.7 Stedenbouwkundige structuur

Uit onderzoek is gebleken dat er onder de planlocatie een leiding van de PWN ligt. Op deze leiding en in een straal eromheen kan geen gebouw worden neergezet. De toekomstige bebouwing zal in lijn komen te staan met de bestaande bebouwing die langs de Stolperweg en de Schagerweg staat. Voor de landschappelijke inpassing is uitgegaan van een gebouw die qua korrelgrootte vergelijkbaar is met de Stolperweg 5 en de secundaire bebouwing aan de Schagerweg (voormalige Stolpervlotbrug). De nieuwe bebouwing komt ook op steenworp afstand van de bebouwing te staan die is gesloopt voor de aanleg van de rijksweg N9 (Figuur 13).

Qua hoogte en vorm zal de bebouwing passen bij de omgeving. Dit zal te zijner tijd met de welstandscommissie worden besproken.



Figuur 13 | Plaatsing gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing



PROMMENZ

Prommenz B.V.
Witte Paal 333a
1742 LE SCHAGEN
0224-299346

info@prommenz.nl