

Reactienota vooroverleg Bro voorontwerpbestemmingsplan 'Buitenvaert'

Bij besluit van 27 februari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen besloten het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitenvaert' vrij te geven voor vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
2. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord
3. N.V. PWN waterleidingbedrijf Noord-Holland
4. Provincie Noord-Holland

Van vier instanties is een reactie ontvangen. In deze rapportage worden de reacties samengevat en voorzien van een antwoord. Ook is aangegeven, indien van toepassing, of de reactie aanleiding geeft om het plan (op onderdelen) aan te passen.

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Samenvatting

Bij e-mail van 29 maart 2018, ontvangen om 16:18 uur, heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gereageerd op het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan. HHNK heeft de volgende opmerkingen:

1. In het plan is het advies over de compensatie voor verhardingstoename overgenomen, maar het is nog steeds onduidelijk hoe groot de toename van verharding binnen het plan zal zijn.
2. Er wordt gesteld dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd door het graven/verbreden van twee waterlopen tot een waterbreedte van 6,0 meter. In het plan ontbreekt echter een onderbouwing, waardoor het niet aannemelijk is gemaakt dat deze aannahme klopt. Aangeraden wordt om in het plan een onderbouwing op te nemen waarin de te dempen waterlopen, oppervlakte verhardingstoename en compenserende waterberging staan vermeld.
3. Uit het plan blijkt niet duidelijk dat het hemelwater wordt afgekoppeld richting de waterlopen in het plangebied. HHNK verzoekt de afkoppeling van het hemelwater op te nemen.
4. Voor de realisatie van woningen in een strook langs de boezemwaterkering dient het maaiveld te worden verhoogd tot minimaal NAP +0,4 meter. Uit het plan blijkt niet duidelijk of deze verhoging van het maaiveld zal worden uitgevoerd. Het verzoek is om deze verhoging in het plan op te nemen.

Beantwoording

- Ad 1. In paragraaf 5.4 'De watertoets' wordt de volgende waterbalans opgenomen waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel verharding wordt toegevoegd als gevolg van het bestemmingsplan 'Buitenvaert'.

Oppervlak	Huidige situatie (m2)	Plan Buitenvaert (m2)
Gebouwen	-	2.243
Tuinen/ erven (50% verhard)	-	7.577
Openbaar gebied verhard	-	5.207
<i>Totale verharding</i>	<i>0</i>	<i>15.027</i>
Tuinen/ erven (50% onverhard)		7.577
Weiland / groenvoorziening	-	3.860
Bestaand water	442	442

Nieuw water	-	1.659
Oppervlak plangebied	28.565	28.565

- Ad 2. De waterbalans biedt een onderbouwing dat voldoende waterberging gerealiseerd wordt. Naar aanleiding van deze balans is toegevoegd dat de kavelsloot aan de noord- en westzijde tot een breedte van respectievelijk 6 meter en 7,5 meter wordt verbreed.
- Ad 3. In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering. Dit is toegevoegd aan paragraaf 5.3 onder het subkopje 'Waterkwaliteit en riolering'.
- Ad 4. De ophoging zal geregeld worden via de watervergunning.

Conclusie

De gemaakte opmerkingen leiden tot wijzigingen / aanvullingen in de toelichting.

2. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord

Samenvatting

Bij brief van 3 april 2018, met kenmerk RUD.240776, heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUDNHN) op het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. De RUDNHN heeft verschillende opmerkingen:

1. In paragraaf 5.2.3 'Duurzaamheid' wordt aangegeven dat voor de nieuwe woningen als uitgangspunt 'energie neutraal bouwen' gehanteerd wordt, mist bedrijfseconomisch haalbaar. Hiermee wordt onvoldoende ingegaan op artikel 33 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) waar in lid 1 is opgenomen dat 'bestemmingsplannen voor woningbouw [...] dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie [...]'.
2. De plantoelichting dient op het punt van de bodemkwaliteit verduidelijkt te worden. Vermeld wordt dat door Landview een bodemonderzoek is uitgevoerd dat betrekking heeft op 'het grootste deel van het plangebied'. Niet duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld. Mede omdat door Landview geen duidelijke contour is aangegeven op de onderzoekstekening.
3. De locatie ligt in een Weidevogelleefgebied dat is opgenomen in de PRV. Bij mogelijke verstoring van weidevogels is uitgegaan van het feit dat er geen bomen aan de rand van het plan komen. Het (stedenbouwkundig) uitgangspunt is echter: nieuwe groene dorpsrand. Het plan dient afgestemd te worden met de afdeling beleid van de provincie Noord-Holland.
4. De onderzoeken met betrekking tot de ligging in het weidevogelleefgebied acht RUDNHN voldoende, met dien verstande dat de uiteindelijke beoordeling aan het bevoegd gezag is. Nader overleg met de provincie in dat kader is vereist.
5. Bij het onderdeel gebiedsbescherming (in beschrijvende zin) zou meer aandacht besteed moeten worden aan de aanlegfase.
6. Het onderdeel soorten is voldoende, onder de voorwaarde dat er extra onderzoek noodzakelijk is naar het voorkomen van de Rugstreeppad.
7. Paragraaf 5.11 'Externe veiligheid' is inhoudelijk akkoord. Het RUDNHN heeft slechts twee tekstuele opmerkingen: 'circulaire Besluit externe veiligheid transportroutes' moet zijn 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en 'plaatsgevonden' moet zijn 'plaatsgebonden'.
8. De RUDNHN heeft geen opmerkingen met betrekking tot de paragrafen over geluid, bedrijven en milieuzonering en luchtkwaliteit.

Beantwoording

- Ad. 1 De tekst van paragraaf 5.2.3 is als volgt gewijzigd en aangevuld:

'Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Schagen participeert hierin.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- o er wordt gebouwd voor de komende 50-100 jr, met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- o in 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0). Sinds 2015 moeten woningen al bijna energieneutraal (maximaal EPC 0,4) worden gebouwd. Bouwen onder de huidige EPC-norm is uitgangspunt;
- o aardgasloos bouwen is vereist. De woningen worden voorzien van laagtemperatuurverwarming in combinatie met warmtepomp systemen en extra fotovoltaïsche zonnepanelen;
- o tevens wordt de isolatiewaarde van de woningen verhoogd;

Ad. 2 De tekst is aangepast. Het onderzoek uitgevoerd door Landview heeft betrekking op het gehele plangebied. Bijlage 2 van het onderzoeksrapport van Landview (bijlage 5 bij het bestemmingsplan) maakt inzichtelijk dat het onderzoeksgebied het gehele plangebied omvat.

Ad. 3 Nader overleg met de provincie heeft plaatsgevonden. Zie in dit kader het antwoord op de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Holland.

Ad. 4 Nader overleg met de provincie heeft plaatsgevonden. Zie in dit kader het antwoord op de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Holland.

Ad. 5 In paragraaf 5.7.1 'Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming' zijn onder het subkopje 'Kritische Depositie Waarde nabijgelegen Natura 2000-gebieden' de volgende passage toegevoegd over de aanlegfase:

'Tijdens de aanlegfase zal er werkverkeer rijden van en naar het plangebied en wordt er voor de bouw materieel gebruikt dat leidt tot een mogelijke toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Zwanewater en Pettemerduinen. Tijdens de gebruiksfase zal extra verkeer in de omgeving rijden en leidt het gebruik van onder andere de CV-ketels van de woningen tot een mogelijke toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Zwanewater en Pettemerduinen.'

en de volgende zin:

'De depositie in de aanlegfase is, op basis van de te verwachten werkzaamheden, kleiner dan de permanente depositie in de gebruiksfase.'

Ad. 6 Nader onderzoek naar de rugstreepad is uitgevoerd in april – juli. De bevindingen van dit onderzoek zijn neergelegd in het document 'Inventarisatie Rugstreepad Buitenvaert

in Schagerbrug' d.d. 9 juli 2018. Tijdens de inventarisatie zijn geen rugstreeppadden waargenomen en zijn ook geen juvenielen, larven of eisnoeren aangetroffen. Dit is ook als zodanig opgenomen in het plan in paragraaf 5.7.1 'Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming' onder het subkopje 'Soortenbescherming'.

Ad. 7 De tekstuele opmerkingen zijn verwerkt.

Ad. 8 Akkoord.

Conclusie

De gemaakte opmerkingen leiden tot wijzigingen / aanvullingen in de toelichting.

3. N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Reactie

Bij brief van 9 maart 2018, met kenmerk UHZV-2-3107, heeft N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, gereageerd op het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan. Ter veiligstelling van in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoekt PWN de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding daarnaast 'open' te zijn. Tevens dient de leidingstrook vrij te blijven van opslag e.d. PWN adviseert daarnaast reeds in een vroeg stadium rekening te houden met de mogelijkheid van alternatieve bluswatervoorzieningen. Deze alternatieven dienen naar inschatting van PWN in een zeer vroeg stadium ontwikkeld te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden. PWN wijst tot slot op het feit dat in het belang van de volksgezondheid de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen mogen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht neemt PWN aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Beantwoording

De gemaakte opmerkingen betreffen hoofdzakelijk uitvoeringsaspecten. De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. In het plangebied zijn daarnaast geen vervuilde gronden aanwezig.

Conclusie

De gemaakte opmerkingen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Provincie Noord-Holland

Reactie

Bij brief van 5 juli 2018, kenmerk 1054124/1099932, heeft gedeputeerde staten van de provincie gereageerd op het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan. Naar oordeel van de provincie is deze locatie in strijd met de provinciale belangen zoals verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zij handhaaft haar standpunt gegeven in 2016 in het kader van de prealabele advisering in het kader van het Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop (KWK). Vanwege de ligging in weidevogelleefgebied en realiseerbaar bollenconcentratiegebied staat de provincie negatief tegenover deze ontwikkeling.

Beantwoording

Naar oordeel van de gemeente Schagen wordt met de ontwikkeling van het plan Buitenvaert de belangen van het weidevogelleefgebied en het bollenconcentratiegebied niet geschaad.

Weidevogelleefgebied

Op grond van artikel 25 lid 1 onder a PRV mag een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden niet voorzien in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Nieuwe bebouwing is wel mogelijk indien de bebouwing een ingreep betreft waarvoor (i) geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en (ii) waarmee een groot openbaar belang wordt gediend (artikel 25 lid 3 onder a PRV). Inzicht dient dan wel te worden gegeven in de wijze waarop schade aan een weidevogelleefgebied zoveel mogelijk wordt voorkomen, resterende schade wordt gecompenseerd en de wijze waarop deze compensatie geborgd is (artikel 25 lid 4 PRV).

De gemeente betwist niet dat het plangebied is gelegen op gronden die in de PRV zijn aangewezen als weidevogelleefgebied. Op grond van artikel 25 lid 3 PRV dient er dan ook voldaan te worden aan de criteria van geen aanvaardbaar alternatief en van groot openbaar belang. Hoewel de gemeente van oordeel is dat de voorziene ontwikkeling aan deze criteria voldoet – dit licht zij later toe – is de gemeente tevens van oordeel dat niet voorbij kan worden gegaan aan de ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan met betrekking tot de status van het plangebied als weidevogelleefgebied en de betekenis van deze ontwikkelingen voor de waarde van artikel 25 lid 1 onder a PRV voor het plangebied.

De ontwikkeling waar de gemeente op doelt, is de opkomst van de zogenaamde kerngebiedenbenadering. Deze benadering vloeit voort uit de Agenda Groen uit 2013 en is neergelegd in het Natuurbeheerplan 2016. De benadering houdt in dat de provincie voor de bescherming van de weidevogels inzet op de meest kansrijke gebieden. Het motto is 'meer doen in minder gebieden'. De kerngebieden zijn de leefgebieden van de kritische soorten zoals de grutto. De leefgebieden van de niet-kritische soorten zoals de scholekster zijn de overige, niet-kerngebieden. Het plangebied wordt aangemerkt als scholeksterleefgebied en is dus geen kerngebied.

Ondanks dat het Natuurbeheerplan 2018, vastgesteld bij besluit van 13 november 2017 door Provinciale Staten, ook spreekt over de kerngebiedenbenadering, is de benadering in de huidige versie van de PRV nog niet verankerd. Reden hiervoor lijkt het advies "Verkenning ruimtelijke kwaliteit open weidelandschap Noord-Holland" van de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) uit december 2016 te zijn. In dit advies valt te lezen dat indien het beschermingsregime van de weidevogelleefgebieden enkel blijft gelden voor de kerngebieden, de structuur van een groot en aaneengesloten netwerk van weidelandschappen langs verstedelijkte gebieden van de provincie onder druk komt te staan. Aanbevolen wordt daarom om het regime voorlopig nog overal te handhaven en te onderzoeken wat de ruimtelijke kwaliteit is van de niet-kerngebieden. De reden dat het weidevogelbeschermingsregime ondanks de kerngebiedenbenadering vooralsnog in stand blijft, is kortom niet ingegeven uit een oogpunt van weidevogelbescherming maar uit een oogpunt van landschapsbescherming. Dat belang heeft echter geen rol gespeeld bij de oorspronkelijke aanwijzing van het plangebied als weidevogelleefgebied. Dit belang mag nu dan ook niet ten grondslag worden gelegd aan de toepassing van artikel 25 PRV.

De uitkomsten van het vervolgonderzoek uitgevoerd door de PARK zijn neergelegd in het rapport "Kwaliteitsbeeld Noord-Holland 2050" van 9 januari 2018. In dit rapport stelt de PARK voor een ruimtelijk regime te handhaven voor een aantal van de niet-kerngebieden die van zeer hoge cultuurhistorische waarde zijn en gebieden die ervoor zorgen dat stedelijke gebieden direct aan groot open (weide)landschap grenzen. Voor de overige niet-kerngebieden, zou het beschermend regime volgens de PARK kunnen komen te vervallen. Het plangebied valt niet binnen een van de gebieden die volgens de PARK met een beschermde status gehandhaafd dient te worden. Daaruit kan worden afgeleid dat de cultuurhistorische waarde van het gebied laag is. Ook vanuit een oogpunt van landschapsbescherming is de planlocatie kortom niet van belang.

De conclusie dat de planlocatie beperkt van waarde is voor weidevogels wordt bevestigd in een weidevogelinventarisatie uitgevoerd ter plaatse door Groot Eco Advies in 2016. Tijdens de

inventarisatie is slechts één nest van een scholekster ontdekt. Verder hebben geen weidevogels op het perceel gebroed of hun territorium gehad. Wordt daarnaast meegewogen dat de planlocatie slechts een beperkte grootte kent, er al sprake is van verstoring en het gebruik van de grond niet gunstig is voor de weidevogels, dan kan tot de conclusie gekomen worden dat de locatie in hoge mate ongeschikt is voor weidevogels. De betekenis van artikel 25 PRV voor de planlocatie zou naar oordeel van de gemeente dan ook beperkter dienen te zijn dan voor gebieden die daadwerkelijk van waarde zijn voor de weidevogels.

Ondanks dit oordeel van de gemeente voldoet de ontwikkeling volgens de gemeente aan de vereisten van artikel 25 lid 3 onder a PRV. De 40 voorziene woningen zijn voor Schagerbrug van groot openbaar belang. Er is behoefte aan nieuwe woningen vanuit diverse doelgroepen. Voldoende woningbouw in Schagerbrug zorgt ervoor dat zowel jongeren als ouderen in het dorp kunnen blijven wonen. Daarmee behoudt het dorp een gezonde demografische opbouw. Deze opbouw zorgt ervoor dat het draagvlak van openbare en commerciële voorzieningen in het dorp, zoals scholen, sportverenigingen en gezondheidsvoorzieningen op peil blijft. Zijn er onvoldoende mogelijkheden om dit voorzieningenniveau op peil te houden, dan kan dit grote gevolgen hebben voor de leefbaarheid van Schagerbrug. Het realiseren van woningen elders in de gemeente, buiten Schagerbrug vormt in dit kader geen alternatief. Voorzieningen in Schagen zijn niet van grote betekenis voor de leefbaarheid van Schagerbrug.

De voorgenomen bebouwing kan daarnaast niet binnen het bestaand stedelijk gebied van het dorp worden opgelost. Binnen het dorp is geen ontwikkellocatie beschikbaar die groot genoeg is om de woningbouwopgave die er op grond van het KWK voor Schagerbrug ligt, op te vangen. Nagenoeg het hele gebied rondom Schagerbrug is bovendien aangemerkt als weidevogelleefgebied, waardoor een ligging binnen weidevogelleefgebied onvermijdelijk is. Het realiseren van de woningbouwopgave in een andere richting dan dit 'vierde kwadrant' is niet wenselijk. Dit zou namelijk in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk beleid zorgen voor een onevenwichtige opbouw van het dorp. Daarnaast zouden locaties binnen de panoramazone van de Westfriese Omringdijk komen te liggen of een ongewenste milieubelasting hebben.

De gemeente en de ontwikkelaar zijn tot slot bereid tot compensatie van de schade die het project aanbrengt aan het weidevogelleefgebied en met de provincie nadere afspraken te maken over de wijze waarop deze compensatie plaats zal vinden. De compensatie zal plaatsvinden overeenkomstig de Uitvoeringsregeling natuurcompensatie Noord-Holland, waarmee ook het bestemmingsplan in overeenstemming is. Artikel 25 PRV staat dan ook niet aan de weg aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bollenconcentratiegebied

Op grond van artikel 26b lid 2 PRV maakt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op bollenconcentratiegebied de vestiging van een nieuw bollenteeltbedrijf voor permanente bollenteelt of de uitbreiding van een bestaand bollenteeltbedrijf in dit gebied niet onmogelijk.

De effecten van de ontwikkeling van de planlocatie op het bollenconcentratiegebied zijn vooraf als volgt beoordeeld:

- De grond is niet in gebruik als bollengrond: de functieverandering vindt plaats op een locatie waar sprake is van een functie die niet gerelateerd is aan de bollenteelt (de grond was voorheen in gebruik als veeteeltbedrijf met als nevenactiviteit paardenhouderij). In de directe omgeving zijn ook geen bollenbedrijven aanwezig met bollengrond er omheen. Er gaat dus geen bestaande bollenteelt verloren.
- De grond van de locatie is niet geschikt voor bollenteelt. De ondergrond is relatief kleiig en niet verzand. In het verleden is het ook niet voor bollenteelt gebruikt, maar was het weidegrond ten behoeve van weidegang van het vee. De locatie is momenteel in gebruik als grasland.
- De planlocatie ligt tegen de dorpskern van Schagerbrug aan en beoogt een versterking van de ruimtelijke structuur van Schagerbrug als kruispunt dorp. De nieuwbouw draagt bij aan het

Dorps-DNA zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'Dorpen langs de Grootte Sloot 2008'. De planlocatie ligt tegen de lintbebouwing en sluit aan op de burgerwoningen langs de Schagerweg. De nieuwe woningen passen daarmee binnen het ruimtelijk beleidskader zoals dat specifiek gold voor de Dorpen langs de Grootte Sloot ('Beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Grootte Sloot').

- o Op grond van het gemeentelijke visiedocument 'Reisgids voor de Ruimtelijke Kwaliteit' ligt het plangebied binnen het deelgebied polderlandschap. Kenmerken van dit landschap zijn onder meer de openheid en structuurbepalende elementen zoals vaarten en wegen met daarlangs 'gevarieerde en verzorgde vrijstaande bebouwing met verfijnde details'. Met de voorliggende ontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de landschappelijke waarde met een zorgvuldige inpassing van gebouwen. De nabijheid van de provinciale weg en het bedrijventerrein van Schagerbrug zorgen er echter voor dat het karakteristieke zicht in de lengterichting van de polder wordt afgeschermd. Vanaf de planlocatie is het open zicht op de polder dan ook beperkt. De grootschalige openheid van het polderlandschap is hier niet aanwezig. De planlocatie doet geen afbreuk aan deze openheid en past daarmee binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente.

Het effect van de nieuwbouwlocatie op het bollenconcentratiegebied is kortom beperkt, zo niet de facto afwezig. Het netto areaal aan bollengrond in de polder wordt met de ontwikkeling niet verminderd en de voorziene ontwikkeling past binnen de ruimtelijke beleidskaders. Zoals de gemeente in de brief van 26 april 2017, gericht aan het college van gedeputeerde staten, in het kader van prealabele advisering ook uiteen heeft gezet (zie met name bijlage 4 bij deze brief) leent het plangebied zich door de excentrische ligging, beperkte omvang en incurante vorm minder goed voor de bollenteelt. De relevantie voor het plangebied voor de bollenteelt is klein. De beperkte opbrengsten in verhouding tot de investeringskosten om er weer goede bollengrond van te maken, zorgen er bovendien voor dat het financieel – en ook feitelijk – niet realistisch is dat de grond ooit nog voor de bollenteelt gebruikt gaat worden. Daar komt overigens nog bij dat het geldende planologische regime voor het plangebied zoals neergelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" – het bestemmingsplan dat zal blijven gelden voor de omliggende gronden – de mogelijkheden tot nieuwvestiging van bollenteeltbedrijven beperkt tot bollenconcentratiegebied dat niet tevens is aangemerkt als weidevogelleefgebied. Concreet voor de locatie Buitenvaert betekent dit dat er in het plangebied op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" zich ter plaatse al geen nieuwe bollenteeltbedrijven mochten vestigen. Het voorliggende bestemmingsplan is qua nieuwvestiging van bollenteeltbedrijven dan ook niet beperkender dan het voorheen geldende planologisch regime.

Gezien het voorgaande is er naar het oordeel van de gemeente geen sprake van strijd met artikel 26b lid 2 PRV.

Conclusie

De gemaakte opmerkingen hebben geleid tot beperkte wijzigingen in de tekst van de plantoelichting.

Op pagina 48 is een passage toegevoegd over het motief van het behoud van het beschermingsregime voor weidevogelleefgebieden, terwijl het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de kerngebieden voor weidevogels. Op pagina 49 is een passage toegevoegd over de aanwezigheid van het woningbouwprogramma waarin het bestemmingsplan voorziet en het groot openbaar belang daarvan voor de regio en voor de kern Schagerbrug.