

Bestemmingsplan
Groteweg 25A 't Zand

Vastgesteld

Toelichting



GEMEENTE
Schagen

Bestemmingsplan Groteweg 25A 't Zand

Toelichting

22 februari 2024

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPBGZGroteweg25A-va01

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Karakter van de omgeving	6
3.	Planbeschrijving.....	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstig plan.....	8
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	10
3.4	Landschappelijke inpassing.....	10
4.	Beleid.....	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	11
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	11
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	12
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020 (OGV)</i>	13
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i>	14
4.3	Gemeentelijk beleid.....	14
4.3.1	<i>Omgevingsvisie gemeente Schagen</i>	14
4.3.2	<i>Bestemmingsplan</i>	14
4.3.3	<i>Welstandsbeleid</i>	15
5.	Omgevingsaspecten	16
5.1	Natuur	16
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	16
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	16
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i>	18
5.2	Bodem.....	21
5.3	Geluid.....	21
5.4	Luchtkwaliteit.....	22
5.4.1	<i>Besluit niet in betekende mate (NIBM)</i>	22

5.5	Water	22
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	22
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	22
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	23
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	23
5.6	Externe veiligheid	23
5.7	Bedrijven en milieuzonering	25
5.8	Spuitvrijzone	26
5.9	Milieu-effectrapportage (MER)	27
5.10	Duurzaamheid	27
5.11	Verkeer en Parkeren	27
5.12	Kabels en leidingen	28
5.13	Cultuurhistorie	28
5.14	Archeologie	29
6	Juridische aspecten	30
6.1	Doelstelling	30
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	30
6.3	Planopzet	30
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	31
6.4	Handhaafbaarheid	31
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.1	Economische uitvoerbaarheid	32
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	33

Bijlagen:

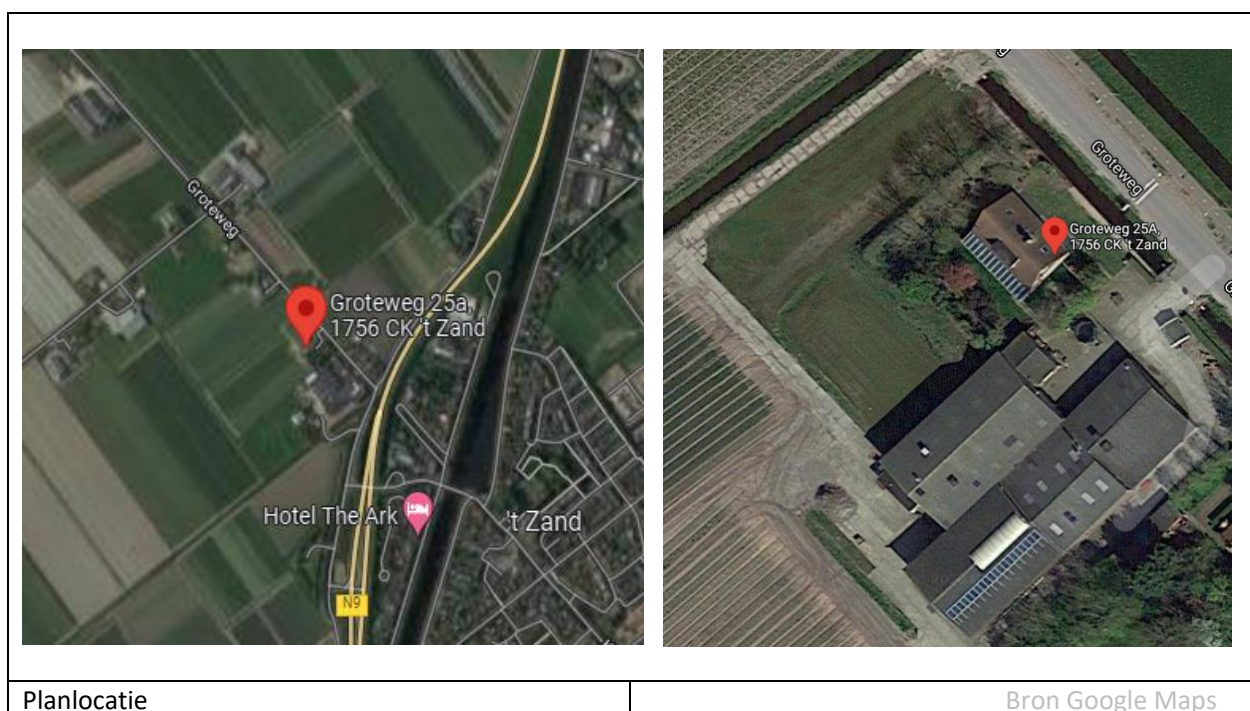
Bijlage 1:	Motivering logeershuis
Bijlage 2:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 3:	Stikstofdepositie (Aerius)
Bijlage 4:	Aanvullende motivering torenvalk
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6:	Watertoets
Bijlage 7:	Locatiespecifiek onderzoek spuitvrije zone

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel Groteweg 25A in 't Zand in is in de huidige situatie een agrarische bedrijfswoning aanwezig met diverse schuren. Rond de bedrijfswoning is een grote siertuin aanwezig.

Aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen is erfverharding aangebracht en vanaf deze verharding wordt het perceel ontsloten door een brede uitrit op de weg.



De agrarische bedrijfsvoering op het perceel wordt beëindigd en de initiatiefnemers willen een andere invulling geven aan het perceel.

Een groot gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en op deze locatie wil men een beheerderswoning met logeerhuis realiseren voor kinderen en jongeren met een meervoudige handicap. De beheerderswoning wordt bewoond door de initiatiefnemer van het logeerhuis en van hieruit wordt het beheer van het logeerhuis aangestuurd. Het gedeelte van het perceel wat wordt gebruikt voor de beheerderswoning met logeerhuis krijgt een maatschappelijke bestemming.

Het plan is om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te vormen naar een particuliere woning, en dit gedeelte van het perceel een woonbestemming te geven.

Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken is het doorlopen van een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Dit kan worden gerealiseerd door middel van de coördinatieregeling waarbij zowel het (postzegel)bestemmingsplan als de omgevingsvergunning voor de bouw van de beheerderswoning met logeerhuis in één procedure worden getoetst en beoordeeld.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in de lintbebouwing langs de Groteweg binnen de bebouwde kom van 't Zand. De Groteweg vormt een doorgaande verbinding tussen de dorpskernen van 't Zand en Callantsoog. De planlocatie is tegen dorp gelegen, maar wordt afgescheiden door de Rijksweg N9 en het Noordhollands Kanaal.



2.2 Karakter van de omgeving

Het perceel aan de Groteweg is gelegen binnen de polder Zijpe. Dit is een vlakke open polder met aan de westzijde de duinen van Callantsoog naar Den Helder en aan de oostzijde de Westfriesdijk.

Het perceel is gelegen in het bollenconcentratiegebied waarbinnen de percelen voornamelijk worden gebruikt voor de teelt van bloembollen.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. De planlocatie is gelegen op de overgang van het dorpslint naar het buitengebied. Nabij de planlocatie is aan de zuidoostzijde

de dorpskern van 't Zand gelegen en aan de zuidwestzijde bevindt zich het bedrijvencomplex Bollenoord. Ten noorden van de planlocatie zijn voornamelijk bloembollenbedrijven gevestigd met grote open ruimten ertussen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Groteweg 25A is een agrarische bedrijfswoning aanwezig met daarnaast diverse bedrijfsgebouwen. Rond de bedrijfswoning is een grote siertuin aanwezig en aan de voorzijde van het perceel is parallel aan de weg een waterloop gelegen. De locatie wordt door middel van één brede uitrit op de Groteweg ontsloten.

Aan drie zijden van de bedrijfsgebouwen is erfverharding aangebracht en aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen zijn agrarische percelen aanwezig waar bloembollen worden geteeld.



Huidige situatie planlocatie

Bron: Google Maps

3.2 Toekomstig plan

De initiatiefnemers hebben het plan om bijna alle bedrijfsgebouwen te slopen en op deze locatie een nieuwe beheerderswoning met logeerhuis voor kinderen en jongeren met een meervoudige handicap te realiseren.



Zelf heeft het gezin ook een meervoudig gehandicapt kind en zij zijn van mening dat er veel te weinig mogelijkheden zijn voor een fijne tijdelijke vervanging van thuis (zie bijlage 1). Eén van de initiatiefnemers is thuis in deze wereld, gecertificeerd en in staat om een dergelijk opvang te realiseren. Om de beheerderswoning met logeerhuis mogelijk te maken, krijgt dit gedeelte van het perceel een maatschappelijke bestemming. In de beheerderswoning zal de initiatiefnemer woonachtig zijn die verantwoordelijk is voor de bedrijfsvoering binnen het logeerhuis. Het betreft dus een beheerderswoning die ten dienste staat van de maatschappelijke bestemming.

Binnen het logeerhuis is 24/7 zorg nodig voor de opvang van de kinderen. Deze zorg wordt uitgevoerd door gecertificeerd personeel. In het logeerhuis komen twee woonkamers, waarbij één woonkamer wordt gebruikt door het zorgpersoneel wat 24 uur per dag aanwezig is. In het logeerhuis zullen drie opvangplekken worden gerealiseerd. De zorg voor een meervoudig gehandicapt kind is complex en daarvoor dient voldoende zorgpersoneel aanwezig te zijn.

De meeste schuren worden gesloopt, maar de achterste schuur zal gehandhaafd blijven om te dienen als slechtweervoorziening (maximale oppervlakte 300 m²). Er is veel ruimte nodig om kinderen met een handicap te laten spelen/recreëren. Vaak maken deze kinderen gebruik van hulpmiddelen als een rolstoel, loopfiets en dit zorgt voor een groot ruimtebeslag.

De schuur vormt een mooie aanvulling op het verblijf in het logeerhuis en maakt dat de kinderen en jongeren op ieder moment van de dag en bij alle weersomstandigheden op de locatie kunnen recreëren.

Daarnaast zal de schuur gaan dienen als opslagruimte voor machines en materieel die nodig zijn om het perceel te onderhouden.

De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgevormd naar een particuliere woning, waarbij dit gedeelte van het perceel een woonbestemming krijgt. Daardoor wordt het mogelijk voor particuliere eigenaren om in de woning te wonen overeenkomst de voorwaarden in het bestemmingsplan.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Stedenbouwkundig gezien is er sprake van een initiatief dat zich voegt in het straat- en bebouwingsbeeld. De positionering en dimensionering van de beheerderswoning met logeershuis is afgestemd op de bebouwingsritmiek en bebouwingsomvang op de omliggende kavels. De nieuwe beheerderswoning krijgt een oppervlakte van minstens 90 m² krijgt en wordt in de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing geplaatst en is op de weg georiënteerd. Bij het ontwerp van de beheerderswoning is hier rekening mee gehouden (bijlage 1).

De kaprichting van bestaande woningen in de omgeving zijn vooral parallel aan de weg gelegen en daar sluit de kaprichting van de nieuwe beheerderswoning bij aan.

In een stedenbouwkundig advies van de gemeente is aangegeven dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het cultuurhistorische, landschappelijke- en stedenbouwkundige bebouwingsbeeld, mits overtollige bedrijfsbebouwing en erfverharding geheel verwijderd wordt.

Door het verwijderen van de bebouwing ontstaat een doorzicht tussen de bestaande- en nieuwe beheerderswoning naar de achtergelegen polder.

Ten noordwesten van de bestaande agrarische bedrijfswoning behoudt een strook van minstens 25 meter een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden, zodat ook het doorzicht langs de woning is gewaarborgd.

3.4 Landschappelijke inpassing

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap.

De siertuin rond de bestaande agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd en rond de nieuwe beheerderswoning met logeershuis wordt eveneens een tuin aangelegd. De aanwezige groene haag aan de voorzijde van het perceel wordt doorgetrokken, zodat één lange haag ontstaat die aansluit bij de bestaande erfbeplanting aan de zijkanten van het perceel. De aanvullende groene haag is circa 20 meter lang en 1,5 meter hoog.

Aan de achterzijde van de te handhaven schuur wordt een boomsingel aangeplant om deze landschappelijk in te passen. De boomsingel sluit aan bij de bestaande erfbeplanting op het perceel. De lengte van de boomsingel bedraagt minimaal 15 meter wat gelijk is aan de lengte van de achtergevel van de schuur. Op deze manier sluit de erfbeplantingsstructuur aan bij de omgevingsstructuur en is er sprake van een groene afscheiding van de bebouwing in een verder open polder.

De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavel, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat op de planlocatie een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.*

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij de ontwikkeling van meer dan 11 woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De bouw van één extra beheerderswoning met logeershuis wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien wordt het huidige agrarische bouwvlak verwijderd, waardoor de bebouwingsmogelijkheden op het perceel worden beperkt. Dit betekent dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de Ladder.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

De nieuwe beheerderswoning met logeershuis aan de Groteweg wordt gerealiseerd dicht bij de dorpskern en de voorzieningen van 't Zand. Door een groot deel van de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en een nieuwe beheerderswoning in het bestaande bebouwingslint te realiseren, zal de beeldkwaliteit op het perceel worden verbeterd.

De realisatie van een beheerderswoning met logeershuis zorgt ervoor dat de voorzieningen binnen een dorpskern op peil blijven en heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat van de bewoners. Daarnaast voorziet de ontwikkeling van een logeershuis in een behoefte om meervoudige gehandicapte kinderen/jongeren op te kunnen vangen. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals het voorliggende bestemmingsplan moet voldoen.

De planlocatie aan de Groteweg is volgens de Omgevingsverordening gelegen binnen het werkingsgebied landelijk gebied. Het perceel is niet gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

In artikel 6.4, lid 3 staat vermeld dat ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied een ruimtelijk plan kan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Voor de ontwikkeling van het plan aan de Groteweg geldt dat het niet voldoet aan de voorwaarde in lid a. Het perceel heeft in de huidige situatie geen stedelijke functie, maar een agrarische functie. Het toevoegen van een beheerderswoning met logeershuis op het perceel is dus gedeeltelijk strijdig met artikel 6.4. Daarop is het plan voorgelegd aan de provincie en zij kunnen instemmen met de ontwikkeling hiervan. Het is immers ook mogelijk om naast de bestaande woning een extra burgerwoning te realiseren conform artikel 6.10, lid 1 en 2 en daaraan kan een logeershuis gelijk worden gesteld.

Conform artikel 6.10, lid 1 en 2 van de Omgevingsverordening is het wel mogelijk om een kleinschalige woningbouwontwikkeling te realiseren in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom, in een dorpslint en tegen de dorpskern van 't Zand en dit betekent dat de ontwikkeling van een beheerderswoning met logeershuis wel voldoet aan de voorwaarden in artikel 6.10, lid 1 en 2.

Daarnaast vindt een functiewijziging plaats van een agrarisch bedrijf naar wonen waarvoor in artikel 6.10, lid 3 voorwaarden zijn opgenomen.

- a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
- d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

De ontwikkeling van het plan voldoet aan de bovenstaande voorwaarden dat planologisch een bedrijfswoning is toegestaan en dat de functiewijziging de omringende bedrijven niet belemmert.

Binnen het plan wordt circa 1.000 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Er wordt op het perceel geen tweede burgerwoning gerealiseerd.

Voor de functiewijziging van agrarisch naar wonen wordt aan de bovenstaande voorwaarden voldaan.

Conclusie: *Het is mogelijk om het plan te realiseren binnen de regels van de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. In artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH 2020 is de ruimtelijke kwaliteitseis opgenomen ingeval van een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Daarbij wordt verwezen naar de Leidraad, want de inpassing van het plan moet aansluiten bij de ambities, ontwikkelprincipes en kernkwaliteiten die hierin zijn opgenomen.

In de Leidraad staan de kernkwaliteiten beschreven van gebieden die binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) zijn gelegen. De planlocatie aan de Groteweg is niet binnen BPL gelegen en daarom is er geen beoordeling nodig over de ontwikkeling van het plan in relatie tot de kernkwaliteiten van het landschap.

Wel zal door de ontwikkeling van het plan de ruimtelijke kwaliteit op het perceel worden versterkt. Dit komt door de sloop van een grote oppervlakte bedrijfsbebouwing en het verwijderen van het agrarische bouwvlak. Daarbij worden doorzichten hersteld, zodat de landschappelijke inpassing van het perceel wordt verbeterd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Schagen

De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen gericht op de toekomst van de gemeente. De visie benoemt diverse speerpunten:

- de gemeente wil een gezinsvriendelijke gemeente zijn met sterke dorpen;
- de gemeente wil ook aansluiten bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en daarmee bijdragen aan sterke kernen;
- een gemeente waar iedereen mee kan doen;
- daarbij wil men ook een duurzame gemeente zijn.

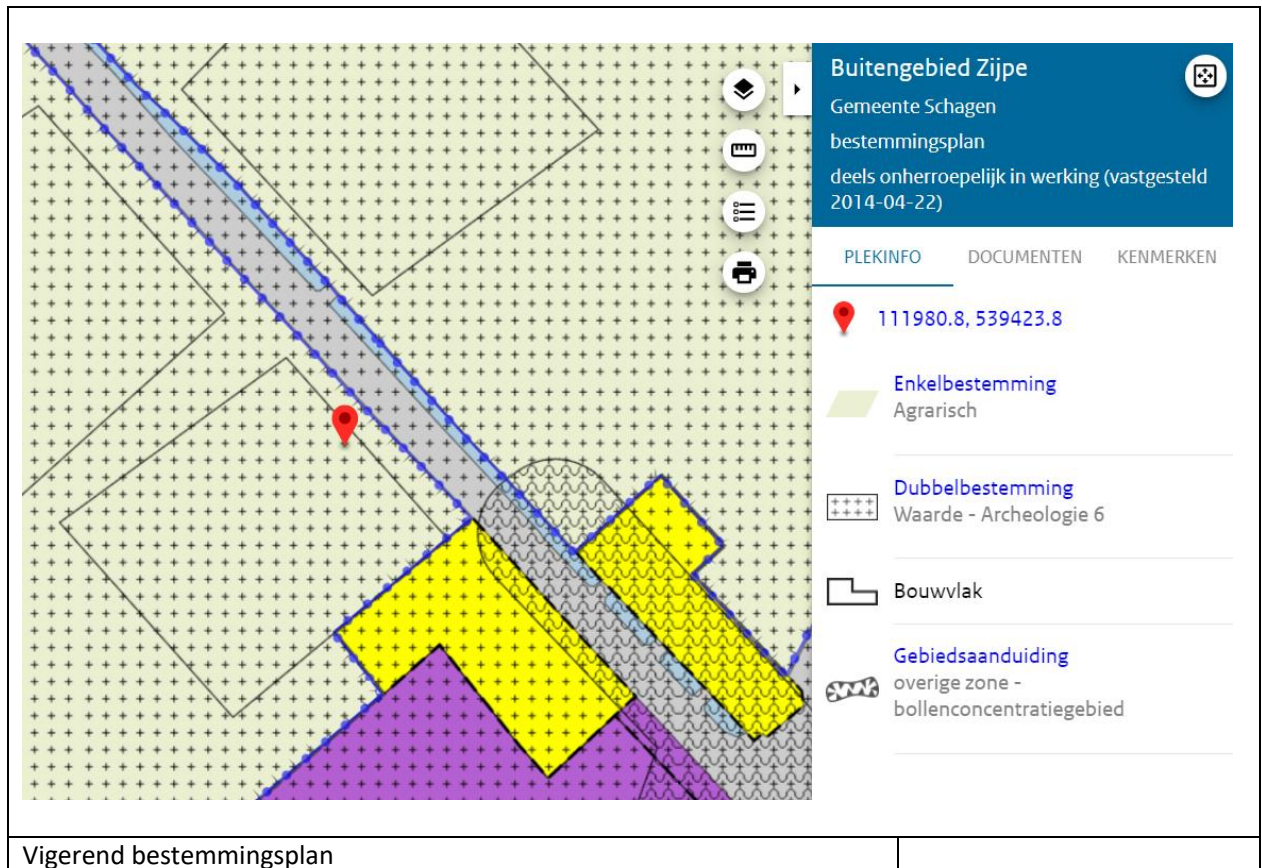
Door de ontwikkeling van het plan aan de Groteweg wordt voldaan aan de bovengenoemde speerpunten. De bouw van een extra beheerderswoning met logeerhuis op het perceel sluit aan bij een versterking van de dorpskern, versterking van het woon- en leefklimaat rond de locatie en de groeiende behoefte aan woningen. Door het toevoegen van een logeerhuis wordt het mogelijk voor meervoudig gehandicapte kinderen/jongeren om in een veilige omgeving te verblijven en te recreëren in een waardevolle omgeving. De beheerderswoning zal gasloos worden gebouwd en heeft een duurzaam karakter.

4.3.2 Bestemmingsplan

Het perceel Groteweg 25A is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologie 6' en een functieaanduiding 'overige zone – bollenconcentratiegebied'.

Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In dit (postzegel) bestemmingsplan wordt aangetoond dat een

bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en maatschappelijk en het bouwen van een extra beheerderswoning met logeerhuis een passende ontwikkeling is.



4.3.3 Welstandsbeleid

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling. Het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee een extra beheerderswoning wordt toegevoegd. Volgens de reisgids valt het plan onder het buitengebied en binnen deze gebieden geldt een regulier welstandniveau. De beoordeling van de plannen is met name gericht op behoud van de landschappelijke waarde, een zorgvuldige inpassing van bebouwing, rekening houdend met de zichtbaarheid over grotere afstand. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend. Belangrijk is dat er woningen worden gebouwd, zoals dat gebruikelijk is in dit gebied. Er is inmiddels een positief welstandsadvies afgegeven over de nieuw te bouwen beheerderswoning met logeerhuis.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de reisgids voor ruimtelijke kwaliteit.*

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

5.1.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 21 december 2021 een verkennend onderzoek natuur uitgevoerd (bijlage 2).

5.1.1.1 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied in de nabijheid van de planlocatie is Duinen Den Helder – Callantsoog op een afstand van circa 1,8 kilometer.

Voor de referentiesituatie, realisatie- en gebruiksfase van de woning moet een stikstofdepositie-analyse worden uitgevoerd. In deze toelichtende notitie wordt beschreven welke gegevens in de stikstofdepositie-analyse zijn toegepast.

Referentiefase

In de huidige situatie is op de planlocatie een bedrijfswoning aanwezig met bijgebouwen. Alleen de bedrijfswoning wordt verwarmd door middel van aardgas.

Een stookinstallatie veroorzaakt enige mate van stikstofuitstoot (NO_x). Op basis van het Activiteitenbesluit geldt dat rookgas van een ketelinstallatie met een nominaal vermogen van 1 Megawatt of meer aan de emissiegrenswaarde van 70mg/Nm³ moet voldoen.

Op basis van deze gestelde eis wordt ervan uitgegaan dat de emissie per kubieke meter aardgas dus maximaal deze grenswaarde betreft.

In dit geval heeft de cv-installatie in de bestaande woning een vermogen kleiner dan 1 Megawatt, maar in artikel 3.10b van het Activiteitenbesluit staat aangegeven dat een kleinere installatie, aardgas gestookt, ook aan de emissiegrenswaarden van 70mg/Nm³ moet voldoen.

Aardgas, 1 m³, gebruikt op basis van de samenstelling 8,43 Nm³ lucht (stoichiometrisch). Dit geeft een stoichiometrisch rookgasvolume van 7,7 Nm³ (droog). Bij een zuurstofovermaat van 3% wordt dit getal gecorrigeerd met $21/(21-3) = 1,16667$. De concentratie NO_x bedraagt 70 mg/Nm³.

Met bovenstaande gegevens kan de jaaremmissie van NO_x van de cv-ketels worden berekend. Het gasverbruik (in m³) $\times 7,7 \times 1,16667 \times 70 / 1.000.000 =$ emissie NO_x kg/ per jaar.

Het gemiddelde gasverbruik voor een vrijstaande woning bedraagt 2.200 m³ per jaar. Dit leidt tot een stikstofemissie van 1,9 kg/jaar. Deze stikstofemissie kan intern worden gesaldeerd bij de ontwikkeling van dit plan.

Verkeersbewegingen

Bij de uitvoering van het agrarische bedrijf wordt gebruikt gemaakt van 2 tractoren. Deze tractoren worden onder andere ingezet om het land te bewerken, beregenen, bollen te rooien en voor transport van bollen. Dit betreft totaal circa 80 draaiuren per jaar.

Het aantal vrachtwagenbewegingen is zeer beperkt en dit betreft circa 20 vrachtwagenbewegingen per jaar. De verkeersbewegingen worden voor het vrachtverkeer allemaal uitgevoerd via de Rijksweg N9.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de bedrijfswoning bedraagt 8,6 bewegingen per etmaal, gebaseerd op de CROW-norm voor de maximale verkeersgeneratie van een koopwoning, vrijstaand, rest bebouwde kom. Ook dit verkeer is voornamelijk gericht op de Rijksweg N9.

De Groteweg is een verbindingsweg tussen 't Zand en Callantsoog en er wordt veel gebruik van gemaakt door landbouw-, bestemmings-, en toeristisch verkeer. Gesteld kan worden dat het verkeer vanaf de planlocatie al invoegt in het heersende verkeersbeeld op de Groteweg. Aangezien de meeste verkeersbewegingen richting de N9 worden uitgevoerd is dit in de berekening meegenomen, ook voor de andere fasen.

Realisatiefase

De sloop van de bedrijfsbebouwing en de bouw van de beheerderswoning met logeerhuis heeft een tijdelijke stikstofuitstoot tot gevolg. Bij de sloopwerkzaamheden, het bouwrijp maken van het terrein en de bouw van de beheerderswoning met logeerhuis zal de stikstofemissie op de planlocatie tijdelijk toenemen. De verwachte bouwtijd bedraagt 6 maanden.

Sloop- en bouwrijp maken

Voor de sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken van het perceel is de verwachting dat gedurende 2 dagen een sloopkraan/mobiele kraan wordt ingezet. Het sloopafval wordt afgevoerd en de verwachting is dat hier 4 vrachtwagens voor nodig zijn.

Bouw woning

Bij de bouw van de woning wordt gebruikt gemaakt van een heistelling (8uur) voor de fundering, een bouwkraan (16 uur) voor de gevels en dakconstructie en een betonpomp (8 uur) voor de fundering en vloer. De overige werkzaamheden worden uitgevoerd met elektrisch materieel.

De verwachting is dat voor de aanvoer van bouw materiaal 5 vrachtwagens van en naar de planlocatie moeten rijden. Gedurende 6 maanden rijdt een bestelbusje van en naar de planlocatie.

	Bewegingen 6 maanden	Bewegingen per etmaal	Uren	Klasse (kW)	Brandstof (l/j)
Vrachtwagen	18				
Bestelbus	240				
Sloopkraan/Mobiele kraan			16	56 - 75	264
Heistelling			8	75 – 560	96
Betonpomp			8	75 - 560	88
Bouwkraan			8	56 - 75	72
Verkeer bewoners		8,6			

Gebruiksfase

De nieuwe beheerderswoning met logeerhuis zal gasloos worden verwarmd waardoor er geen extra stikstofemissie optreedt als gevolg van het gebruik van aardgas. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt nog wel verwarmd met aardgas. Dit betekent een stikstofemissie van 1,9 kg/jaar.

Verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen in verband met de bedrijfsvoering binnen het agrarische bedrijf komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen richting de planlocatie nemen toe als gevolg van meer bewoners en bezoekers op het perceel.

Voor beide woningen geldt een verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per woning en dit betreft een totaal van 17,2 verkeersbewegingen per dag.

Het aantal bezoekers aan het perceel wordt geschat op gemiddeld 6 auto's per dag. Dit betreft verkeersbewegingen van zorgpersoneel en bezoekers aan het logeerhuis.

Conclusie

Uit de stikstofdepositie-analyse blijkt dat het nabijgelegen Natura 2000 gebied Duinen Den Helder – Callantsoog geen overschrijding verkrijgt door (extra) stikstofdepositie. Binnen het Natura 2000 gebied zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten.

5.1.1.2 Soortbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Gezien de aanwezige terreintypen, wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten is dan ook niet aan de orde.

Op de planlocatie is een broedkast voor een torenvalk aanwezig aan de achterzijde van de meeste recente schuur die bij de ontwikkeling van het plan gehandhaafd blijft. In bijlage 4 is een nadere motivering over de torenvlak opgenomen waarin wordt geconcludeerd dat de broedsituatie van de aanwezige torenvalk door de ontwikkeling van het plan niet negatief wordt beïnvloed.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht binnen de planlocatie. Van potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is op de projectlocatie geen sprake. Lijnvormige structuren van en naar (groen)gebieden in de omgeving zijn niet aanwezig binnen of langs het plangebied. Een mogelijke verstoring van vliegroutes van vleermuizen is met het planvoornemen niet aan de orde. Uiteraard is het mogelijk dat het perceel onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. Aangezien bomen en singels op de planlocatie zelf ontbreken en aanliggende erven niet onderhevig zijn aan de beoogde plannen, wordt niet verwacht dat belangrijk foerageergebied van vleermuizen verloren gaat. De schuren zijn verder niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Met de voorgenomen sloop en nieuwbouw, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten optreden met betrekking tot vleermuizen. Een ontheffing of nader onderzoek naar vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk. Gezien de aanwezige terreintypen en het ontbreken van groenstructuren op en rond de projectlocatie wordt niet verwacht dat het plangebied van belang is voor (kleine) marterachtigen. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming voor kleine marterachtigen dan wel steenmarter is in het kader van de bestemmingsplanwijziging en de sloop en nieuwbouw niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen wordt niet verwacht dat de

werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in het uurhok waarbinnen de projectlocatie is gelegen. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort, waarmee een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad in het kader van de voorgenomen plannen niet noodzakelijk is.

Echter is het mogelijk dat tijdens de nieuwbouw geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Bouwterreinen in ontwikkeling kunnen aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen, kan het alsnog noodzakelijk zijn een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aan te vragen. Gezien de ligging ten opzichte van het duingebied (overwinteringsgebied rugstreeppad) wordt aanbevolen om het bouwrijp maken van het terrein uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van rugstreeppad (april t/m half augustus), dan wel een amfibiescherm te plaatsen rondom het plangebied om vestiging van de soort tijdens de bouwfase te voorkomen

Overige beschermde soorten

Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt m.b.t. ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.

Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Zorgplicht

Te allen tijde moet rekening worden gehouden met de zorgplicht voor planten en dieren vanuit de Wet Natuurbescherming:

- de verstoring van mogelijk aanwezige broedvogels moet worden;
- lichtuitstraling naar de omgeving moet zoveel mogelijk worden voorkomen;
- werkzaamheden moeten worden uitgevoerd zoals beschreven in de Aeriusberekening.

Hiervoor worden in de omgevingsvergunning voor de bouw van het logeerhuis voorwaarden opgenomen.

Conclusie: *Het onderdeel natuur staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.2 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In dit geval wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen/maatschappelijk en wordt een extra beheerderswoning met logeerhuis aan het perceel toegevoegd. Na de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt een verkennend bodemonderzoek op het perceel uitgevoerd, zodat de huidige situatie betreffende de bodemkwaliteit wordt bepaald voor de planlocatie.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Dit is de reden dat Metafys op 1 juni 2022 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen beheerderswoning met logeerhuis aan de Groteweg (zie bijlage 5). De te realiseren beheerderswoning ligt in het wettelijk invloedsgebied van de Rijksweg N9, de Parallelweg en de Groteweg. De geluidbelasting afkomstig van deze wegen is getoetst aan de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat:

- de hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg N9 bedraagt 46 dB (inclusief aftrek 2 dB ex artikel 110g Wgh) ter plaatse van de voorgevel en linker zijgevel van de woning. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- de hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Parallelweg bedraagt 33 dB (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh) ter plaatse van de voorgevel van de woning. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- de hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Groteweg bedraagt 50 dB (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh) ter plaatse van de voorgevel van de woning. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor het wegverkeerslawaai stuiten op landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële bezwaren. Er dienen derhalve maatregelen bij de ontvanger getroffen te worden;
- vanwege de Groteweg wordt een hogere waarde van 50 dB verzocht bij de gemeente Schagen. Er wordt voldaan aan de eisen uit het geluidbeleid van gemeente Schagen;
- de hoogste gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek bedraagt 56 dB. Bij een beperkt verhoogde geluidbelasting (tot circa 56 – 58 dB), kan bij toepassing van ‘standaard’ materialen de gevel, normaliter aan de eisen worden voldaan.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen als de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van één nieuwe beheerderswoning met logeershuis. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Ook het aantal bewoners en bezoekers die van en naar de planlocatie rijden is vele malen lager dan een bewonersaantal van 1500 woningen. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 Water

5.5.1 *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

5.5.2 *Watervisie 2021*

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan

waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.5.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Groteweg 25A in 't Zand (bijlage 6). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een beperkt waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er per saldo sprake is van een afname aan verharding op de planlocatie door de sloop van een grote oppervlakte bedrijfsbebouwing en de bouw van één beheerderswoning met logeershuis.

Doordat er sprake is van een afname aan verharding hoeven er geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

De planlocatie is momenteel al aangesloten op het riool middels een rioolgemaal. Dit loost op het nabijgelegen vrijerval riool (ter hoogte van nummer 25). Het uitgangspunt is dat er aangesloten wordt op de riolering. Dit is ook haalbaar (eventueel na aanpassing, afhankelijk van de huidige capaciteit en toekomstige aanbod op het minigemaal). De eventuele aanpassingen die gedaan moeten worden zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid

voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Groteweg 25A het gaat om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *de planlocatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Rijksweg N9 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de N9 geldt geen plasbrandaandachtsgebied en is geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico vastgesteld.*

Maatgevend voor het groepsrisico is het transport van GF3-stoffen (LPG en propaan) in tankwagens. In de Regeling Basisnet is voor het tracé van de Rijksweg N9 tussen Schagerbrug en Den Helder een maximale gebruikruimte opgenomen van 500 GF3-transporten per jaar. Bij een tweezijdige bebouwing met een dichtheid van 300 personen per hectare op 150 meter van de weg wordt bij 500 GF3-transporten de drempelwaarde voor 0,1 maal de oriëntatiewaarde bereikt. In de huidige situatie wonen er lang geen 300 personen/per hectare rond de planlocatie. Door het toevoegen van één beheerderswoning met logeershuis zal de dichtheid van personen dit maximale aantal van 300 ook niet bereiken. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico voor de planlocatie lager zal zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Voor de N9 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, omdat de

woning met logeerhuis binnen het invloedsgebied van de N9 is gelegen. De afstand tot de Rijksweg N9 is circa 150 meter.

Het gevaar van hittestraling kan de gevels van de beheerderswoning met logeerhuis bedreigen. Dit is de reden dat de gevels aan de buitenzijde van niet brandbaar materiaal zijn voorzien. Daarnaast zijn er diverse vluchtwegen aanwezig van het gevaar van de N9 afgericht. Ook buiten kunnen mensen brandwonden oplopen. De nieuwe beheerderswoning met logeerhuis is in het bestaande dorpslint van de Groteweg gelegen tussen en achter de bebouwing van woningen en bedrijven. Bij een calamiteit zal deze bebouwing in eerste instantie een buffer vormen. Het is voor de mensen mogelijk om zonder obstakels richting de omringende percelen te vluchten of via de Groteweg richting Callantsoog.

Door de grote afstand zal de invloed van hittestraling vanaf de N9 zeer beperkt zijn. Daarnaast kan een giftige wolk vanaf de N9 de mensen in de beheerderswoning met logeerhuis bedreigen, maar daarvoor wordt een afsluitbaar ventilatiesysteem aangebracht. Tevens worden rookmelders aangebracht. Wanneer brand uitbreekt is het voor de mensen mogelijk om op tijd te vluchten.

Nabij de planlocatie is voldoende bluswater voorhanden om een brand te bestrijden.

- c. het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van een nieuwe beheerderswoning met logeerhuis aan de Groteweg kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen (milieugevoelige functies) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Het dichtstbijzijnde bedrijf nabij de planlocatie is de Bollenoord op Groteweg 9. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het prepareren en koelen van bloembollen. De richtafstand voor een dergelijk bedrijf (vergelijkbaar met pak- en koelhuizen) bedraagt volgens de VNG-publicatie 50 meter voor het milieuaspect geluid en voor de overige milieuaspecten is de richtingafstand lager. Deze richtafstanden gelden binnen een rustig woongebied, maar het gebied rond de planlocatie kan worden aangemerkt als een gemengd gebied gezien de aanwezigheid van het grote terrein van de Bollenoord, de aanwezigheid van de Rijksweg N9 en de woningen. Dit betekent dat de richtafstand met één stap kan worden verlaagd tot 30 meter voor het milieuaspect geluid. De afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak waarop de beheerderswoning met logeerhuis wordt gebouwd en de grens van het bestemmingsvlak waarop de Bollenoord is 35 meter. Dit betekent dat de Bollenoord door de ontwikkeling van het plan niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Verder zijn rond de planlocatie alleen particuliere woningen aanwezig. Voor deze woningen geldt dat door de ontwikkeling van het plan eventuele toekomstige ontwikkelingen niet worden gehinderd.

Conclusie: Door de bouw van een beheerderswoning met logeerhuis zal de bedrijfsvoering van het dichtstbijzijnde bedrijf en de ontwikkelingsmogelijkheden van de particuliere woningen niet worden belemmerd.

5.8 Spuitvrijzone

Aan de noordoost- en zuidwestzijde van de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe beheerderswoning met logeerhuis in verband met mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie driftreducerende technieken nog niet zijn betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe beheerderswoning met logeerhuis is een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd (bijlage 7). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- om het plan in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken, moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor het milieuaspect spuitzonering houdt dit in dat de belangen van de agrariër niet beperkt mogen worden en dat er een goed woon- en leefklimaat op de nieuwe woonlocatie aanwezig is.
- uit jurisprudentie blijkt dat het mogelijk is om in de bollenteelt de genoemde richtafstand te verlagen tot 12,5 meter, gebaseerd op een driftreducerende maatregelen van minimaal 75%.
- bij de ontwikkeling van de beheerderswoning met logeerhuis op het perceel Groteweg 25A is sprake van bollenbedrijven waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast met een spuitmachine waarbij de drift wordt gereduceerd tot 99%. Ten opzichte van de vereiste driftreductie van 75% wordt de drift dus nog meer gereduceerd.
- de afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak ter plaatse van de nieuwe beheerderswoning met logeerhuis tot aan de agrarische percelen aan de noordoostzijde bedraagt 22 meter. Dit betekent dat de afstand tot dit agrarische perceel voldoende groot is om een goed woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen.
- ten westen en zuiden van de planlocatie wordt een spuitvrije zone van minimaal 12,5 meter gerealiseerd en juridische verankerd in de regels en op de verbeelding bij het bestemmingsplan.
- op grond van de voornoemde conclusies kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in verband met de bouw van een extra beheerderswoning met logeerhuis op het perceel Groteweg 25A in 't Zand.

Conclusie: Het onderdeel spuitvrijzone vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Uiteraard wordt bij de bouw van de beheerderswoning met logeerhuis rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler.

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe beheerderswoning met logeerhuis kan dit worden getoetst.

5.11 Verkeer en Parkeren

De Groteweg vormt een verbindingsweg tussen 't Zand en Callantsoog. Deze weg heeft een belangrijke rol voor het doorgaande- en het bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 50 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan.

De huidige uitrit op het perceel blijft gehandhaafd. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zal dit geen probleem zijn, want het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed aangelegd.

Het parkeren van auto's zal op eigen terrein mogelijk worden gemaakt. In de Nota Parkeernormen Schagen staat een parkeernorm aangegeven voor vrijstaande woningen in het buitengebied van 3 parkeerplaatsen per woning (inclusief aandeel bezoekers). Bij de nieuwe beheerderswoning kunnen meer parkeerplaatsen worden aangelegd voor eventuele bezoekers aan het logeershuis. Daarvoor is ruimte genoeg aanwezig op het perceel.

5.12 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

5.13 Cultuurhistorie

Net als de gehele Noordkop heeft de omgeving van 't Zand lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Belangrijk bij de ontwikkeling van het gebied zijn de periodes waar in de zeespiegel rees en daalde. In een ver verleden bestond het grondgebied van de polder Zijpe dus uit water. Door de aanleg van een dijk rondom de Zijpe is de polder in 1597 drooggelegd.

De diverse windmolens binnen de polder herinneren nog aan deze tijd. Vrij snel na de drooglegging ontstonden de eerste dorpskernen zoals Oudesluis, Schagerbrug, Sint Maartensbrug en Burgerbrug die verbonden werden door de Grote Sloot, de eerste ontginningsas van de Zijpe. Daarnaast zijn bijvoorbeeld de Ruigeweg/Korte Ruigeweg en Bosweg/Korte Bosweg ook belangrijke ontginningsassen die van noord naar zuid door de Zijpe heenlopen.

In een nieuwe polder werden de wegen over het algemeen in hetzelfde rationele patroon aangelegd als de verkaveling en de waterwegen. Het wegenpatroon is zeer kenmerkend en het patroon is nog goed te herkennen en heeft een samenhang met de verkaveling, afwatering en dijken. De openheid van de polder is ook uniek.

De ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied wordt verbeterd door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van het agrarische bestemmingsvlak. De openheid en het doorzicht op het perceel wordt versterkt, terwijl de verkaveling, het slotenpatroon en de wegenstructuur door de ontwikkeling van het plan niet worden aangetast.

Conclusie: *Op het perceel Groteweg 25A zullen door de ontwikkeling van het plan de cultuurhistorische waarden worden versterkt.*

5.14 Archeologie

Het plangebied aan de Groteweg 25A is gelegen binnen de polder Zijpe en sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische bodemsporen (Waarde - Archeologie 6) en het behoud daarvan. Op het perceel mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 10.000 m².

In dit geval wordt de extra beheerderswoning gerealiseerd op een deel van de planlocatie waar nu bedrijfsbebouwing of erfverharding aanwezig is. De grond al is geroerd op deze locatie tijdens de oprichting van deze bedrijfsbebouwing. Door de bouw van een nieuwe beheerderswoning met een beperkte oppervlakte zal hier geen wijziging in optreden of archeologische waarden worden geschaad.

Conclusie: De verwachting is dat ontwikkeling van het plan geen negatieve invloed heeft op de archeologische waarden.

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Groteweg 25A 't Zand.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' en 'Maatschappelijk' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is op het perceel een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' aanwezig, waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Groteweg 25A 't Zand (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het toevoegen van een wooneenheid aan het bestemmingsvlak;
- het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen en maatschappelijk.

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'.

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Wonen’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Waarde – Archeologie 6’. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Groteweg 25A ‘t Zand van de gemeente Schagen.

6.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Groteweg 25A ‘t Zand” is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Groteweg 25A ‘t Zand” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling opgenomen waarin de besluitvorming voor de realisatie van plannen in één voorbereidingstraject gebundeld kan worden. Voor de ontwikkeling van het plan aan de Groteweg wordt daarbij het bestemmingsplan gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de bouw van de beheerderswoning met logeershuis.

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb.

De stukken behorende bij de aanvraag worden ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Nadat de aangeleverde stukken ambtelijk zijn getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpbestemmingsplan- en omgevingsvergunning zullen gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Met alle omwonenden heeft overleg plaatsgevonden en hierbij zijn geen opmerkingen naar voren gekomen. Men gaat akkoord met de ontwikkeling van het plan.