

Bestemmingsplan Toelichting

Helmweg 10 te Groote Keeten 2022

Vastgesteld



GEMEENTE
Schagen

Bestemmingsplan Toelichting

Helmweg 10 te Groote Keeten 2022

Vastgesteld

Fase: ontwerp

Datum:

Fase: vastgesteld

Datum:



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	
1.2 Plangebied	
1.3 Geldend bestemmingsplan	
1.4 Leeswijzer	
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	
2.2 Toekomstige situatie	
Hoofdstuk 3 Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	22
4.1 Geluidhinder	
4.2 Bedrijfshinder	
4.3 Externe Veiligheid	
4.4 Luchtkwaliteit	
4.5 Ecologie	
4.6 Erfgoed	
4.7 Bodem	
4.8 Water	
4.9 Milieu effectrapportage (MER)	
4.10 Verkeer en parkeren	
4.11 Duurzaamheid	
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	35
5.1 Algemeen	
5.2 Bestemmingsplanprocedure	
5.3 Juridische vormgeving	
5.4 Planregels	
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil het perceel Helmweg 10 ontwikkelen met een bijzonder hotel met 60 kamers. Het bijzondere is dat dit hotel onderscheidend wil zijn in de markt, door zich te richten op toeristen die bij uitstek de rust, de ruimte het avontuur van de noordzeekust en de pareltjes in het achterland zoeken. Het hotel is geen overnachtingsplek maar een bestemming. Gasten komen voor het hotel, voor de belevenis. "Daar moet je echt een keer naartoe." Ze moeten zich thuis voelen, maar het moet beter zijn dan thuis. De kustrecreant is de voornaamste doelgroep, echter de kwaliteit en beleving van het hotel zal voor een deel van de klanten ook de reden moeten zijn om het hotel en de regio te bezoeken.

Het hotel wil een kwalitatieve en luxe uitstraling neerzetten waarbij zorgvuldige inpassing in de omgeving en comfort van verblijf essentieel zijn. Het hotel voorziet in verschillende aantrekkelijke buitenruimtes om gezellig met elkaar te eten en drinken, een activiteit te doen, of juist om je even terug te trekken en van de rust te genieten.

De focus van het hotel ligt op doelgroepen die in de regio ondervertegenwoordigd zijn. Zonder onderscheid te maken in leeftijd, achtergronden of land van herkomst kan de doelgroep gedefinieerd worden in interesse gebieden. Kenmerken van de beoogde doelgroep voor het hotel en Groote Keeten zijn hiermee:

- Gasten die op zoek zijn naar bijzondere overnachtingen, een locatie die onderscheidend is, gelegen in een parkachtige omgeving die inspireert en prikkelt. De voorzieningen en het hotel zijn mooi en van goede kwaliteit, maar niet overdreven luxe of decadent. De doelgroep is op zoek naar dat ene mooie unieke plekje wat men graag deelt met vrienden.
- Gasten gaan zelf op zoek naar vermaak in de (nabije) regio, een unieke lokale of Hollandse beleving, de kust en nieuwe ervaringen is wat het trekt. Gasten zijn ondernemend en actief, kiezen echter geen standaard georganiseerd vermaak maar gaan zelf op pad.

De gasten houden van sociale contacten maar op eigen voorwaarden. Men is op zoek naar de ongedwongen sfeer voor een gezellig samenzijn maar geen verplichte items. Het hotel is een gezellig ongedwongen omgeving met goede horeca.

In Groote Keeten en in de omliggende strandzone liggen geen hotels die hiermee vergelijkbaar zijn.

De nieuwbouw van een hotel is op deze locatie onder het huidige planologisch regime echter niet toegestaan. Om het hotel te kunnen ontwikkelen moet het huidige bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

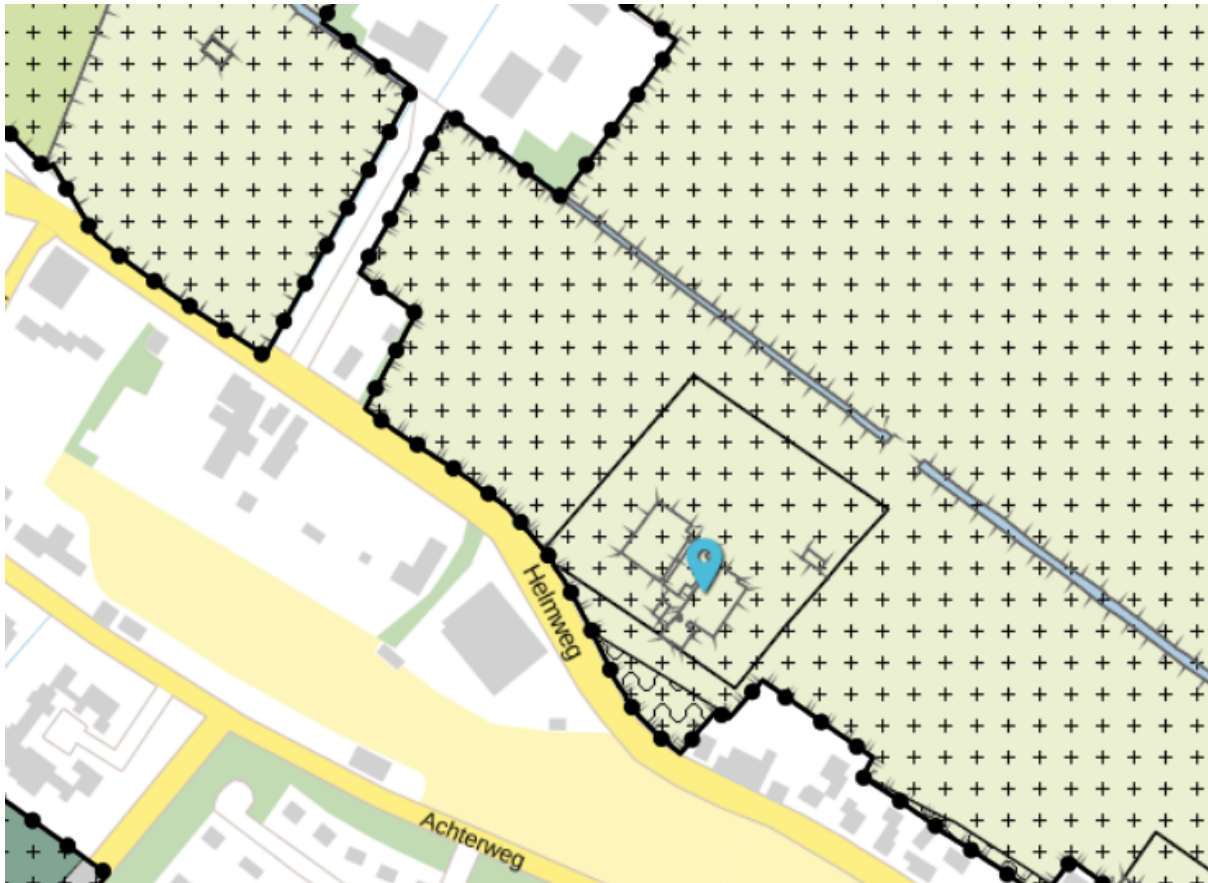
Het plangebied ligt aan de Helmweg 10 aan de noordzijde van Groote Keeten in de gemeente Schagen. Het betreft een deel van het kadastrale perceel met gemeentecode CLO00, sectie B, nummer 1777. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', zoals vastgesteld op 18 mei 2016. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en ligt er een bouwblok ten behoeve van agrarische bedrijfsgebouwen. Naast de hoofdbestemming zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 6', 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bollenconcentratiegebied' en 'weidevogelleefgebied' van kracht.



Figuur 2. Uitsnede verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het huidige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de functie om te zetten naar een verblijfsrecreatieve functie zoals beoogd. Om de bouw van het hotel juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt de bestemming van de gronden in het onderhavige bestemmingsplan gewijzigd naar de bestemmingen 'Horeca - hotel' en 'Groen'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Hierbij is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied en de functionele dan wel ruimtelijke aspecten die daarmee samengaan. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader van het Rijk, de provincie en gemeente uiteengezet. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende milieukundige en planologische aspecten binnen het plangebied die ten behoeve van de uitvoering van het plan aan de orde zijn. De juridische toelichting op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 5 gegeven. Tot slot komen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel bestaat in de huidige situatie uit open akkerland en een agrarisch erf. Het agrarische erf heeft een opdeling in een groen en beplant voorerf en een open meer verhard en bebouwd achtererf. De bebouwing bestaat uit een kop-rompboerderij, een kleine stal en een naast gelegen grote stal. Achter de stallen is sprake van een forse strook verharding. De huiskavel ligt iets hoger dan het akkerland.



Figuur 3. Luchtfoto huidige situatie plangebied (globale duiding plangebied)

Het huidige erf en de huidige bebouwing heeft een relatie met zowel de lintbebouwing als de polder. Het contrast tussen de duinen aan de Helmweg en de openheid van de polder is in het plangebied voelbaar. De bestaande gebouwen verkeren in een overwegend zwakke staat door jarenlange leegstand en zijn voor de beoogde ontwikkeling niet te hergebruiken.

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de oprichting van een hotel met 60 kamers op het perceel aan de Helmweg 10. Het hotel komt in de plaats van de bestaande agrarische bebouwing. De agrarische bedrijfsvoering is al geruime tijd gestaakt en de initiatiefnemer wil het perceel ontwikkelen. Op 13 mei 2016 heeft daartoe een eerste verkennend gesprek (met o.a. de gemeente) plaatsgevonden over de mogelijke ontwikkeling van het perceel. Dit gesprek vond plaats op locatie, een zogenaamd 'keukentafelgesprek', waardoor ook goed inzicht werd verkregen van de kenmerken, kwaliteiten en kansen van de plek.

Voor de inpassing van de gewenste ontwikkeling is, in relatie tot het beleid en de kenmerken van de locatie en het landschap, een aantal ruimtelijke modellen onderzocht. Gekeken is naar drie mogelijkheden:

1. opwaardering en uitbreiding van het bestaande erf en bebouwing;
2. sloop van de bestaande bebouwing en voortzetting van de lintbebouwing aan de Helmweg met nieuwe bebouwing;
3. sloop van de bestaande bebouwing en inpassing van een nieuwe groen, vrijliggend erf in de polder.

Een hoog ambitieniveau voor de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van het terrein zal in alle gevallen uitgangspunt moeten zijn, omdat er ruimtelijk gezien sprake is van een waardevol gebied. Een uitwerking waarbij de terreininrichting en de bebouwing een samenhangend geheel vormen is dan ook van groot belang.

In overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer is besloten om een nieuw 'boerenerf' in het lintbebouwingspatroon te ontwikkelen. Dat biedt goede kans om in lijn met het huidige stedenbouwkundige patroon verder te werken.

Mede vanwege de bouwkundige staat wordt de bestaande bebouwing gesloopt en krijgt het lint aan de Helmweg een nieuw bijzonder erf. De gebouwen gaan in maat en schaal een relatie aan met voormalig restaurant Brekers aan de Helmweg 9 en daarmee het lint. Op de inrichtingsschets is de positie van het gebouw indicatief weergegeven zodat overeenkomstig de huidige situatie er weer een 'boeren' erf ontstaat. De inrichting van het terrein verzorgt de aanhechting met de weg en de bestaande bebouwing. In de uitwerking neemt het oppervlak aan verharding (nu circa 1.500 m²) en bebouwing (circa 1.425 m²) niet toe. Voor het parkeren is in de schets uitgegaan van 70 parkeerplaatsen (circa 1.200 m² verharding). Hiervoor is voldoende ruimte op de locatie. Nadere uitwerking toont aan dat hierbij sprake is van een worstcase scenario. Aan de hand van de kencijfers van het CROW is bepaald dat een hotel van 60 kamers op deze locatie een parkeervraag van 42 tot 48 parkeerplaatsen met zich mee brengt. In de uitwerking van het parkeren wordt verder aangesloten op de Nota parkeernormen Schagen 2016 (zie paragraaf 4.10). De inrichtingsschets is in onderstaand figuur opgenomen.



Figuur 4. Indicatieve inrichtingsschets

De indicatieve schets geeft aan dat de nieuwe bebouwing en erfinrichting zich dient op te stellen als een hernieuwd 'boeren' erf met een aansluitende groengebied met referenties naar nollenlandschap zonder opgaande beplanting.

De toekomstige bebouwing zal worden gerealiseerd vanuit een duurzaam concept. Enerzijds wordt het energieverbruik zoveel mogelijk teruggebracht, anderzijds wordt met duurzame oplossingen in de resterende energievraag voorzien. De benodigde energie wordt waar mogelijk op eigen terrein opgewerkt, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen. De bebouwing wordt in onderlinge samenhang ontwikkeld en vormgegeven.

De agrarische cultuurgrond wordt ingericht als groengebied met een verruigd nollenlandschap. Hierbij wordt de openheid van het gebied grotendeels in stand gehouden ten behoeve van het vogelweideleefgebied.

Het volledige planvoornemen en bijbehorende beeldkwaliteit is beschreven in een Beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavige ontwikkeling treft geen nationaal belang. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de NOVI is vastgelegd. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Zoals reeds in voorgaande paragraaf is geconcludeerd treft onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke

ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe vereenvoudigde Laddersystematiek geldt. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige benutting van de ruimte nagestreefd. Het uitgangspunt van de ladder is dat pas wanneer herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voordat de ladder wordt doorlopen is het nodig na te gaan of het planvoornemen een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Voorliggend planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van een nieuw hotel. Een hotel wordt als accommodatie voor leisure (verblijfsrecreatie) gezien als overige stedelijk voorziening. Of er ook sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hangt af van de huidige functie op het perceel en de maximale bebouwingmogelijkheden die met het geldend planologisch regime worden geboden. Belangrijk is ook de functiewijziging die op het perceel plaatsvindt. De op het perceel aanwezige bebouwing had een landelijke functie. Omdat een stedelijke functie op het perceel in de huidige situatie ontbreekt, wordt uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de ladder doorlopen.

Uit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en ter voorkoming dat wordt gebouwd voor leegstand, moet worden nagegaan of sprake is van behoefte aan deze nieuwe functie. Hiernaar is onderzoek gedaan door Van der Reest Advies: Haalbaarheid hotelontwikkeling Helmweg 10 te Groote Keeten. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2.

Het onderzoek onderbouwt de behoefte aan het hotel dat met het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt. In het onderzoek wordt de marktbehoefte van een nieuwe hotelaccommodatie voor kansrijke doelgroepen, waarop het planvoornemen is gericht, aangetoond. Er is in de regio vraag naar goede en voor toeristen aantrekkelijke hotels.

Het perceel aan de Helmweg 10 is geschikt voor de realisatie van het hotel, omdat het zich bevindt in de kern van Groote Keeten en op korte afstand van de strandopgang. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aansluitend op het lint. De locatie wordt echter niet tot het bestaand stedelijk gebied gerekend. Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro (artikel 1.1.1 onder h) als volgt gedefinieerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Er is op dit perceel weliswaar bebouwing aanwezig, deze bebouwing was bedoeld en in gebruik voor een landelijke functie. Omdat er sprake is van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, dient tevens te worden gemotiveerd waarom het planvoornemen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Deze vraag is meegenomen in het onderzoek van Van der Reest en aanvullend onderbouwd in de Alternatievenstudie Hotel Helmweg 10 Groote Keeten zoals opgenomen in Bijlage 3. Uit de studie komt naar voren dat in de kustplaatsen van Schagen geen beschikbare c.q. geschikte locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied aanwezig zijn om het beoogde hotel te kunnen realiseren. De locatiespecifieke eisen die gerelateerd zijn aan de realisatie van het hotel, zoals 60 kamers, ruimte, landelijkheid, en rust, spelen hierbij een belangrijke rol.

Met transformatie van het perceel aan de Helmweg 10 wordt bovendien gehandeld in lijn met de strekking van de ladder: het tegengaan van leegstand. De aanwezige bebouwing op het voormalig agrarisch erf in onbruik geraakt en verkeert in vervallen staat. Door deze locatie te ontwikkelen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De agrarische cultuurgrond wordt bestemd als 'Groen' om verstedelijking op deze gronden tegen te gaan.

Op grond van bovenstaande afwegingen en de behoefte aan de ontwikkeling, kan worden aangegeven dat het project voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie is op 19 november 2018 vastgesteld door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economisch en duurzame toekomst;
- dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem;
- sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

Het planvoornemen is niet in strijd met de Omgevingsvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, worden belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Op 22 oktober 2020 is de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld en is op 17 november 2020 in werking getreden. Na vaststelling zijn enkele wijzigingen in de verordening doorgevoerd en in een wijzigingsbesluit vastgesteld. Dit wijzigingsbesluit op de verordening is op 15 juni 2022 in werking getreden. Eén van de wijzigingen die in de Omgevingsverordening is doorgevoerd is een bepaling met betrekking tot het overgangsrecht van de oude Provinciale verordening, zie hiervoor ook paragraaf 6.2. Voorliggend plan is op 26 april 2019 als ontwerp ter visie gelegd en valt daarmee onder het overgangsrecht. In de navolgende paragraaf zal dan ook nog uit worden gegaan van de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Provinciale Staten hebben op 27 mei 2019 de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" (PRV) vastgesteld en is in werking getreden op 7 juni 2019. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening kunnen doorwerken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Voorliggend planvoornemen voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5a uit de PRV kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

In regionaal verband is onderzoek gedaan naar de vitaliteit van de huidige verblijfsrecreatie en de hierbij behorende marktkansen zijn onderzocht. Het aanbod voor recreanten en toeristen in de regio is zeer afwisselend en bestaat onder andere uit strand, duinen, bossen, polders en karakteristieke steden en dorpen. Uit gesprekken met toeristische ondernemers en consumenten blijkt echter dat het aanbod van verblijfsrecreatie in bepaalde gevallen niet meer aansluit op de marktvrage. Een kwaliteit- en innovatieslag is belangrijk, omdat de verblijfsrecreatiesector van grote invloed is op ondernemerschap, investeringen, werkgelegenheid, leefbaarheid en directe en indirecte bestedingen van bezoekers.

In opdracht van Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, achttien gemeenten in

Noord-Holland Noord en de provincie Noord-Holland, is derhalve onderzoek uitgevoerd naar de recreatiesector. Dit heeft geresulteerd in de eindrapportage "(Her)ontwikkelperspectieven Verblijfsrecreatie" (ZKA, 4 november 2016). Het onderzoek heeft mede ten doel gehad een kader te bieden om de haalbaarheid voor nieuwe ontwikkelingen sneller inzichtelijk te hebben. Met het rapport kan de sector verantwoorde keuzes maken om de verblijfsrecreatie te versterken. Nieuwe ontwikkelingen zullen regionaal afgestemd moeten worden. Er zijn hiervoor in het rapport zeven nieuwe marktgerichte deelregio's geïntroduceerd. Het rapport is verwerkt in een gezamenlijk ontwikkelkader Verblijfsrecreatie (Regionale visie en ontwikkelkader verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord).

In de analyse wordt een beeld van de sector geschetst waarbij op basis van beschikbare gegevens zoveel mogelijk is ingezoomd op deze deelregio's. De planlocatie valt onder de deelregio Noordkust. Deze deelregio wordt als volgt omschreven " Een smal vrijetijdslandschap met toeristische infrastructuur van beperkte kwaliteit en enkele 'vrijetijdshotspots' zoals Julianadorp en Callantsoog. Een langgerekt gebied met weidse uitzichten waarbij landbouw op polderklei vermengen met wonen en betrekkelijk monotone recreatie. De concurrentiepositie ten opzichte van Zeeland en de Wadden is slecht door versnipperd en kleinschalig eigendom en beperkte kwaliteit van de verblijfsomgeving." De hotelsector in deze regio is relatief klein ten opzichte van andere regio's.

Aan de hand van de in de eindrapportage verkregen inzichten, is inmiddels een ontwikkelingskader regionale verblijfsrecreatie gemaakt. Om het voorliggende planidee te kunnen beoordelen, is een zelfstandig marktonderzoek en alternatievenstudie uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 2 en Bijlage 3. Hierin is het planvoornemen tevens beoordeeld in relatie tot de omgeving (Kop van Noord-Holland). Het planvoornemen is daarmee zoveel mogelijk in lijn met het provinciale beleid voor nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5a op een locatie in het landelijk gebied, moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis uit artikel 15. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hierop wordt navolgend ingegaan.

De locatie ligt binnen de begrenzing van het weidevogelleefgebied. In het weidevogelleefgebied is het van belang de openheid te behouden. Op basis van artikel 25 lid 1 van de PRV is nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan, in beginsel niet toegestaan. In afwijking van het eerste lid kan hierin wel worden voorzien als de beoogde ingreep geen netto verstoring van het weidevogelleefgebied geeft. Het beoogde hotel wordt gerealiseerd binnen het bestaande agrarisch bouwvlak. Het naastliggende perceel bollengrond wordt ingericht als open nollenlandschap. Dit betekent dat het planvoornemen niet in strijd is met artikel 25 uit de PRV. Bovendien wijst het ecologisch onderzoek, zie paragraaf 4.5, uit dat het plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die een negatief effect hebben op weidevogelleefgebied.

Het planvoornemen is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is af te lezen dat het plangebied behoort tot het



Figuur 7. Topografische kaarten 1961 (links) en 2004 (rechts)

ORDENINGSPRINCIPES IN HET LANDSCHAP

Het plangebied ligt op de grens van twee gebieden. Het plangebied ligt in de Polder Koe gras. Ten zuiden van het plangebied ligt een duinenrij met daarachter de Zandpolder. De duinenrij vormt door de natuurlijke uitstraling, het reliëf en de grillige situering een mooi contrast met de meer rationeel ingerichte open polders.

De Polder Koe gras is een grootschalig aandijkingslandschap en wordt begrensd door een smalle duinenrij aan de westkant, het Noordhollandsch Kanaal aan de Oostkant, de rand van Den Helder en in het zuiden door de Noord-Schinkeldijk en de Zijperdijk. Anders dan in de Zijpe- en Haze Polder is hier sprake van een vierkante ontginningsstructuur met bijbehorende waterwegen. De polder wordt gekenmerkt door lange, rechte vooral noord-zuid en oost-west gerichte ontginningsassen. Evenwijdig aan de Helmweg is sprake van een 'schuine' ontginningsas. Binnen deze structuur is een onregelmatig blokvormig verkavelingspatroon ontstaan. De polder heeft een nagenoeg vlakke ligging. Het ruimtelijk beeld wordt bepaald door het grotendeels agrarische grondgebruik van de polder, met veel bollenteelt. Tegen de duinen en in 't Hoekje zijn voornamelijk graslanden te vinden.

BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

Het bebouwingsbeeld in de omgeving van het plangebied kent een tweedeling. Aan de Helmweg is sprake van lintbebouwing, terwijl in de polder vooral sprake is van vrij in het open landschap liggende, dan wel kleine clusters agrarische erven en woonerven.

In beide gebieden komt zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing voor. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen. De oudere bebouwing wordt veelal gekenmerkt door forse opgaande erfrandbeplanting. Bij meer recente woningbouw en bij uitbreiding op agrarische erven ontbreekt de erfrandbeplanting veelal. De veel voorkomende bollenschuren staan hierdoor veelal goed zichtbaar in het landschap.

INPASSING IN DE WIJDERE OMGEVING

Het contrast tussen de rationeel ingerichte open polder met verspreid liggende bebouwing, de duinen en de reliëfrijke natuurlijke duinenrij en lintbebouwing van Groote Keeten en de herkenbaarheid van de verschillende delen is kenmerkend voor de omgeving. Respecteren van deze kenmerken is uitgangspunt voor ontwikkelingen.

BESTAANDE KWALITEITEN VERSUS MOGELIJK NEGATIEVE EFFECTEN VAN DE NIEUWE ONTWIKKELING

Voorkomen moet worden dat de genoemde kenmerken van de omgeving aangetast worden. Met de uitgewerkte modellen zijn mogelijkheden geschetst om de genoemde negatieve effecten van de ontwikkelingen te voorkomen. Eén van deze modellen is

uitgangspunt bij de uitwerking van het planvoornemen. Hierin is rekening gehouden met het voorkomen van negatieve effecten op het landschap. Zie voor een uitgebreide onderbouwing Bijlage 1.

Op grond van voorgaande, is gemotiveerd dat het plan is voorzien van een goede landschappelijke inpassing en zich daardoor goed verhoudt ten opzichte van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Gemeente Schagen

Op 14 december 2021 is de Omgevingsvisie Schagen vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de koers voor de toekomst geschetst. Op hoofdlijnen is uitgewerkt wat belangrijk is in de gemeente Schagen. In de visie zijn 8 speerpunten uitgewerkt met doelen voor 2040. In 2040 is gemeente Schagen:

- een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen. En een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers;
- een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw;
- een gemeente die steeds aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen;
- een gemeente waar iedereen mee kan doen;
- een gemeente waar kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn;
- een veilige, gezonde en sportieve gemeente;
- een duurzame gemeente;
- een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden.

Recreatie

In de omgevingsvisie zijn een aantal doelstellingen op het gebied van toerisme en recreatie uitgewerkt:

- Ingezet wordt op een omgeving die gastvrij, mooi, schoon, veilig en aantrekkelijk is. Dat is een goede basis voor toerisme en recreatie en voor de stad Schagen met haar sterke functie voor de regio;
- Ingezet wordt op goede toeristische voorzieningen in de badplaatsen;
- De mogelijkheden om het gebied direct achter de duinen aantrekkelijker te maken worden onderzocht. Ook wordt de route zo gemaakt, dat je van de omgeving kunt genieten: een belevingsroute;
- Uitbreidingen en nieuwe bedrijven voor toerisme en recreatie zijn welkom. De bedrijven moeten dan wel een verbetering of aanvulling zijn op wat er al is.

Het planvoornemen betreft de oprichting van een hotel met 60 kamers op het perceel aan de Helmweg 10. Het hotel komt in de plaats van de bestaande agrarische bebouwing. Gemeente Schagen heeft het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie (2018) opgesteld waaraan getoetst kan worden of de beoogde nieuwvestiging of uitbreiding een verbetering of aanvulling is van het bestaande aanbod. Zoals blijkt uit nvaolgende paragraaf kan hieraan worden voldaan. Het voornemen is dan ook in lijn met de Omgevingsvisie.

Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie per 2018

Voor de regio Noord-Holland Noord is een gezamenlijk ontwikkelkader opgesteld voor bestaande en nieuw verblijfsrecreatie (zie paragraaf 3.2). Het regionale ontwikkelkader heeft de gemeente Schagen uitgewerkt in gemeentelijk kader.

Het Ontwikkelkader geldt voor realisatie of uitbreiding van:

- kampeerplaatsen (voor mobiele recreatieve opstallen);
- bungalows, vakantiewoningen, recreatie-appartementen, boomhutten en andere vaste accommodaties;
- chalets, stacaravans en andere (in principe) verplaatsbare eenheden zoals pods, trekkershutten en lodges;
- groepsaccommodaties;
- bed & Breakfasts en hotelkamers en ligplaatsen in jachthavens.

Schagen streeft naar vitale bedrijven. Een vitaal verblijfsrecreatief initiatief beschikt over samenhang tussen drie componenten:

1. Het initiatief ligt in een uitstekende verblijfsomgeving en versterkt de kenmerken van de marktregio waarop zij georiënteerd is (inclusief de ruimtelijke kwaliteit);
2. Er is sprake van onderscheidende marktgerichte concepten;
3. Het initiatief is (onderbouwd) economisch haalbaar en heeft een langjarige focus op toeristisch-recreatieve exploitatie met voldoende ondernemersprikkel.

Het ontwikkelkader komt nagenoeg overeen met het regionale ontwikkelkader. Voor toetsing wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.2.

Reisgids ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggende bestemmingsplan ligt conform de gebiedsindeling van de Reisgids in het komgebied van Groote Keeten. De gemeente hanteert hier een regulier welstandsniveau.

De voorgestelde ontwikkeling beoogt een andere functie waarbij de huidige in slechte staat verkerende bebouwing niet kan worden hergebruikt. De 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' stelt dan dat er een beeldkwaliteitsplan nodig is. Vanwege de beperkte planomvang en omdat voor recreatiecomplexen de criteria voor 'recreatiegebied' van toepassing worden, wordt volstaan met deze paragraaf voor de ontwikkeling.

De stedenbouwkundig-landschappelijk inpassing is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. Dat heeft geleid tot de afbeelding zoals opgenomen in paragraaf 2.2.

Voor de uitwerking gelden aanvullend en/of afwijkend van de criteria voor "recreatiegebied", de volgende beeldkwaliteitsaspecten:

- Versterken stedenbouwkundige positie door aansluiting op en inpassing in de structuur van de Helmweg;
- Bouwmassa en opbouw die refereert naar een landelijke bebouwingscluster (nieuw soort 'boerenerf');
- Oriëntatie representatief bouwdeel naar de Helmweg;
- Duidelijke kapvormen;
- Architectuur is eigentijds en afgestemd op landelijk-dorpse omgeving;
- Bebouwing kent zorgvuldige detaillering.

Ten aanzien van de terreininrichting geldende de volgende aspecten:

- Erfranden 'huiskavel' accentueren met gebiedseigen opgaande boom- of struiksoorten;
- Enkele solitaire opgaande bomen;
- Parkeervakken in waterdoorlatende verharding; hagen toepassen om zicht op geparkeerde auto's te minimaliseren;

- Het groene gedeelte (westelijk van het hotel) blijft vooral een open landschap met enige verruwing (nollen).

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen sprake is van industrielawaai en spoorweglawaai, is hierop verder niet ingegaan.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidzones. De geluidzone voor wegen in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 meter gerekend vanuit de as van de weg. Voor wegen buiten de bebouwde kom is dit 250 meter. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient door middel van akoestisch onderzoek vastgesteld te worden of aan de grenswaarden van de Wgh wordt voldaan. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Onderzoek

Voor de ontwikkeling in het plangebied is nagegaan of toetsing aan de Wet geluidhinder nodig is. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Helmweg. Een hotel is geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Met dit planvoornemen wordt derhalve geen nieuw geluidsgevoelig object binnen de geluidzone mogelijk gemaakt. Toetsing aan de Wgh is voor dit planvoornemen niet nodig.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet in de uitvoering belemmerd vanwege de Wet geluidhinder.

4.2 Bedrijfshinder

Wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur), dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Er dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden de voorgenoemde minimale richtafstanden gehanteerd. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind.

Onderzoek

Voor hotels is in de genoemde VNG-publicatie de volgende categorie opgenomen: Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra (SBI-2008 code 5510). Deze bedrijvigheid wordt ingedeeld in milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 m vanwege geur, geluid en gevaar.

De richtafstand wordt formeel gezien gemeten vanaf de grens van de inrichting (bestemmingsgrens) en de dichtstbijgelegen gevel van de woning. De dichtstbijzijnde woning ligt ook aan de Helmweg, op circa 11 m vanaf de bestemmingsgrens 'Horeca-hotel'. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. Onaanvaardbare bedrijfshinder is gezien deze afstand niet te verwachten. De vestiging van het hotel zal derhalve niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen ten gevolge van bedrijfshinder.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect bedrijfshinder is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.3 Externe Veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of lpg. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rond externe veiligheid heeft als doel een minimaal veiligheidsniveau voor de burger te garanderen, en de burger buiten de risicovolle inrichting te beschermen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, en tevens de risico's zelf (deels) te beperken. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. In bovenstaande besluiten is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes middels een belangenafweging moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Bij een toename van het groepsrisico moet ten opzichte van de oriëntatiewaarde gekeken worden naar

Conclusie

Het bestemmingsplan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.504 voertuigbewegingen (van auto's) of 109 (voertuigbewegingen van vrachtauto's) per weekdagemaal leidt (grenswaarden 2017). Kenniscentrum InfoMil vermeld op hun website dat als de luchtkwaliteit aan de PM₁₀ normen voldoet, dit ook geldt voor de PM_{2,5} normen. Op grond hiervan is toetsing aan de grenswaarden voor PM_{2,5} niet nodig, als aan de PM₁₀ normen wordt voldaan.

Onderzoek

Aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is bepaald dat de verkeersgeneratie van het hotel tussen de 121,2 - 138,6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal ligt. Een nadere uitwerking van de verkeerseffecten wordt in paragraaf 4.10 gegeven, maar op grond van het bovenstaande kan worden aangegeven dat de toename van het aantal voertuigbewegingen vanuit dit planvoornemen ruimschoots onder de geldende grenswaarden van 1504 ligt. Het plan kan worden beschouwd als nibm-plan.

Conclusie

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft de luchtkwaliteit belemmerd.

4.5 Ecologie

Wet- en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderzoek

Voor het planvoornemen is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft geresulteerd in het rapport: Advies Natuurwaarden Helmweg 10, Callantsoog, zoals opgenomen in Bijlage 4. Dit Advies Natuurwaarden behandelt de ecologische beoordeling van het planvoornemen. De effecten op natuurwaarden worden beoordeeld in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb) met de daaraan gekoppelde provinciale verordening en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

NATURA 2000

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn

vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

De gronden van het plangebied zijn niet aangewezen als een in het kader van de Wnb beschermd Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Duinen Den Helder-Callantsoog op circa 190 meter ten westen van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Noordzeekustzone ligt op circa 1 kilometer ten westen van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 3 kilometer van het plangebied. Het plangebied heeft door de inrichting als intensief beheerde akker en erf geen belangrijke ecologische relaties met Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog.

Op meer dan 3 kilometer afstand zijn, gezien de aard van het plan, hooguit effecten door stikstofdepositie mogelijk. Voor de overige effecten beperkt de effectbeoordeling zich tot de binnen 3 kilometer afstand gelegen Natura 2000-gebieden Duinen Den Helder-Callantsoog en Noordzeekustzone.

Door een uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de Programmatische Aanpak Stikstof vernietigd. Dit betekent dat er niet meer met een drempelwaarde mag worden gerekend zoals opgenomen in het Advies Natuurwaarden (Bijlage 4). Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State is ook het rekenmodel AERIUS herzien. Met die reden is in 2020 een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, zie Bijlage 5. Als ook benoemd in paragraaf 6.2 is het bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten op 27 juli 2022 door de Raad van State vernietigd. Een onderdeel van de uitspraak heeft betrekking op de uitgevoerde stikstofberekening. In de stikstofberekening is in de referentiesituatie ten onrechte rekening gehouden met de bedrijfswoning. Na aanleiding van de uitspraak is de stikstofberekening aangepast, zie Bijlage 6. In die bijlage wordt eveneens uitgebreid ingegaan uit de uitgangspunten van de berekening.

Er zijn twee berekeningen gemaakt om te kunnen beoordelen of 1: de bouw/aanlegfase en 2: de gebruiksfase zorgen voor een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. De berekeningen geven als resultaat dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet zorgt voor een toename van stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitats binnen het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog.

Voor de overige aspecten geldt dat het plan zowel tijdens de aanlegfase als in de gebruiksfase geen (significant) negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden Duinen Den Helder-Callantsoog en Noordzeekustzone.

PROVINCIAAL NATUURBELEID

Het NNN (voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Holland uitgewerkt in de Omgevingsvisie NH2050 en de bijbehorende Omgevingsverordening/Provinciale ruimtelijke verordening.

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebied. Hiertoe zijn specifieke gebieden aangewezen.

Het plangebied ligt niet op gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid zijn aangewezen als NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op 100 meter ten westen van het plangebied en betreft het duingebied dat onderdeel is van Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog.

Het plangebied is wel onderdeel van weidevogelleefgebied net als het omringende gebied ten noorden van de Helmweg en ten oosten van de Duinweg (N502).

Het plan zorgt niet voor een belemmering van de omzetting van de gronden van het NNN naar een natuurfunctie en leidt niet tot negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een negatief effect hebben op weidevogelleefgebied. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Provinciale omgevingsverordening.

SOORTENBESCHERMING

Relevante wetgeving op het gebied van de soortenbescherming is uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. De bescherming van flora en faunasoorten is in de Wnb opgedeeld in twee beschermingscategorieën:

Strikt beschermde soorten:

- Soorten van de Vogelrichtlijn (art. 3.1);
- Soorten van de Habitatrichtlijn (art. 3.5).

Overige beschermde soorten:

- Nationaal beschermde soorten (art. 3.10).

Voor beide categorieën geldt dat het verboden is opzettelijk exemplaren te doden, vangen of plukken, en voortplantingsverblijfplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te vernielen of te beschadigen. Een belangrijk verschil tussen beide beschermingsregimes is dat voor de strikt beschermde soorten ook het opzettelijk verontrusten verboden is, terwijl dit voor de overige beschermde soorten niet het geval is.

Voor vogels geldt daarnaast dat het opzettelijk storen niet verboden is in geval de storing niet van wezenlijk invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Echter, voor vogels die staan in bijlage II van de Conventie van Bern geldt deze uitzondering niet. Daarnaast is er een lijst met jaarrond beschermde broedvogelnesten. Dat houdt in dat voor de op deze lijst genoemde vogelsoorten de nestplaats ook buiten het broedseizoen beschermd is.

De gevolgen van het plan voor in het kader van de Wnb beschermde soorten konden tijdens de ontwerpfase nog niet volledig in kaart gebracht worden. Zoals aangegeven in het Advies Natuurwaarden moest nader onderzoek naar vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren uitwijzen of negatieve effecten op niet-vrijgestelde beschermde soorten op kunnen treden.

Conclusies nader onderzoek (zie Bijlage 7)

Op basis van alle uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied geen voortplantingsbiotoop of leefgebied van rugstreeppad, nesten van gierzwaluw of kerkuil of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Er is geen sprake van een verbodsovertreding in het kader van de Wnb ten aanzien van rugstreeppad, gierzwaluw, kerkuil of vleermuizen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten niet nodig.

Bij de sloop van de bebouwing gaan wel acht jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus verloren. Voor de uitvoering van het plan is wel een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) voor deze soort nodig.

Rugstreeppad is tijdens de inventarisatierondes gehoord in de directe omgeving van het plangebied maar niet binnen het plangebied. Vanwege die nabijheid is het zaak om er voor te zorgen dat het plangebied in de periode van de werkzaamheden niet toegankelijk is voor rugstreeppad.

In de bebouwing zijn nesten aangetroffen van spreeuw en op het erf zijn koolmezen waargenomen. De nesten van spreeuw en koolmees vallen, naast dat ze tijdens het broedseizoen beschermd zijn, ook onder jaarrond beschermd categorie 5 soorten (jaarrond beschermd bij zwaarwegende feiten of als ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen). In de omgeving is evenwel voldoende alternatieve nestgelegenheid aanwezig voor deze soorten.

Er dient daarnaast rekening te worden gehouden met het broedseizoen van overige vogels. Het vernielen en beschadigen van nesten van vogels tijdens het broedseizoen is verboden.

Wat betreft de waargenomen territoria van veldleeuwerik verwijzen we naar pagina 24 van het Advies Natuurwaarden waarin ook is aangegeven dat het plangebied en de omgeving thans binnen de huidige verstoringzone voor weidevogels om bebouwing valt. Hierdoor zal in de praktijk geen verstoring van weidevogels optreden tijdens de aanlegfase. Het weidevogelleefgebied buiten het bestaande erf wordt niet toegankelijk gemaakt in de gebruiksfase, zodat ook tijdens de gebruiksfase geen sprake is van zal zijn van verstoring van weidevogelleefgebied in en om het plangebied.

Conclusie

Voor het plan is een ontheffing van de Wnb voor huismus nodig. Op basis van onze kennis en ervaring met eerdere projecten is de verwachting dat bij vastgestelde aanwezigheid van niet-vrijgestelde soorten, er zodanige mitigerende maatregelen te treffen zijn dat een ontheffing van de Wnb kan worden verkregen. Wanneer een ontheffing is verleend kan in redelijkheid worden gesteld dat de huidige natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.6 Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van

cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.6.1 Archeologie

Onderzoek

In het plangebied geldt op basis van het het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zijpe de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Deze dubbelbestemming vereist het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 10.000 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Omdat het plangebied een grotere oppervlakte heeft is door De Steekproef een archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 8.

Naar aanleiding van het onderzoek kan de verwachting voor bewoningsresten uit alle perioden worden bijgesteld tot een lage verwachting. Op dit punt geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse in 1799 gevechten hebben plaatsgevonden. De verwachtingswaarde voor het aantreffen van losse artefacten (in de vorm van bot- en metaalresten) kan op basis van het onderzoek niet naar beneden worden bijgesteld. Dergelijke artefacten zijn niet door middel van booronderzoek op te sporen. De kans op in situ liggende resten is echter klein door de bodemverbeteringswerkzaamheden die hier hebben plaatsgevonden. Om te voorkomen dat losse artefacten ongedocumenteerd verloren gaan, zou eventueel een metaaldetectie-onderzoek in het plangebied kunnen worden uitgevoerd. Het is echter aan de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Schagen, om te beoordelen of zij dit noodzakelijk acht. Een metaaldetectie-onderzoek kan worden uitgevoerd. Dit staat de uitvoering van het planvoornemen niet in de weg.

Zoals opgenomen in artikel 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening kan bij vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Het hiervoor genoemde onderzoek is in 2017 uitgevoerd en gerapporteerd en is daarmee ouder dan twee jaar. In de tussenliggende jaren hebben zich echter geen wijzigingen in het plangebied voorgedaan dat een wijziging in het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied doen vermoeden. Het hiervoor beschreven onderzoek is nog steeds van overeenkomstige toepassing.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerd onderzoek is er geen aanleiding om de vigerende dubbelbestemming te continueren. Het gebied is onderzocht en er is qua archeologie sprake van een uitvoerbaar plan.

4.6.2 Cultuurhistorie

Onderzoek

Als handreiking voor onderzoek naar de cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie met bijbehorende informatiekaart beschikbaar. Voor het planvoornemen is deze digitale informatiekaart geraadpleegd op het voorkomen van cultuurhistorisch waardevolle aspecten, zoals monumenten, structuurlijnen of andere elementen. Uit de provinciale informatie blijkt dat het plangebied valt binnen de begrenzing van het Aandijkingslandschap, maar dat in het plangebied zelf geen cultuurhistorisch waardevolle

aspecten aanwezig zijn.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet belemmerd vanwege de mogelijkheid op het verstoren van onderkende cultuurhistorische waarden.

4.7 Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

Het zogeheten Bodemloket van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Voor dit bestemmingsplan is de bodeminformatiekaart van het bodemloket geraadpleegd (zie figuur 9). Hieruit blijken geen bijzonderheden voor het plangebied. De in het plangebied aanwezige gronden zijn niet als 'verdacht' aangemerkt, wat betekent dat er ter plaatse geen aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten veroorzaakt door activiteiten uit het verleden. Het planvoornemen betreft de realisatie van een hotel, ter plaatse van een voormalig agrarisch erf. Bij het agrarisch bedrijf werd in de voormalige situatie reeds gewoond. Planologisch bestaan er derhalve vooralsnog geen bodemkundige bezwaren tegen het planvoornemen. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal een actueel bodemonderzoek worden overlegd.



Figuur 9. Kaartfragment Bodemloket (bron: www.bodemloket.nl)

Voor te ontgraven en eventueel naar buiten het plangebied af te voeren gronden kunnen op basis van het Besluit Bodemkwaliteit beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik bestaan. Hergebruik is sterk afhankelijk van de toepassingslocatie en dient met het bevoegd gezag afgestemd te worden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar.

4.8 Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Onderzoek

Op 10 oktober 2017 is de digitale watertoets voor het plan doorlopen. Hieruit komt naar voren dat de normale watertoetsprocedure moet worden doorlopen, omdat het plangebied de zoneringen regionale waterkering en primaire waterlopen raakt (zie Bijlage

9). Dit betekent dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), als waterbeheerder, een planspecifiek wateradvies uitbrengt. Hierin is op basis van de ingevoerde gegevens geoordeeld dat het planvoornemen geen invloed heeft op de ten zuiden van de Helmweg gelegen waterkering. De beschermingszone van deze waterkering is in dit bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen, zodat bescherming van de waterkering ook in de toekomst wordt geborgd.

Watercompensatie ten gevolge van een toename van het verhard oppervlakte is niet aan de orde, omdat de realisatie van het plan zoals dat nu voor ligt geen of slechts een geringe verhardingstoename tot gevolg heeft. Als te zijner tijd toch blijkt dat er 800 m² of meer verhardingstoename zal zijn, dient hiervoor tijdig een watervergunning te worden aangevraagd.

Volgens de globale inrichtingsschets zoals die nu voor het plangebied is opgesteld, lijkt een doodlopende, secundaire waterloop in het plangebied te worden gedempt. Het oppervlak van eventuele demping dient volledig te worden gecompenseerd door middel van het graven van extra oppervlakte water. Het HHNK treedt graag in overleg over de exacte invulling van de compenserende maatregelen, wanneer demping ook in de uitgewerkte plannen aan de orde blijkt. Het plangebied biedt voldoende ruimte om eventuele watercompensatie binnen het plangebied op te lossen. Uitgangspunt is echter de plannen dusdanig uit te werken dat er geen demping optreedt.

Per mail d.d. 7 maart 2018 is aanvullend op het wateradvies zoals hier verwoord en in de bijlage opgenomen, aangegeven dat er geen verdere op- en/of aanmerkingen zijn.

Conclusie

Het planvoornemen is rekening houdend met bovenstaande, uitvoerbaar voor wat betreft het aspect water.

4.9 Milieu effectrapportage (MER)

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. De activiteiten die in het plangebied worden beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan geldt daarom geen plan-MER. Daarnaast zijn de milieueffecten in voorgaande paragrafen voldoende onderzocht. Op grond hiervan kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen onaanvaardbare gevolgen voor het milieu zullen hebben.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Verkeer

In navolgende zijn de verkeerseffecten vanwege het planvoornemen in het plangebied in beeld gebracht. Hiertoe is gebruik gemaakt van publicatie nr. 381 "Toekomstbestendig

parkeren" (2018) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). In deze publicatie zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven en ook parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte. Bij gebruikmaking van deze publicatie is er van uitgegaan dat Schagen in 'weinig stedelijk gebied' ligt. In aansluiting op de Nota Parkeernormen Schagen 2016 is het plangebied aangemerkt als 'rest bebouwde kom'.

Het planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van een 4-sterrenhotel met 60 kamers. Voor een 4-sterrenhotel wordt in deze situatie een bandbreedte gegeven van minimaal 20,2 tot maximaal 23,1 motorvoertuigbewegingen per 10 kamers. Omgerekend naar 60 kamers betekent dit een bandbreedte van 121,2 -138,6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Gemiddeld gaat het om 130 (129,9) motorvoertuigbewegingen.

Uitgaande van een spits-urintensiteit van 10% van de etmaalintensiteit leidt dit tot een toename van de spitsurintensiteit van 13 motorvoertuigbewegingen bij een volledige uitvoering van het plan. Het hotel wordt direct ontsloten op de Helmweg, maar ook de Duinweg (N502) is, als doorgaande weg, belangrijk als het gaat om de ontsluiting van het hotel. Gezien de inrichting van beide wegen en de huidige verkeersintensiteit kan worden aangenomen dat de doorstroming op zowel de Helmweg als de Duinweg vanwege de verkeersgeneratie van het planvoornemen niet in het geding komt. Een goede verkeersafwikkeling blijft mogelijk.

Parkeren

De parkeerbehoefte in het plangebied neemt toe als gevolg van het planvoornemen. De realisatie van het hotel brengt een zekere vraag naar parkeervoorzieningen met zich mee. Om in deze parkeerbehoefte te voorzien is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat een omgevingsvergunning alleen kan worden afgegeven wanneer de zekerheid bestaat dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De normen die de gemeente hanteert om te beoordelen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016'. Deze toetsing vindt plaats op basis van deze nota, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode. Zo wordt bij ontwikkeling altijd voorzien in de actuele parkeerbehoefte.

In de Nota Parkeernormen Schagen 2016 zijn onder andere parkeernormen opgenomen voor horeca en (verblijfs-)recreatie. De hoogste hotelcategorie waarvoor parkeernormen staan genoemd is een 3-sterrenhotel. Hiervoor geldt in de rest bebouwde kom een parkeernorm van 5,2 parkeerplaatsen (pp) per 10 kamers. Voor het hotel met 60 kamers betekent dit dat er 31,2 pp. moeten worden gerealiseerd.

In de eerder genoemde CROW-publicatie zijn wel parkeerkencijfers opgenomen voor een 4-sterrenhotel. In onderhavig geval gaat het om een bandbreedte van 7,0 - 8,0 pp. per 10 kamers. Omgerekend naar 60 kamers is dit 42 - 48 pp. voor het hotel. In de globale inrichtingstekening is rekening gehouden met 70 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het erf voldoende ruimte biedt om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

Het bestemmingplan kan ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar worden geacht.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid.

Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen.

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

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de nieuwe Wro de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opgenomen in de planregels.

De SVBP2012 bepaalt in grote mate de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen. De SVBP2012 bevat bijvoorbeeld omschrijvingen van begrippen die letterlijk moeten worden overgenomen in elk bestemmingsplan. Daarnaast bevat het regels ten aanzien van de wijze waarop regels geformuleerd moeten worden. In het Bro is daarnaast een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht die letterlijk moeten worden overgenomen in de planregels.

De regels zijn zo opgesteld dat ze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend.

5.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen te onderscheiden.

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overleg- en inspraakreacties en verwerkt deze indien nodig.

Ontwerpfase

Wanneer de voorbereidingsfase is afgerond, wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan wordt na aankondiging in de Staatscourant en de website www.officielebekendmakingen.nl voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging worden, voor zover nodig, de zienswijzen verwerkt in het bestemmingsplan. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan binnen tien hoogste twaalf weken vast. Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat gedurende een periode van zes weken na bekendmaking de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Juridische vormgeving

De SVBP2012 voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan waarvan niet mag worden afgeweken. Bestemmingsplanregels zijn hierdoor altijd als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen: de begrippen en de wijze van meten. Dit houdt in dat belangrijke begrippen worden omschreven en nader wordt toegelicht hoe precies wordt gemeten. Hierdoor wordt verzekerd dat uiteenlopende interpretaties de naleving van de regels niet in de weg staan.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels terug te vinden die gelden voor de verschillende bestemmingen. De verbeelding en regels van een bestemmingsplan vertellen in samenhang welke regels waar precies gelden.

Hoofdstuk 3: algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierbij wordt ingegaan op de anti-dubbeltelregel en de bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

De regels van het bestemmingsplan sluiten altijd af met regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel. Het overgangsrecht wordt wettelijk voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en bevat daardoor altijd exact dezelfde formulering. De slotregel vertelt hoe een bestemmingsplan mag worden geciteerd.

5.4 Planregels

Nu het juridische kader is geschetst, kan gekeken worden naar de regels die specifiek in dit gebied gelden. Hierbij wordt een toelichting gegeven op de regels binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Horeca - Hotel', de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de algemene regels.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting en waterlopen en waterpartijen. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 3,5 m.

Horeca - Hotel

De bestemming 'Horeca - Hotel' is in dit bestemmingsplan opgenomen voor de gronden waarop de realisatie van een hotel is beoogd. De bestemming is afgestemd op de specifieke karakteristieken van het planvoornemen. Het maximum aantal hotelkamers is begrensd tot 60 kamers. Zowel het maximum aantal kamers als de maximum goot- en bouwhoogte is geregeld door middel van aanduidingen op de verbeelding met koppelingen naar bepalingen in de regels. Door middel van een bouwvlak wordt aangegeven waar mag worden gebouwd.

Gebruik van bouwwerken of gronden voor detailhandel en de huisvesting voor seizoensarbeiders is verboden.

Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' beschermt de waterkering en de waterbeheersing die in een klein gedeelte van het plangebied aanwezig is. Deze bescherming vindt voornamelijk plaats door middel van het omgevingsvergunningstelsel dat is opgenomen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat binnen het bestemmingsvlak gebouwen pas kunnen worden gebouwd wanneer advies is ingewonnen bij de verantwoordelijk waterbeheerder. Ook voor het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde die mogelijk gevolgen hebben voor de waterkering, zoals het afgraven of ophogen van gronden en het aanbrengen van beplanting dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Algemene regels

In de algemene regels wordt onder andere het parkeren nader geregeld. Deze regeling is gekoppeld aan bouwactiviteiten in het plangebied en is afgestemd op de inhoud van het facetbestemmingsplan 'Parkeren'. De regeling houdt in dat enkel gebouwd mag worden voor zover is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan de hand van de meest recente parkeernota wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Momenteel is dat de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016'.

De planontwikkeling vindt plaats in gebied dat door de provincie Noord-Holland is aangewezen als weidevogelleefgebied. Zie ook paragraaf 3.2 waarin dit nader wordt toegelicht. In het voorliggende plan is hiermee rekening gehouden door de aanduiding 'overige zone - weidevogelleefgebied' op te nemen en hieraan een regeling te koppelen in de algemene aanduidingsregels. Deze regeling zorgt ervoor dat in het plangebied rekening wordt gehouden met de instandhouding van het leefgebied van weidevogels. In de regeling is een verbodsbepaling opgenomen ten aanzien van werkzaamheden die de functie als weidevogelleefgebied van de locatie mogelijk verstoren. Van de verbodsbepaling kan slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Wanneer deze omgevingsvergunning wordt aangevraagd, wordt getoetst of verlening van de vergunning er niet toe leidt dat de waarde van de gronden als broed- en fourageergebied voor weidevogels onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Bro aangegeven. Dit bestemmingsplan ziet toe op de sloop van de bestaande agrarische bebouwing en herbouw van een nieuw hotel en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro onder b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen".

Doel van een grondexploitatie­regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de ontwikkelende partij gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding. In de tussen partijen af te sluiten anterieure overeenkomst worden de kostenafspraken vastgelegd.

Realisatiekosten en financiële uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer van het planvoornemen van dit bestemmingsplan is een private partij. De kosten voor realisatie van het planvoornemen komen voor rekening van deze partij. De initiatiefnemer heeft een exploitatieberekening laten opstellen. Hieruit blijkt dat de beoogde hotelontwikkeling op deze locatie bedrijfseconomisch haalbaar is. In redelijkheid mag worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling binnen de planperiode van in beginsel 10 jaar wordt uitgevoerd.

Planschade

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt. Afspraken over de mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden in de tussen initiatiefnemer en gemeente overeengekomen anterieure overeenkomst opgenomen.

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, zal worden geregeld in een tussen de gemeente en initiatiefnemer te ondertekenen afzonderlijke anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet zijn getekend vóór vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen

van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het planvoornemen wordt verstuurd aan diverse partijen in verband met vooroverleg. Zij worden hiermee in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

Vanuit het vooroverleg is door de Provincie Noord Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gereageerd. De provincie heeft positief gereageerd met daarbij de opmerking dat het plan mogelijk nog via de ARO voor advies gaat. De aanvullende reactie van het HHNK is instemmend (zie ook paragraaf 4.8).

Tervisielegging

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente vervolgens een ieder in de gelegenheid gesteld om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 april 2019 ter visie gelegen. Op het plan zijn enkele zienswijzen ingekomen. Zoals blijkt uit de 'Nota beantwoording van zienswijzen' zoals opgenomen in Bijlage 10, heeft geen van deze zienswijzen geleid tot aanpassing van het plan. Het bestemmingsplan is op 29 juni 2021 ongewijzigd vastgesteld.

Uitspraak Raad van State

Op 29 juni 2021 is het bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten ongewijzigd vastgesteld. Op het bestemmingsplan is echter beroep ingesteld. Dit heeft geleid tot een uitspraak door de Raad van State (RvS 27 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2151). De rechter heeft het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten in die uitspraak op drie onderdelen vernietigd.

1. In het aan het vastgestelde bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoek dat onder andere de behoefte en locatiekeuze onderbouwd, werd verwezen naar een samenwerking met het tegenover gevestigde restaurant (Helmweg 9). Nu voor de ontwikkeling van het hotel op Helmweg 10 niet langer samenwerking wordt gevonden met het restaurant op Helmweg 9 is de ruimtelijke motivering om niet voor een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied te kiezen onvoldoende onderbouwd.
2. De Afdeling stelt vast dat het besluit niet onder het overgangsrecht van de Omgevingsverordening NH2020 valt. Dit betekent dat, anders dan de raad veronderstelt, niet de PRV van toepassing is op het besluit van 29 juni 2021, maar de Omgevingsverordening. De raad heeft ten onrechte niet getoetst aan de Omgevingsverordening.
3. de Afdeling is van oordeel dat in het natuuronderzoek niet is uitgegaan van de feitelijke, planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan als referentiesituatie voor de beoordeling van de vraag of het plan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Voor de beoordeling van de vraag of het plan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied is in de Aeriusberekening behorende bij het besluit namelijk ten onrechte rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning.

Procedure tweede vaststelling

Met deze uitspraak is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten vernietigd. Dat betekent dat een nieuw besluit tot vaststelling moet worden genomen. Hernieuwde tervisielegging van het ontwerp is niet nodig. De Afdeling heeft in andere uitspraken aangegeven dat het mogelijk is om een bestemmingsplan te repareren, zonder daarvoor de wettelijke procedure opnieuw te doorlopen (AbRvS, 3 januari 2018, zaakno. 201701389/1/R3, maar ook AbRvS 13 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2003 en AbRvS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:471). Deze uitspraken kunnen op voorliggend plan worden toegepast. De hiervoor genoemde onderdelen waarop het besluit vernietigd is, zijn in de toelichting van voorliggend plan gerepareerd. De genoemde onderdelen hebben geleid tot een nadere motivatie in zowel paragraaf 3.1, 3.2, als 4.5 maar hebben niet geleid tot een ander planvoornemen. De planuitgangspunten en bijbehorende regelingen zijn hetzelfde gebleven. Met die reden is een hernieuwde tervisielegging van het ontwerp dan ook niet nodig. Navolgende paragraaf gaat in op de wijze waarop het bestemmingsplan is hersteld.

Reparatie beroepsgronden

1. Locatiekeuze

Paragraaf 3.1 onderdeel Ladder Onderbouwning is de motivering voor een locatiekeuze buiten bestaand stedelijk aangevuld. Hieruit blijkt dat een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied voor de beoogde ontwikkeling niet gevonden kan worden en dat de voorgenomen planlocatie de meest geschikte locatie is voor het voorgenomen plan.

2. Provinciale verordening

Gedurende de procedure van het bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten is de provinciale verordening Noord-Holland gewijzigd. Op 22 oktober 2020 en op 17 november 2020 is de provinciale Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld respectievelijk in werking getreden die de oude Provinciale Ruimtelijke Verordening uit 2019 heeft vervangen. Om te bepalen welke omgevingsverordening op het planvoornemen van toepassing was kan gekeken worden naar het overgangsrecht zoals deze in de Omgevingsverordening is opgenomen. In de Omgevingsverordening NH2020 van 19 november 2020 is het volgende overgangsrecht opgenomen:

Artikel 2.12 onder 1:

Het oude recht blijft van toepassing tot een besluit onherroepelijk wordt, als voor de inwerkingtreding van de betreffende bepaling van deze verordening:

- a. *een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 2 jaar daarna is genomen;*
- b. *voor een ambtshalve te nemen besluit, een besluit als bedoeld in 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, of een besluit als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening, dat op verzoek wordt genomen, een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit ten aanzien waarvan op de voorbereiding afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is en het besluit binnen 2 jaar daarna is genomen; of*
- c. *voor een ambtshalve te nemen besluit toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht of het ontwerp is bekendgemaakt en het besluit binnen 2 jaar daarna is genomen.*

Ten tijde van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten op 29 juni 2021, gold het hiervoor genoemde overgangsrecht. Het bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten is op 26 april 2019 als ontwerp ter inzage gelegd. Op 29 juni 2021 is het bestemmingsplan vastgesteld. Zoals de Afdeling heeft geconstateerd heeft de raad het bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten ten onrechte niet getoetst aan de Omgevingsverordening NH2020 (17-11-2020).

Het voorliggende hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan voorziet in een toetsing aan

de Omgevingsverordening NH2020. De Omgevingsverordening wordt echter regelmatig geactualiseerd. Zo is op 23 mei 2022 het Besluit tot wijziging van de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Dit besluit is op 15 juni 2022 in werking getreden. Diverse artikelen in de Omgevingsverordening zijn hiermee gewijzigd, waaronder artikel 2.12 het overgangsrecht. In de nieuwe regeling luidt het overgangsrecht als volgt, waarbij de aanpassingen onderstreept zijn weergegeven:

Artikel 12.2 onder 1:

Het oude recht blijft van toepassing tot een besluit onherroepelijk wordt, als voor de inwerkingtreding van de betreffende bepaling van deze verordening:

- a. een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 2 jaar na de in de aanhef genoemde inwerkingtreding is genomen;*
- b. voor een ambtshalve te nemen besluit, een besluit als bedoeld in 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, of een besluit als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening, dat op verzoek wordt genomen, een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit ten aanzien waarvan op de voorbereiding afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is en het besluit binnen 2 jaar na de in de aanhef genoemde inwerkingtreding is genomen; of*
- c. voor een ambtshalve te nemen besluit toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht of het ontwerp is bekendgemaakt en het besluit binnen 2 jaar na de in de aanhef genoemde inwerkingtreding is genomen.*

Op het voorliggend hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan is het hiervoor genoemde overgangsrecht van toepassing. Het ontwerp bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten is immers ruim voor inwerkingtreding van de provinciale omgevingsverordening NH2020 ter visie gelegd en het plan wordt vervolgens binnen 2 jaar na de inwerkingtreding vastgesteld.

Het voorliggend hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan is dan ook getoetst aan de regeling zoals deze in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (3 september 2019) is opgenomen, zie hiervoor 3.2. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de PRV.

3. Stikstofberekening

De stikstofberekening zoals deze als Bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen en in paragraaf 4.5 is toegelicht, is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State aangepast. De voormalig agrarische bedrijfswoning is niet langer in de referentiesituatie betrokken. De stikstofberekening is gebaseerd op intern salderen waarbij onder andere het beweiden en de bemesting van de landbouwgronden is betrokken. Een deel van deze gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen. Ter voorkoming dat op deze gronden nog wel, in welke vorm dan ook, stikstofhoudende kunst- en/of dierlijke mest wordt toegepast is hiervoor een aanvullende gebruiksregel (zie Artikel 3 Groen) in voorliggend hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

De aangepaste stikstofberekening genereert een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.



Contactgegevens

Bezoekadres:

Laan 19
1741 EA Schagen

Postadres:

Postbus 8
1740 AA Schagen

Tel.: (0224) 210 400

Fax: (0224) 210 455

E-mail: postbus8@schagen.nl

Internet: www.schagen.nl



GEMEENTE
Schagen