

Bestemmingsplan

Bosweg 48 't Zand

Vastgesteld

Toelichting

Bestemmingsplan Bosweg 48 't Zand

Toelichting

16 januari 2023

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPBGZPBosweg48-va01

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bestemmingsplan	6
2.	Analyse van het plangebied	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Karakter van de omgeving	7
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstig plan	9
3.3	Beeldkwaliteit recreatiepark	10
4.	Beleid	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	12
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	12
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	13
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	13
4.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)</i>	14
4.2.3	<i>Visie Recreatie & Toerisme Noord-Holland 2030</i>	15
4.2.4	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i>	15
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	16
4.3.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	17
4.3.3	<i>Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit</i>	17
5.	Omgevingsaspecten	18
5.1	Natuur	18
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	18
5.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
5.1.3	<i>Soortenbescherming</i>	20
5.1.4	<i>Zorgplicht</i>	21
5.1.5	<i>Aanbevelingen</i>	22
5.2	Bodem	22

5.3	Geluid	24
5.4	Luchtkwaliteit.....	25
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	25
5.5	Water.....	25
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	25
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	26
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	26
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	26
5.6	Externe veiligheid	27
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	27
5.8	Spuitvrijzone	28
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	29
5.10	Duurzaamheid	30
5.11	Verkeer en Parkeren.....	30
5.12	Kabels en leidingen.....	30
5.13	Cultuurhistorie.....	30
5.14	Archeologie.....	31
6	Juridische aspecten	33
6.1	Doelstelling.....	33
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	33
6.3	Planopzet.....	33
6.3.1	<i>Bestemmingsregels</i>	34
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2.1	<i>Vooroverleg</i>	35
7.2.2	<i>Overleg belanghebbenden</i>	35

Bijlagen:

Bijlage 1:	Rapport ontwikkeling verblijfsrecreatie Bosweg 48
Bijlage 2:	Maatvast ontwerp ontwikkeling recreatiepark
Bijlage 3:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 4:	Nader onderzoek natuur
Bijlage 5:	Stikdepositieanalyse
Bijlage 6:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7:	Watertoets
Bijlage 8:	Locatie specifiek onderzoek spuitvrijzone
Bijlage 9:	Archeologische quickscan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel Bosweg 48 in 't Zand is het bedrijf Zeezand Recreatie gevestigd. Op het terrein is een woning aanwezig met een bedrijfsgebouw en aan de oostzijde hiervan bevindt zich een recreatiepark dat verouderd is.



Het plan is om het recreatiepark te vitaliseren en uit te breiden. Op het perceel worden de gevels van 6 bestaande appartementen vernieuwd, 1 bestaande recreatiewoning wordt gerenoveerd en het park wordt aangevuld met 11 nieuwe zelfvoorzienende en volledig circulaire recreatiewoningen.

De huidige planlocatie heeft diverse bestemmingen, waardoor de ontwikkeling van het plan strijdig is. Om de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan op te heffen, wordt voor deze locatie een (postzegel)bestemmingsplan opgesteld. De gehele planlocatie zal een recreatieve bestemming krijgen.

1.2 Bestemmingsplan

De planlocatie aan de Bosweg is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2014 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming ‘Recreatie -Verblijfsrecreatie 2’, ‘Bedrijf’, ‘Agrarisch’, ‘Groen’, een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Op de recreatieve bestemming is nog een functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – appartementen’ aanwezig en nog twee specifieke maatvoeringsaanduidingen ‘maximum aantal niet-permanente standplaatsen: 9’ en ‘maximum aantal permanente standplaatsen: 6’.

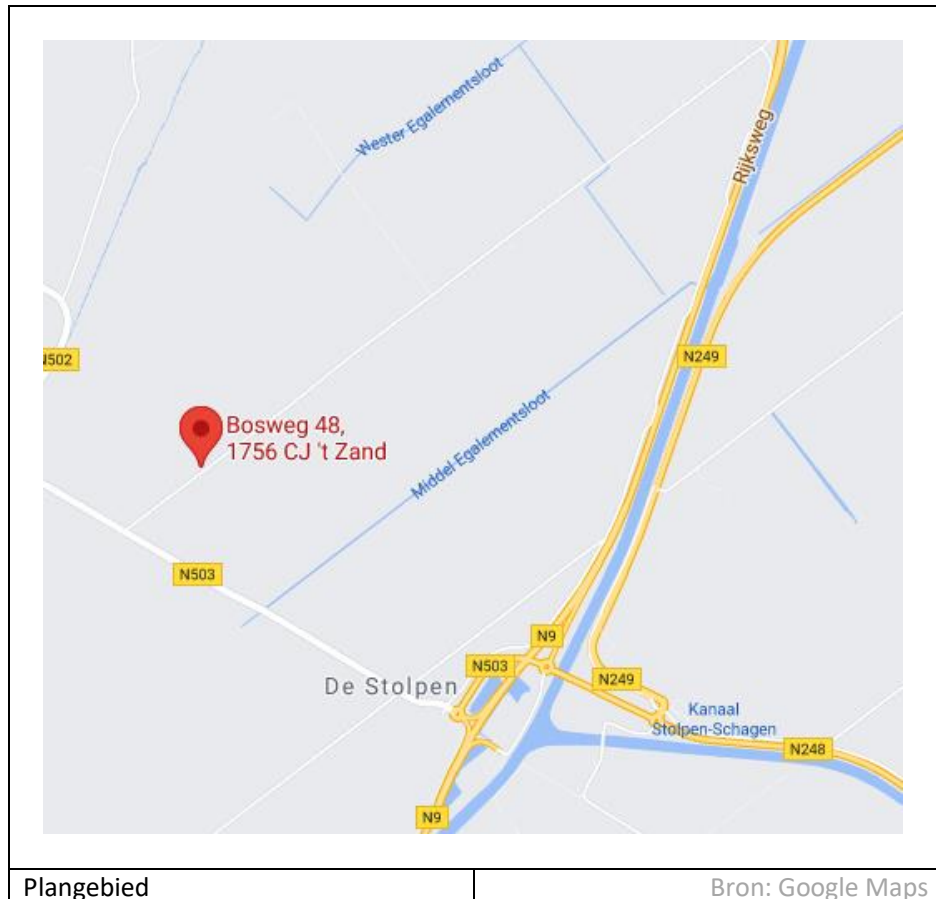
In dit (postzegel)bestemmingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging naar ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie 1’ op de locatie Bosweg 48 een passende ontwikkeling is op de planlocatie.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Bosweg en deze weg vormt een verbinding tussen 't Zand en De Stolpen.

De bebouwing langs de Bosweg bestaat voornamelijk uit een mix van agrarische bedrijven en particuliere woningen met grote open ruimten ertussen.



2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie aan de Bosweg is gelegen binnen de polder Zijpe. Dit is een vlak agrarisch gebied dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is de bollenteelt. De verkaveling van de Zijpe is rationeel en bestaat uit grote blokken. Het reliëf in het landschap rondom de planlocatie wordt gevormd door de Rijksweg N9 en het Noordhollands Kanaal aan de oostzijde en de duinen van Petten naar Callantsoog aan de westzijde.

De Bosweg doorsnijdt de polder en is goed herkenbaar in het landschap. De Zijpe is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. In 't Zand is bebouwing geconcentreerd aanwezig.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel Bosweg 48 is een bestaande bedrijfswoning aanwezig met aan de westzijde een bedrijfsgebouw. Vanaf de Bosweg loopt een oprit langs het bedrijfsgebouw naar de achterzijde van het perceel waar zich parkeerplaatsen bevinden.

Aan de oostzijde van de woning is het recreatiepark gelegen. In de huidige situatie zijn hier 6 bestaande chalets aanwezig, een recreatiewoning, 6 appartementen en een kantine. De receptie van het park is gevestigd in het bedrijfsgebouw bij de bedrijfswoning.

Rond de planlocatie is een boomsingel aangebracht en langs de Bosweg een dichte haag.

Daardoor wordt het recreatiepark gescheiden van de omgeving. Aan de noord- en oostzijde van het perceel is een waterloop aanwezig.



Huidige bebouwing Bosweg

3.2 Toekomstig plan

Het aantal bezoekers aan het recreatiepark neemt ieder jaar toe. Er is een hoge bezettingsgraad, zowel in de appartementen als in de chalets en de recreatiewoning. De bestaande chalets en de recreatiewoning zijn qua bouwwerk gedateerd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.

Om aan de wensen van de bezoekers tegemoet te komen, wil de initiatiefnemer een verbeterslag doorvoeren op de planlocatie. Voor de ontwikkeling van het plan is een rapport opgesteld over de ontwikkeling van verblijfsrecreatie op het perceel (bijlage 1).

Het plan is om de bestaande bedrijfswoning te handhaven, de bestaande recreatiewoning te renoveren, de gevels van de appartementen aan te passen, de bestaande chalets te slopen en daarvoor in de plaats 11 nieuwe zelfvoorzienende en volledig circulaire recreatiewoningen te plaatsen (bijlage 2).

De recreatiewoningen hebben een oppervlakte van circa 70 m² op de begane grond wat past bij de kleinschalige opzet van het park. De grootte van de recreatiewoningen wisselt, omdat deze worden uitgevoerd met een zadeldak of een plat dak. Dit zorgt ervoor dat het mogelijk is om met een heel gezin in een recreatiewoning te verblijven of met slechts enkele personen.

De 6 appartementen vormen een aanvulling op dit aanbod en zijn voornamelijk geschikt voor 2 tot 6 personen.



Het recreatiepark richt zich op verschillende doelgroepen om een verblijf op het park aan te laten sluiten bij de vele wensen die er zijn van gasten. Door de recreatiewoningen zelfvoorzienend en volledig circulair uit te voeren, wordt er een grote stap gemaakt voor een duurzame toekomstige ontwikkeling van het park.

Aan de noordzijde van de planlocatie wordt een speelterrein aangelegd met voorzieningen voor kinderen.

Via de bestaande oprit aan de westzijde kunnen de parkeerplaatsen en het recreatiepark worden bereikt. Deze parkeerplaatsen worden voorzien van grasbetontegels en dit zorgt voor een groene uitstraling en het is klimaatadaptief.

Tijdens het verblijf is het de bedoeling om de auto op de parkeerplaatsen te parkeren en niet binnen het recreatiepark. Centraal op de planlocatie wordt een rondweg gerealiseerd met een open schelpenverharding en deze weg is alleen bedoeld om bagage in- en uit te laden. Door de toepassing van schelpenverharding kan regenwater infiltreren en dit betreft dus ook een klimaatadaptieve maatregel.

3.3 Beeldkwaliteit recreatiepark

De rationeel verkavelde Zijpepolder is een efficiënte (bollen)productie­polder met een grofmazige rechthoekige wegenstructuur, smalle vaarten en weinig beplanting.

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingen­landschap.

De duinen langs de Noordzeekust, de dijken en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten. Hierdoor zijn de landschappelijke begrenzingen scherp en contrastrijk.

Binnen de polder Zijpe is de scherpe overgang tussen de duinen en de polder een belangrijke ruimtelijke drager, waarbij de open maat in het landschap zeer groot is.

De polderlinten vormen binnen de aandijkingen de dragers voor de bebouwing zoals de grote bollenbedrijven en burgerwoningen en cultuurhistorische elementen zoals landgoederen.

Het Noordhollands Kanaal vormt, ondanks de geringe hoogteverschillen wel een heel herkenbare ruimtelijke structuur in het gebied.

Binnen de polder Zijpe is het wenselijk om nieuwe bebouwing te clusteren of te groeperen bij bestaande bebouwing aan het agrarische lint, met een relatief grote afstand tussen de clusters.

Voor het recreatiepark geldt dat het aan de weg is gelegen en bestaat uit een cluster van bebouwing. Het kleinschalige recreatiepark wordt ge­vitaliseerd, waarbij er geen uitbreiding plaatsvindt van de planlocatie. Aan de verkaveling rondom de planlocatie worden geen wijzigingen aangebracht en de bestaande waterloop rond het perceel blijft gehandhaafd. Het doel is om de gevels van de appartementen, bestaande- en nieuwe recreatiewoningen te voorzien van natuurlijke en duurzame materialen. Door deze ontwikkeling wordt een uniforme uitstraling op het park bereikt en dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

Op de locatie worden nieuwe circulaire recreatiewoningen gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter. Het beeld van bebouwing langs het kenmerkende polderlint van de Bosweg blijft bestaan, maar wordt in kwalitatief opzicht verbeterd.

De uitbreiding van het nollen­landschap op de planlocatie draagt bij aan de landschappelijke inpassing van het recreatiepark en sluit aan op het landschap langs de Noordzeekust. Een nollen­landschap bestaat uit zandige duintjes met daarop een begroeiing van onder andere helmgras, duindoorns, gaspeldoorns, brem en kardinaalsmuts.

Rond het recreatiepark is al een groensingel en haag aanwezig en deze groenstructuren worden aangevuld. Op deze manier vormt het park een groene enclave binnen de verder open polder en dit sluit aan bij de omringende erven waar alleen rond de bebouwing groensingels aanwezig zijn (bijlage 2).



Aanzicht vernieuwd recreatiepark

De aanleg van een halfverharding voor de rondweg en parkeerplaatsen op het park is passend binnen het nollenlandschap en dit heeft tevens als doel om de locatie klimaatadaptief in te richten.

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 de 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- al 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 er op het perceel 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 transformatie 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.

De planlocatie heeft in de huidige situatie gedeeltelijk een bedrijfsbestemming, een recreatieve bestemming en een kleine strook heeft een agrarische bestemming.

Het plan is om de bedrijfsbestemming en agrarische bestemming te verwijderen en het gehele perceel voor recreatie te bestemmen. Door het verwijderen van de bedrijfsbestemming zal deze stedelijke functie van het perceel worden verwijderd.

Daarnaast wordt aan een kleine strook grond met een agrarische bestemming een recreatieve bestemming gegeven. De oppervlakte van de planlocatie waar een stedelijke functie wordt verwijderd is groter dan de oppervlakte waaraan een recreatieve bestemming wordt toegekend. Dit betekent dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar waarbij sprake is van een transformatie, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Bij de ontwikkeling van het plan aan de Bosweg 48 worden 11 circulaire recreatiewoningen geplaatst op een park waar in de huidige situatie 6 permanente standplaatsen, 9 niet-permanente standplaatsen, een recreatiewoning en 6 appartementen zijn toegestaan. De standplaatsen komen te vervallen en daarvoor in de plaats worden recreatiewoningen geplaatst. Het wordt daardoor mogelijk om jaarrond het park te exploiteren.

De steeds verder uiteenlopende wensen van recreanten en toeristen geven aanleiding om de kwaliteit van het huidige aanbod op de planlocatie te verbeteren, de diversiteit te vergroten en nieuw eigentijds aanbod te ontwikkelen dat van toegevoegde waarde is op het huidige aanbod.

Door de vitalisering van het park en het plaatsen van nieuwe circulaire recreatiewoningen wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar meer toeristisch verblijf en comfort binnen de kustzone. De planlocatie is dicht bij de Noordzeekust gelegen en dit is een grote toeristische trekpleister gedurende het gehele jaar. Bovendien vormt de verhuur van de recreatiewoningen een aanvulling op de bestaande appartementen en recreatiewoning die in de huidige situatie al jaarrond worden bezocht.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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.

Door de vitalisering van het recreatiepark vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op de planlocatie. Op deze manier wordt het mogelijk voor inwoners en toeristen om jaarrond de kuststreek te bezoeken en te verblijven en kan worden genoten van het open landschap, natuur, kustzone, natuur en rust binnen dit unieke gebied. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.15 en 6.16 staan de voorwaarden vermeld ten aanzien van de regionaal afgesproken ambities ten aanzien van de ontwikkeling van verblijfsrecreatie. Op deze wijze kan een belangenafweging worden gemaakt tussen de openheid van het landschap en de mogelijkheden op het gebied van verblijfsrecreatie. De voorwaarden voor verblijfsrecreatie in het buitengebied zijn:

1. een ruimtelijk plan borgt bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie de geformuleerde ambities van de binnen een regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie.
2. een ruimtelijk plan voorziet bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf waarbij de verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft.
3. een ruimtelijk plan dat verblijfsrecreatie mogelijk maakt (bestaand en nieuw) stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie.

Bij de transformatie van het recreatiepark is het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord betrokken en zij geven de initiatiefnemers ondersteuning om te voldoen aan de bovenstaande voorwaarden.

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

4.2.3 Visie Recreatie & Toerisme Noord-Holland 2030

In de Visie Recreatie & Toerisme Noord-Holland 2030 van Provincie Noord-Holland worden de belangrijkste kansen en uitdagingen op het gebied van recreatie en toerisme voor Noord-Holland op de middellange termijn beschreven en het geeft richting aan de aanpak hiervan. In de visie wordt de ontwikkeling van recreatie in samenhang met andere opgaven bekeken zoals wonen en biodiversiteit. Daarbij gaat het over vrijetijdsactiviteiten, maar ook over gasten die meerdere nachten binnen de provincie verblijven.

Het toeristisch-recreatief product is een 'samengesteld product', waarbij er veel factoren zijn die gezamenlijk de aantrekkelijkheid van een bestemming bepalen, zoals landschappelijke kwaliteit, cultuurhistorie, activiteiten, verblijfsmogelijkheden, routestructuren en (openbaar) vervoer.

Een optimaal toeristisch-recreatief aanbod is geen doel op zich, maar een middel om te werken aan een provincie waar het fijn is om te verblijven en te recreëren. Investerings in recreatie en toerisme hebben een directe positieve invloed op het welzijn en de welvaart van de inwoners van Noord-Holland. Maar ook op andere vlakken zijn recreatie en toerisme van meerwaarde voor de provincie, zoals op sociaal-maatschappelijk en economisch en recreatie heeft ook een gezondheidswaarde.

Recreatie zorgt voor ontmoetingen, creativiteit en ontspanning en is essentieel voor het welzijn van mensen en de productiviteit. Bovendien vergroot het draagvlak voor natuur en landschap door recreatie en dit draagt direct bij aan de instandhouding.

Daarnaast zijn toerisme en recreatie een belangrijke economische motor. Dit zorgt voor werkgelegenheid maar houdt ook in dorpen en steden de voorzieningen op niveau.

Recreatie in een groene omgeving heeft een positief effect op de fysieke en mentale gezondheid.

De ambitie is om heel Noord-Holland te laten profiteren van recreatie en toerisme en daarvoor ziet men 4 opgaven. Dit betreft:

1. Toenemende druk op natuur, landschap en omgeving;
2. Toenemende en veranderende vraag van recreanten en toeristen;
3. Toeristisch recreatief-aanbod versterken;
4. Optimaal benutten van het bestaande aanbod: goed verbonden en bereikbaar netwerk.

Voor de ontwikkeling op de planlocatie aan de Bosweg zijn vooral de opgaven die genoemd worden onder 2 en 3 van belang.

Op diverse plekken aan de kusten van Noord-Holland Noord is het druk, maar er kan in sommige gebieden nog geprofiteerd worden van een toename van het aantal gasten. Het is zaak om deze gasten aan te trekken door een verleidelijk aanbod, waarbij de vitaliteit van de verblijfsaccommodaties een belangrijk aandachtspunt is.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan stemt overeen met het provinciale beleid.*

4.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is vastgesteld op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten en bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad is in de OGV verankerd in artikel 6.59. Het gebied van de Zijpe- en Hazepolder valt binnen het 'Aandijkingenlandschap' dat een karakteristieke opbouw heeft, met een helder raster van lange, geknikte polderlinten, dwarswegen en kruisdorpen.

In paragraaf 3.3 wordt beschreven op welke wijze de ontwikkeling van het plan passend is binnen het aandijkingenlandschap.

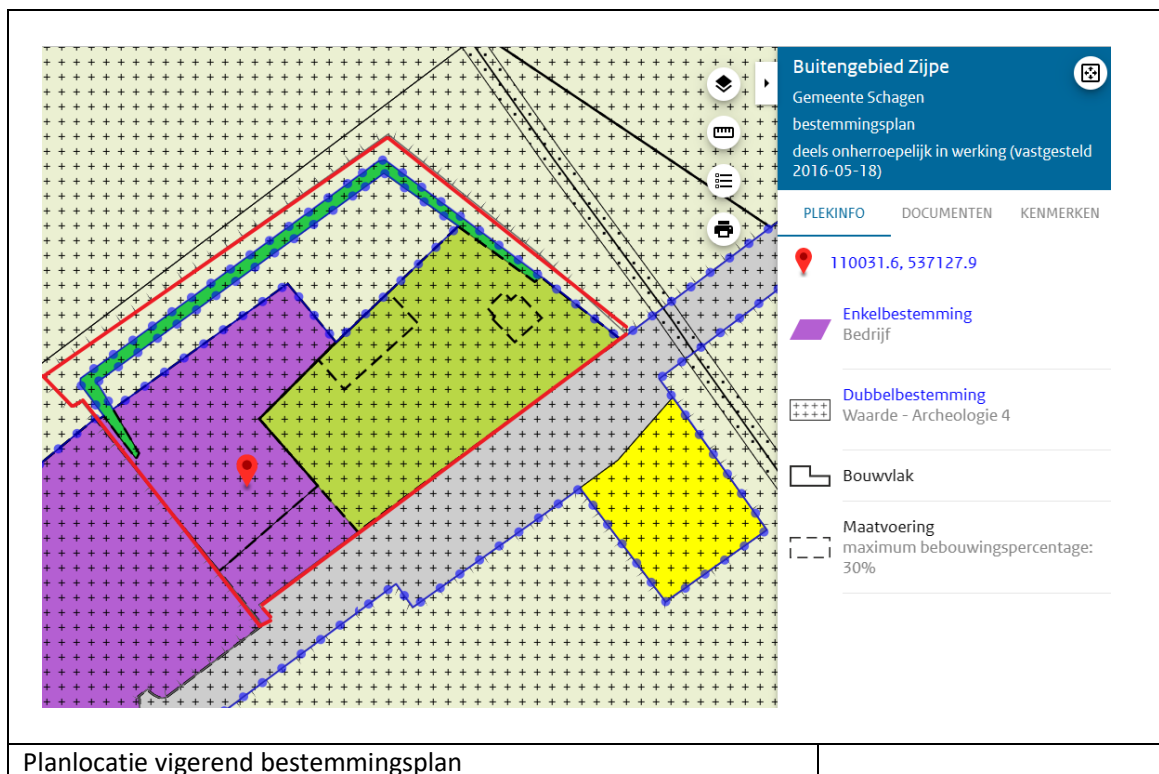
Conclusie: De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

De planlocatie aan de Bosweg is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe". Dit bestemmingsplan is op 22 april 2014 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Recreatie -Verblifsrecreatie 2', 'Bedrijf', 'Agrarisch', 'Groen', een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Op de recreatieve bestemming is nog een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – appartementen' aanwezig en nog twee specifieke maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal niet-permanente standplaatsen: 9' en 'maximum aantal permanente standplaatsen: 6'.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de bestemmingswijziging naar “Recreatie – Verblijfsrecreatie 1” mogelijk te maken en permanente verblijfsplaatsen aan het perceel toe te voegen, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling van het plan mogelijk is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze planlocaties.

4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de ‘Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit’. De aanpassing van de gevels van de appartementen, de verbouw van de recreatiewoning en het plaatsen van 11 circulaire recreatiewoningen met een luxe-uitstraling en materiaalgebruik zorgt voor een toename aan ruimtelijke kwaliteit op de planlocatie. Bovendien worden de recreatiewoningen landschappelijk ingepast waardoor het karakter van het park aansluit bij de omgeving en kwalitatieve winst optreedt.

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 ontwikkeling ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

5.1.1 *Wet Natuurbescherming*

De Wet Natuurbescherming (Wnb) 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:

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

Door Van der Goes en Groot is op 6 april 2021 een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 3). Door Bureau Aandacht Natuur is een nader onderzoek uitgevoerd in verband met de mogelijke aanwezigheid van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Het nader onderzoek is op 24 juni 2022 aangeleverd (bijlage 4). De resultaten van beide onderzoeken zijn hieronder weergegeven.

5.1.2 *Gebiedsbescherming*

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.

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.

Voor de referentiesituatie, realisatie- en gebruiksfase van de planlocatie is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd. Hieronder wordt beschreven welke gegevens in de stikstofdepositie-analyse zijn toegepast.

Referentiefase

De referentiedatum voor de aanwijzing van het Natura 2000-gebied is het jaar 2013. Het recreatiepark was al voor die tijd aanwezig op het perceel. Op het park zijn 9 niet-permanente standplaatsen (alleen tijdens kampeerseizoen), 6 permanente standplaatsen, 6 appartementen en 1 bestaande recreatiewoning vergund (gedurende gehele jaar).

In de huidige situatie worden 6 bestaande chalets, een recreatiewoning en 6 appartementen verwarmd met aardgas. De 9 niet permanente standplaatsen zijn momenteel niet in gebruik. Het gasverbruik van de appartementen, recreatiewoning en permanente standplaatsen wordt gelijkgesteld aan het kengetal uit de factsheet 'Ruimtelijke plannen emissiefactoren' voor appartementen. Het kengetal voor een appartement bedraagt 1,1 kg NO_x per jaar. Dit betekent dat in de huidige situatie $13 \times 1,1 \text{ kg NO}_x = 14,3 \text{ kg NO}_x$ per jaar wordt gebruikt (6 appartementen, 6 permanente standplaatsen en 1 bestaande recreatiewoning) voor de verwarming en het gebruik van warm water.

Voor de verwarming van de bestaande bedrijfswoning wordt circa 1.600 m³ gas verstoekt. 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.

Wanneer een de cv-installatie een vermogen heeft kleiner dan 1 Megawatt, dan staat in artikel 3.10b van het Activiteitenbesluit 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 jaaremissie 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 gasverbruik van de woning leidt tot een stikstofemissie van 1,0 kg/jaar.

De totale uitstoot van stikstofemissie op de planlocatie als het gevolg van het gebruik van aardgas bedraagt in de referentiesituatie 15,3 kg/jaar (14,3 + 1,0).

Verkeersbewegingen

Op basis van de CROW zijn de verkeersbewegingen bepaald in de huidige situatie. De appartementen, chalets en recreatiewoning kunnen worden vergeleken met een huisje op een bungalowpark. Daarvoor geldt een verkeersgeneratie van 2,7 verkeersbewegingen per etmaal in het buitengebied. Dit betekent dat er 35,1 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden door gasten. Voor de verkeersbewegingen is aangenomen dat 80% richting de Stolperweg wordt uitgevoerd (richting kust en ontsluitingsweg) en 20% richting de dorpskern van 't Zand.

Voor de bestaande bedrijfswoning geldt dat de initiatiefnemers op het recreatiepark wonen en de verwachting is dat de verkeersgeneratie lager is dan bij een 'normale' vrijstaande woning. De norm voor een vrijstaande woning in het buitengebied bedraagt 8,6 verkeersbewegingen per etmaal en dit betreft dan ook een 'worst-case scenario'.

Realisatiefase

De 11 nieuw te plaatsen circulaire recreatiewoningen worden met een vrachtwagen aangevoerd en met behulp van een autokraan op de locatie geplaatst. De verwachting is dat voor het plaatsen van de 11 recreatiewoningen er 33 vrachtwagens nodig zijn.

De aanvoer hiervan vindt plaats via de Rijksweg N9, Provincialeweg N503 en Bosweg. Het is niet mogelijk om met een dergelijk transport een vlotbrug te passeren zoals in 't Zand. De verwachting is dat er gedurende 3 maanden een bestelbusje van en naar de planlocatie rijdt. Hiervoor wordt eveneens verwacht dat de bovengenoemde route wordt gevolgd. De nieuwe recreatiewoningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. De renovatie van de bestaande recreatiewoning en de appartementen wordt uitgevoerd met elektrisch gereedschap.

Gebruiksfase

In de gebruiksfase zullen de appartementen, bestaande – en nieuwe recreatiewoningen gasloos zijn.

Alleen de bedrijfswoning zal nog worden verwarmd met gas, wat een totale stikstofemissie van 1,0 kg NO_x /jaar tot gevolg heeft.

Verkeersbewegingen

Op basis van de CROW zijn de verkeersbewegingen bepaald in de huidige situatie. De appartementen en recreatiewoningen kunnen worden vergeleken met een huisje op een bungalowpark. Daarvoor geldt een verkeersgeneratie van 2,7 verkeersbewegingen per etmaal in het buitengebied. Voor 6 appartementen en 12 recreatiewoningen betekent dit dat er 48,6 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Voor de verkeersbewegingen is aangenomen dat 80% richting de Stolperweg wordt uitgevoerd (richting kust en ontsluitingsweg) en 20% richting de dorpskern van 't Zand.

Voor de bestaande bedrijfswoning geldt dat de initiatiefnemers op het recreatiepark wonen en de verwachting is dat de verkeersgeneratie lager is dan bij een 'normale' vrijstaande woning. De norm voor een vrijstaande woning in het buitengebied bedraagt 8,6 verkeersbewegingen per etmaal en dit betreft dan ook een 'worst-case scenario'. Voor het ophalen van afval wordt één vrachtwagenbeweging per week uitgevoerd.

Met het programma Aerius is de ontwikkeling van het plan doorgerekend (bijlage 5). Hieruit blijkt dat het nabijgelegen Natura 2000 gebied Pettemerduinen & Zwanenwater 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. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

5.1.3 Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield

of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli. In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus en Gierzwaluw. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van de jaarrond beschermde Huismus en Gierzwaluw kan worden uitgesloten en er geen ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is.

Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'. Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden de omgeving af te zetten met amfibieënschermen.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantings- en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er bij de ontwikkeling van het plan geen verblijfplaatsen van vleermuizen worden verstoord of verwijderd. Ook van het verstoren of verwijderen van vliegroutes, dan wel belangrijk foerageergebied, is geen sprake. Er hoeft geen ontheffingsaanvraag te worden ingediend.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer) wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep, omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.

5.1.4 Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

- Ontzie groen en groenvoorzieningen zoveel als mogelijk tijdens de werkzaamheden en bij het (tijdelijk) opslaan van machines en materialen. Gebruik zo klein mogelijke werkbreedtes en gebruik eventuele bouwwegen zowel voor aanvoer als afvoer.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Het verwijderen van groen kan zoveel mogelijk beperkt worden of na de werkzaamheden kan nieuw groen aangeplant worden op dezelfde locaties als waar groen verwijderd wordt. Houdt bij werkzaamheden rondom groenvoorzieningen een zo smal mogelijke werkbreedte aan.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zoveel mogelijk van bestaande paden gebruik gemaakt worden, of kunnen nieuw gecreëerde paden herhaaldelijk worden gebruikt om insporing en potentiële verstoring te beperken.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

5.1.5 Aanbevelingen

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in de nieuwe ontwikkelingslocatie de ruimte.

Hiervoor worden voor het plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of openhouden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen door middel van speciale dakpannen, vogelvides of inmetzelstenen;
- Het plaatsen van zogenaamde 'insectenhôtels' aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen;
- Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplan.

Conclusie: *Het onderdeel natuur staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg. De zandhopen op het terrein worden afgeschermd met een amfibieënscherm in verband met de aanwezigheid van de rugstreeppad.*

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

In dit geval wijzigt een gedeelte van de planlocatie van een bedrijfs- en agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming.

Dit is de reden dat door Grondslag op 16 april 2020 een verkennend bodemonderzoek is aangeleverd (bijlage 6). De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- *Deellocatie A, Actualisatie minerale olieverontreiniging*
De lichte tot matige verontreiniging met minerale olie, welke in 2007 in de bovengrond was aangetoond, is middels onderhavig onderzoek geactualiseerd. Op het terreindeel ten zuiden en westen van de schuur is een lichte verhoging aan minerale olie gemeten in de bovengrond. Op dit terreindeel is er geen reden voor aanvullend onderzoek of saneringsactiviteiten.
- *Deellocatie B, Actualisatie olieverontreiniging*
De olieverontreiniging op het zuidwestelijk deel van het terrein welke in 1995 en 2007 was aangetoond in grond en grondwater is middels onderhavig onderzoek geactualiseerd. De sterke verhoging aan olie in grond, die in 1995 en 2007 was vastgesteld is in 2021 bevestigd. In de kern van de verontreinigingsspot is een sterke verhoging aan minerale olie gemeten in de grond. Verticaal is in de kern vanaf 1,50 nog een zwakke olie-waterreactie waargenomen. Vanaf 1,7 m-mv is de grond zowel visueel als analytisch schoon en wordt geen olie meer aangetoond.
- Het grondwater was in 2007 sterk verontreinigd met minerale olie. Ter plaatse is een nieuwe peilbuis geplaatst. Het grondwater ter plaatse blijkt nu nog maar licht verontreinigd. In de overige afperkende peilbuizen zijn geen verhogingen gemeten.
- Op basis van de huidige gegevens heeft de verontreiniging in grond een oppervlakte van circa 20 m² en een dikte van maximaal 0,4 meter (1,3 - 1,7 m-mv). De omvang van de verontreiniging is derhalve circa 8 m³. Dit komt overeen met circa 16 ton. Aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in grond kleiner is dan respectievelijk 25 en 100 m³, is er geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De verontreiniging is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. De zorgplicht is daarom van niet van toepassing.
- Aangezien er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, geldt geen saneringsplicht. Naast de noodzaak tot saneren in het kader van de Wet bodembescherming kunnen er andere redenen zijn waarom een sanering nodig of gewenst is (bijvoorbeeld bij voorgenomen graafwerkzaamheden, een transactie, mogelijke aansprakelijkheidsstellingen door omwonenden etc.). Wanneer gegraven gaat worden in de sterke verontreiniging is een saneringsplan of BUS melding daarom niet noodzakelijk. Ook de BRL 6000 (milieukundige begeleiding) en BRL 7000 (aannemer) zijn niet voorgeschreven, dit wordt echter wel aangeraden. Vrijkomende grond die sterk verontreinigd is kan binnen de contour van de vlek worden herschikt. Als dit niet mogelijk is dient het te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS.
- *Deellocatie D, Overige terrein*
De gestelde hypothese dat matige tot sterke verhogingen aan zware metalen, minerale olie en PAK kunnen worden verwacht, is niet bevestigd. In de grond zijn lichte verhogingen aan diverse zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond. In het grondwater is een lichte verhoging aan zink gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van het overige terrein weer.
- *Algemeen*

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

- Aanbevolen wordt om de niet sterk verontreinigde grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, waardoor in sommige gevallen hergebruik mogelijk is zonder aanvullend onderzoek.
- Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.
- Op de locatie is een halfverharding met metselpuin aangetroffen. Als in de toekomst dit metselpuin wordt verwijderd, moet er eerst een funderingsonderzoek worden gedaan, om na te gaan of er asbest in zit.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling 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.

Een recreatiewoning is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Dit is de reden dat er voor de ontwikkeling van het plan geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd in verband met wegverkeerslawaai.

Aan de westzijde van de planlocatie is een bedrijf gevestigd. Doordat recreatiewoningen niet geluidgevoelig zijn, is het niet noodzakelijk om het Industrielawaai van het naastgelegen bedrijf te bepalen.

In de huidige situatie wordt dit bedrijf beperkt door de aanwezigheid van de bedrijfswoning op de planlocatie en hier treedt geen wijziging in op. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en wordt alleen gewijzigd van een bedrijfswoning naar een beheerderswoning op een recreatiepark. De milieugevoeligheid van de woning blijft echter hetzelfde en daarom is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar het Industrielawaai van het naastgelegen bedrijf.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken.*

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.

In dit geval worden er 11 nieuwe recreatiewoningen op de planlocatie geplaatst en dit is aanmerkelijk minder dan de toegestane 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.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

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.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

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 Bosweg 48 (bijlage 7).

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. De verwachting is dat de nieuwe recreatiewoningen op minimaal 5 meter van de omringende waterlopen worden geplaatst.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat de verharding op het perceel Bosweg 48 zal toenemen door het plaatsen van extra recreatiewoningen ten opzichte van de huidige situatie. Het beleid van HHNK schrijft voor dat bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² compenserende waterberging dient te worden gegraven. De verwachting is dat bij het uitvoeren van de transformatie niet meer dan 800 m² wordt verhard.

Wanneer de verhardingstoename de toegestane oppervlakte overschrijdt, zal hiervoor een watervergunning worden aangevraagd. De initiatiefnemer is op de hoogte van het feit dat een percentage van 10% compenserende waterberging moet worden gegraven om een mogelijke verhardingstoename groter dan 800 m² te compenseren. Deze compensatie is eventueel mogelijk aan de achterzijde van het perceel.

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.

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 laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten op het perceel Bosweg 48 dat 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.

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;*
- b. *er zijn in de nabijheid van de planlocatie geen wegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;*
- 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 bestemmingswijziging van de planlocatie en het plaatsen van 12 recreatiewoningen 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.

Er is beoordeeld of de huidige bedrijven aan de oost- en westzijde van de planlocatie worden belemmerd door de ontwikkeling van het plan. In de VNG-brochure staan indicatieve richtafstanden vermeld voor recreatieparken ten opzichte van milieugevoelige functies. Voor het milieuaspect geluid is dit 50 meter en voor het milieuaspect geur en gevaar is dit 30 meter.

Dit is ten opzichte van een rustige woonwijk, maar recreatiewoningen kunnen niet gelijk worden gesteld aan een rustige woonwijk, met name door de verminderde aanwezigheid. Daarom kan de omgeving rond de planlocatie worden aangemerkt als 'gemengd gebied' en kan de richtafstand met een stap worden verlaagd. Dit betekent dat de naastgelegen bedrijven op een richtafstand van minimaal 30 meter moet zijn gelegen voor het milieuaspect geluid en 10 meter voor het milieuaspect geur.

De werkelijke afstand van de naastgelegen bedrijven tot aan de recreatiewoningen is meer dan 30 meter en dit betekent dat de bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de ontwikkeling van het plan.

Overigens wordt het bedrijf aan de westzijde van de planlocatie vanuit milieuoogpunt in de huidige situatie al beperkt door de aanwezigheid van de bedrijfswoning op de planlocatie. Hier treedt geen wijziging in op.

Aan de overzijde van de weg is op het perceel Bosweg 27 een particuliere woning aanwezig. In de huidige situatie zijn al permanente recreatieverblijven aanwezig in de nabijheid van de woning en hier treedt geen verandering in op. De afstand van de extra recreatiewoningen tot aan de particuliere woning is dusdanig groot dat deze woning niet wordt belemmerd door de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: De ontwikkeling van het plan vormt geen belemmering in het kader van de milieuzonering.

5.8 Spuitvrijzone

Rond het recreatiepark zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot het recreatiepark 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 herontwikkeling van het recreatiepark is een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd (bijlage 8). Uit dit rapport komt naar voren dat het conform de huidige jurisprudentie mogelijk is om in de bollenteelt de genoemde richtafstand van 50 meter te verlagen tot 12,5 meter.

Bij de herontwikkeling van het recreatiepark worden de percelen aan de west- en zuidzijde gebruikt door 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 het recreatiepark en de agrarische percelen aan de zuidzijde varieert in breedte van minimaal 19 meter tot aan 28 meter waar geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Aan de oostkant van de planlocatie is groot agrarisch bedrijf aanwezig met een bijbehorend bouwvlak. Het bouwvlak is volgebouwd met bedrijfsgebouwen en kassen en aan de zijde van het recreatiepark is erfverharding en een brede uitrit aangebracht. Hier zullen geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Tussen de agrarische percelen aan de noord- en westzijde wordt een groenstrook met een spuitvrije zone aangebracht. Deze strook wordt planologisch verankerd in de regels en op de verbeelding.

Voor alle omringende agrarische percelen geldt dat de afstand tot aan het recreatiepark voldoende groot is om een goed woon- en leefklimaat binnen het park te waarborgen.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan vormt geen belemmering in het kader van de spuitvrijezone.*

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 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatiepark van toepassing (D 10). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
- b. een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- c. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

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.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan vormt geen belemmering in het kader van de milieueffecten.*

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling het plan is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. De nieuwe recreatiewoningen worden in één keer geplaatst en zijn circulair en energie-neutraal met voorzieningen als zonnepanelen, zonneboiler en/of warmtepomp. Vanuit de recreatiewoningen zal geen stikstofemissie optreden door het gebruik van energie. Verder zullen de bestaande recreatiewoning en appartementen gasloos worden gemaakt. Om dit mogelijk te maken zullen de bestaande verblijven worden verduurzaamd.

5.11 Verkeer en Parkeren

De Bosweg vormt een secundair lint in het buitengebied. Deze wegen spelen voornamelijk een rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan.

De huidige uitrit vanaf de planlocatie op de Bosweg blijft ongewijzigd. De uitrit is voldoende breed en het zicht op de weg is goed, zodat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de 'Nota parkeernormen Schagen 2016'. Bij een recreatiewoning in het buitengebied dient 2,1 parkeerplaats per woning aanwezig te zijn (bungalowpark, niet stedelijk, buitengebied) en voor 6 appartementen geldt een norm van 6,8 parkeerplaatsen (3*** hotel, 10 kamers, niet stedelijk, buitengebied).

Op de locatie worden 11 nieuwe recreatiewoningen gebouwd naast één bestaande recreatiewoning. In totaal betreft dit 12 recreatiewoningen. Daarvoor moeten 25,2 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk wordt gemaakt. Voor de bestaande 6 appartementen zijn 6,8 parkeerplaatsen nodig (vergelijking). Dit betekent dat in totaal 32 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op de planlocatie worden 42 parkeerplaatsen aangelegd en daarmee wordt voldaan aan de norm.

5.12 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen de plangebieden 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

duis 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, maar niet zeldzaam. Het patroon is nog goed te herkennen en heeft een samenhang met de verkaveling, afwatering en dijken.

Door de vitalisering van het park en de bijbehorende landschappelijke inpassing zal de ruimtelijke kwaliteit op het perceel toenemen, waarbij de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de verkaveling of waterlopen rond de planlocatie.

***Conclusie:** Op de planlocatie worden geen wijzigingen aangebracht in de verkaveling of het slotenpatroon en zijn de cultuurhistorische waarden gewaarborgd.*

5.14 Archeologie

In het bestemmingsplan is een beschermingsregime opgenomen voor archeologische waarden, 'Waarde – Archeologie 4'. Door Archeologie West-Friesland is een archeologische quickscan uitgevoerd (bijlage 9). Uit dit onderzoek blijkt dat:

Algemeen

De bodemingrepen door de ontwikkeling van het plan zijn beperkt van aard. De nieuwe recreatiewoningen worden op het maaiveld geplaatst. Het recreatiepark wordt landschappelijk ingepast door rond de recreatiewoningen en appartementen een duinlandschap aan te leggen.

Archeologie

Op basis van de geraadpleegde bronnen geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Neolithicum tot de Late Middeleeuwen. Deze vindplaatsen zijn deels geërodeerd. Het recreatiepark bevindt zich langs de Bosweg. Voor bewoning en gebruik vanaf de definitieve bedijking van de Zijpe in 1597 geldt een hoge archeologische verwachting. Op de oudste kaarten van het gebied is echter geen bebouwing zichtbaar ter plaatse van Bosweg 48. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk.

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Cultuurhistorie en waardevolle houtopstanden

Het plangebied ligt binnen het ensemble Bosweg en wordt aan twee zijden begrensd door een historische waterloop en waardevolle houtopstanden. De houtopstanden verwijzen naar

de boomsingels, die hier vanaf de bedijking aanwezig zijn om het stuivende zand vast te houden. De binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast door het plan. Het landschappelijk inpassen door middel van het aanbrengen van duintjes (nollen) is een waardevolle toevoeging.

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

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeeldingen (plankaarten) van het bestemmingsplan “Bosweg 48 ’t Zand”.

De regels en de plankaarten 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 verbeeldingen zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming ‘Recreatie - 1’ 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 heeft de planlocatie een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’, waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen. Op de locatie wordt een maatvoering aangegeven van ‘maximum aantal recreatiewoningen: 19’.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan “Bosweg 48 ’t Zand” (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch’ naar ‘Recreatie – 1’;
- het toevoegen van een maatvoering ‘maximum aantal recreatiewoningen: 12’.

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 locatie aan de Bosweg 48 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 'Recreatie - 1' en 'Waarde – Archeologie 4'. 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 antidubbeltelregel 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 "Bosweg 48 't Zand".

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 grondexploitatie-regeling 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

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.

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan aan verschillende overleginstanties toegestuurd.

7.2.2 Overleg belanghebbenden

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen. Met omwonenden heeft overleg plaatsgevonden en hierbij zijn geen opmerkingen naar voren gekomen. Men gaat akkoord met de ontwikkeling van het plan op de planlocatie.