

Bestemmingsplan Callantsogervaart 29 Callantsoog

Vastgesteld

Belichting



GEMEENTE
Schagen

Bestemmingsplan Callantsogervaart 29 Callantsoog

Toelichting

24 september 2024

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPBGZCalogervrt29-va01

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Karakter van de omgeving	6
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstig plan	8
4.	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	9
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020 (OGV)</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie gemeente Schagen</i>	12
4.3.2	<i>Bestemmingsplan</i>	12
4.3.3	<i>Reisgidsen voor ruimtelijke kwaliteit</i>	14
5.	Omgevingsaspecten	15
5.1	Natuur	15
5.2	Bodem	15
5.3	Geluid	16
5.4	Luchtkwaliteit	16
5.5	Water	17
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	17
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	17
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	17
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	17
5.6	Externe veiligheid	18

5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	20
5.8	Spuitvrijezone.....	21
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	21
5.10	Duurzaamheid	22
5.11	Verkeer en Parkeren.....	22
5.12	Kabels en leidingen.....	23
5.13	Cultuurhistorie.....	23
5.14	Archeologie.....	23
6	Juridische aspecten	24
6.1	Doelstelling.....	24
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	24
6.3	Planopzet.....	24
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	25
6.4	Handhaafbaarheid.....	25
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	26
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	27

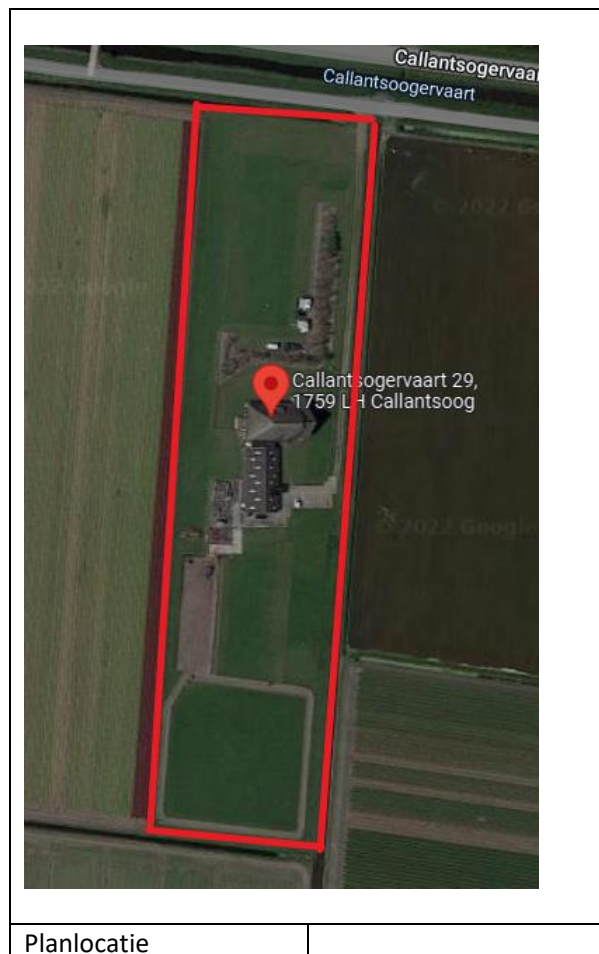
Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennd bodemonderzoek
- Bijlage 2: Watertoets
- Bijlage 3: Locatie specifiek onderzoek spuitzonering

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan de Callantsogervaat 29 in Callantsoog is een voormalig agrarisch bollenbedrijf aanwezig, met als nevenfuncties een paardenpension en een camping met 15 standplaatsen.



De initiatiefnemer heeft het voornemen om de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen en de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen. Daarbij wordt de bestaande woning met bijgebouw gehandhaafd en worden op het perceel geen wijzigingen aangebracht. Dit geldt ook voor de bestaande camping, waarbij het aantal recreanten op de camping ongewijzigd blijft.

Conform de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om het bestaande bijgebouw te handhaven, omdat hierin een paardenpension aanwezig is (zie paragraaf 4.3.2).

Door de bestemming te wijzigen wordt het voor particuliere bewoners mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De Callantsogervaat bestaat uit twee wegen welke ten noorden en zuiden van een brede waterloop zijn gelegen. De noordelijke weg vormt een verbindingsweg tussen de Rijksweg N9 en de Provincialeweg N502 en is de grens tussen de gemeenten Schagen en Den Helder. De weg aan de zuidzijde is bedoeld voor bestemmingsverkeer. De planlocatie wordt op de zuidelijke weg ontsloten en is op circa 130 meter afstand van deze weg gelegen.

Aan de noordzijde van de Callantsogervaat bevindt zich de geconcentreerde bebouwing van Julianadorp, terwijl aan de zuidzijde van de weg incidenteel bebouwing aanwezig is binnen de polder Koegras. Dit betreft dan voornamelijk agrarische bedrijven met een enkele particuliere woning. De bebouwing is ver uit elkaar gelegen met grote open ruimten ertussen.



Ligging plangebied

Bron: Google Maps

2.2 Karakter van de omgeving

Het perceel aan de Callantsogervaat is gelegen binnen de polder Koegras. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Rijksweg

N9 en het Noordhollands Kanaal aan de oostzijde en het duingebied van Julianadorp aan de westzijde van het plangebied.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Aan de noordzijde van de polder is de geconcentreerde bebouwing van Julianadorp goed herkenbaar in het landschap.

Aan de westzijde van het plangebied zijn twee natuurgebieden gelegen die aangewezen zijn als Natura-2000 gebied. Dit zijn de duinen van Callantsoog naar Den Helder en de Noordzeekustzone.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de planlocatie staat een grote stolpboerderij met één bijgebouw midden in de open polder. Rond het bijgebouw is erfverharding aangebracht. Aan de noordzijde van de bebouwing is de camping gelegen. Het perceel bestaat voor een groot gedeelte uit gras met uitzondering van een boomsingel ten oosten van de camping. Het perceel wordt door middel van een zeer lange uitrit ontsloten op de Callantsogervaart.



Huidige situatie planlocatie

Bron: Google Maps

3.2 Toekomstig plan

De bestemming van het perceel zal worden gewijzigd van agrarisch naar wonen, waardoor het voor de bewoners mogelijk wordt om op het perceel te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan. De camping op het perceel wordt gehandhaafd en het aantal recreanten blijft gelijk. Er worden op het perceel geen werkzaamheden uitgevoerd, zodat er geen wijziging optreedt in de huidige situatie.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

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

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

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

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

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat 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 bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Op de planlocatie wordt alleen de bestemming gewijzigd. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg en betreft geen stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

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

Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Het wordt mogelijk om te wonen in een particuliere woning. De woning is dicht bij de voorzieningen van Julianadorp gesitueerd wat zorgt voor een goed woon- een leefklimaat. Door de bestemmingswijziging zal de functie van de woning niet wijzigen. In het verleden was deze in gebruik als bedrijfswoning en in de nieuwe situatie als particuliere woning. De camping op het perceel blijft gehandhaafd en het aantal recreanten wijzigt niet.

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

4.2.2 OmgevingsverordeningNH2020(OGV)

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

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening staan de voorwaarden beschreven die betrekking hebben op een functiewijziging van bestaande bebouwing op een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.

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

Bij de ontwikkeling van het plan wordt alleen de bestemming van het perceel gewijzigd van agrarisch naar wonen. De woning, het geschakelde bijgebouw en de camping zullen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' komen te liggen.

Daarnaast is een voorwaarde dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt. In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een afstand van 370 meter. In paragraaf 5.8 wordt aangetoond dat dit bedrijf niet wordt gehinderd door de ontwikkeling van het plan.

Het bestaande bijgebouw dat geschakeld is aan de grote stolpboerderij blijft gehandhaafd, waardoor niet alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit is in strijd met de bovenstaande voorwaarden, maar het bijgebouw is ondergeschikt aan de grote hoge stolp. Door de locatie van het bijgebouw aan de achterzijde van de grote stolp zal het doorzicht vanaf de Callantsogervaat niet worden belemmerd.

In artikel 6.59 staan de ruimtelijke kwaliteitseisen weergegeven in geval van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied landelijk gebied. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes vanuit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn op het ensemble waarbinnen de planlocatie gelegen is.

De planlocatie is gelegen binnen het ensemble van de polder Koegras. De rationeel verkavelde Polder het Koegras is een efficiënte (bollen)productiepolder met een grofmazige rechthoekige wegenstructuur, smalle vaarten en vlieten en weinig beplanting. Het Noordhollands Kanaal en de N9 vormen de oostgrens van de polder.

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten. Hierdoor zijn de landschappelijke begrenzingen scherp en contrastrijk.

De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter van het landschap. Binnen de aandijkingen zijn kleine accentverschillen in het open karakter. Zo is in polder Het Koegras de open maat in het landschap zeer groot.

Binnen de polder Het Koegras is de scherpe overgang tussen de duinen en de polder een belangrijke ruimtelijke drager.

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 Het Koegras 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.

Door het agrarische bouwvlak te wijzigen naar een woonbestemming kan er geen uitbreiding van bebouwing meer plaatsvinden. De huidige geclusterde bebouwing op het perceel blijft gehandhaafd en daarmee zijn de bebouwingsmogelijkheden benut.

De ontwikkeling van het plan draagt bij aan de openheid binnen de polder, waarbij de doorzichten zijn gewaarborgd en de bebouwing als een cluster in het landschap ligt.

Het is wenselijk om terughoudend met erfbeplanting om te gaan om de openheid te behouden. Aan beide zijden van het perceel zal langs de woning en het kampeerterrein een haag worden aangeplant om mogelijk drift van gewasbeschermingsmiddelen van aangrenzende percelen te reduceren (paragraaf 5.8). De hoogte van deze beplanting is beperkt en zal het doorzicht niet belemmeren.

Conclusie:*Het wijzigen van de bestemming is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.3 Gemeentelijk beleid

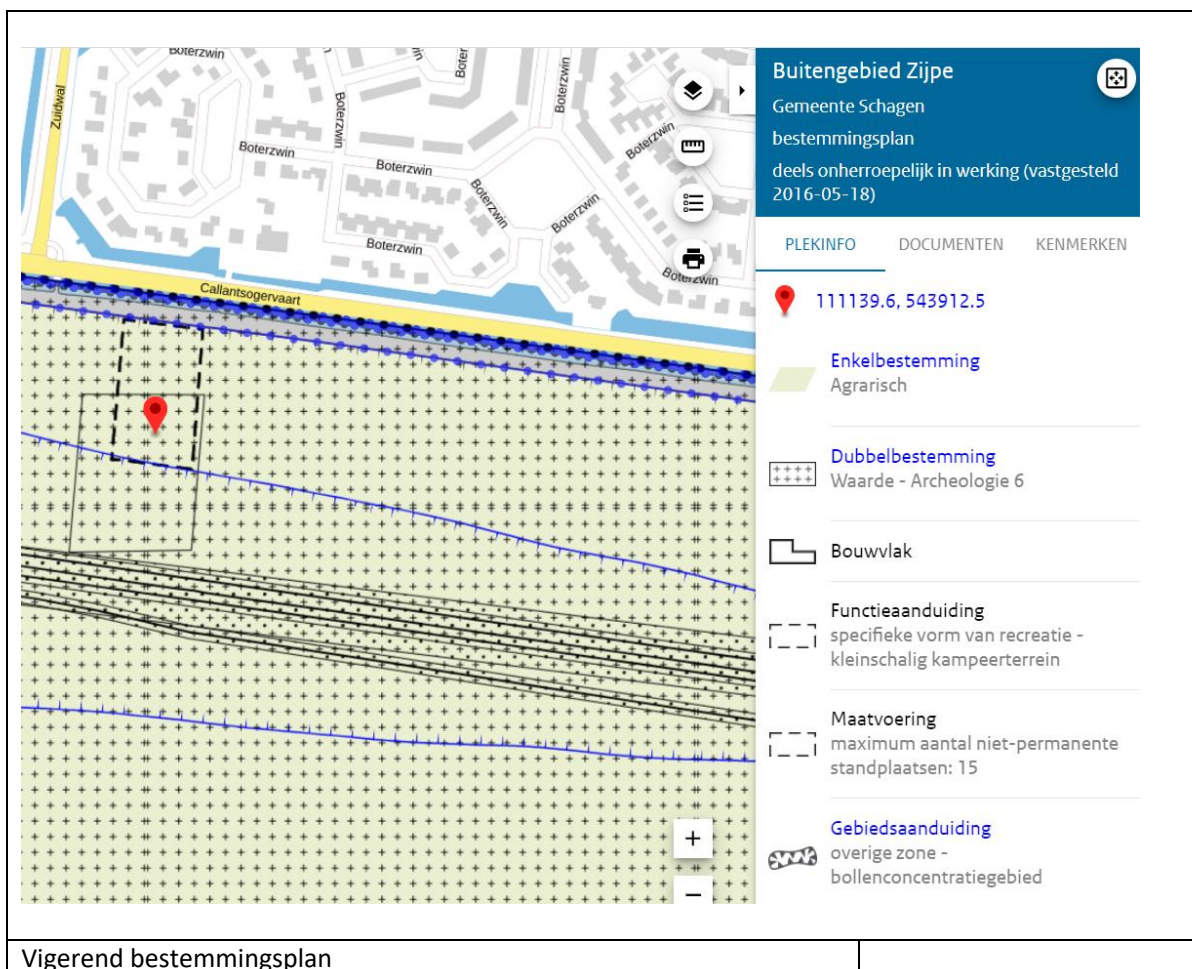
4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Schagen

In de omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen uitgewerkt gericht op de toekomst, waarbij vooruit wordt gekeken richting 2040. De visie bestaat uit 8 speerpunten, een visiekaart en een waardenkaart. Bij de ontwikkeling van een plan wordt gekeken of het voldoet aan de genoemde speerpunten. Voor de ontwikkeling van het plan is van belang dat de gemeente wil aansluiten bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdrage aan sterke kernen. Door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen wordt het voor de particuliere eigenaren mogelijk om op het perceel te wonen en dit sluit aan bij de vraag vanuit de woningmarkt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de voorzieningen in de nabijgelegen kern en dit zorgt voor een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:*De beoogde ontwikkeling stemt overeen met de Omgevingsvisie.*

4.3.2 Bestemmingsplan

Het perceel Callantsogervaat 29 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”, “Paraplu-omgevingsplan, 1^e tranche” en het bestemmingsplan “Parkeren”. De planlocatie heeft een bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Waarde – Archeologie 6’, een functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kampeerterrein’ met een maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal niet-permanente standplaatsen: 15’ en een gebiedsaanduiding ‘overige zone – bollenconcentratiegebied’.



Het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen is strijdig met het vigerende moederplan “Buitengebied Zijpe”. In het bestemmingsplan is in artikel 3.8.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin burgemeester en wethouders de bestemming van een perceel kunnen wijzigen van agrarisch naar wonen onder de voorwaarden dat:

- de locatie niet blijvend geschikt is/wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarische bedrijven;
- de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;
- monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het bestemmingsplan;
- buitenopslag niet is toegestaan;
- de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- eventuele extra parkeerplaatsen op het eigen terrein (op het bouwperceel) worden gerealiseerd;
- ten hoogste een vloeroppervlak van 650 m² mag worden gebruikt, met dien verstande dat voor inpandige opslag van volumineuze goederen, alsmede voor paardenpensions het vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing kan worden aangehouden;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting niet is toegestaan;

- i. de wijziging niet mag leiden tot toename van de bebouwing;
- j. de bestaande boerderij mag worden gesplitst, met dien verstande dat maximaal één extra woning mag ontstaan;
- k. het geen voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft waar bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken dan wel de regeling Ruimte voor Ruimte;
- l. als het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat, het in beginsel slechts een inrichting mag zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- m. overtollige bebouwing moet worden gesloopt;
- n. aangetoond wordt dat de wijziging van de bestemming uitvoerbaar is;
- o. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt het bestaande bijgebouw gehandhaafd. Dit is mogelijk omdat in de bovenstaande wijzigingsbevoegdheid, onder g, is opgenomen dat de bestaande vloeroppervlakte van een bijgebouw kan worden aangehouden als hier een paardenpension aanwezig is. Op de planlocatie is al gedurende lange tijd een paardenpension aanwezig en hier treedt geen wijziging in op.

Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden.

4.3.3 Reisgidsen voor ruimtelijke kwaliteit

De reisgids voor ruimtelijke kwaliteit is niet van toepassing bij de ontwikkeling van het plan. Alleen de bestemming van het perceel wordt gewijzigd, maar verder zullen er geen wijzigingen aan de bebouwing of het perceel worden aangebracht.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

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

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

Het plan betreft geen activiteiten die een inbreuk kunnen maken op de Wet Natuurbescherming. Immers, de bestaande bebouwing en camping blijven gehandhaafd en alleen de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. De feitelijke functie van de woning of de camping wijzigt niet. Opgemerkt wordt dat het aantal recreanten op de camping gelijk blijft.

Conclusie: *Gelet op de aard en de omvang van het plan is onderzoek op grond van de Wet Natuurbescherming niet nodig.*

5.2 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In dit geval wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. Door Bodembemonstering B.V. is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd en op 3 oktober 2023 aangeleverd (bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- er in de zandige bovengrond geen verhogingen zijn aangetoond. In de ondergrond zijn plaatselijk lichte verhogingen met PAK en molybdeen aangetoond. Hiervoor is geen eenduidige oorzaak te vinden. Mogelijk is sprake van lokaal licht verhoogde achtergrondwaarden;
- in het grondwater geen verhogingen zijn aangetoond;
- in de bovengrond rondom de bebouwing zijn geen verhogingen met asbest aangetoond;
- indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de boven- en ondergrond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'. Hiermee is middels het verkennend bodemonderzoek dezelfde bodemkwaliteitsklasse aangetoond als in de Bodemkwaliteitskaart. Conform de CROW 400 zijn geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing indien in de toekomst eventueel graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in de grond;
- op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdacht te worden geaccepteerd, omdat dezelfde bodemkwaliteitsklasse is aangetoond als in de Bodemkwaliteitskaart. De lichte verhogingen met PAK en molybdeen in de ondergrond zijn marginaal en derhalve terug te herleiden als zijnde natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.
- gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met het verkennend bodemonderzoek zijn

milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen bestemmingswijziging alsmede het huidige en toekomstige gebruik van de locatie als camping.

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

5.3 Geluid

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

Door de bestemmingswijziging zal de functie van de woning niet wijzigen en is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Daarnaast is de afstand van de woning tot aan de weg dusdanig groot (130 meter) dat er geen sprake is van overlast door wegverkeerslawaai.

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

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). 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 programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Bij een woningbouwontwikkeling zijn voornamelijk de verkeersbewegingen van groot belang.

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie en de functie van de woning gehandhaafd blijft. Er treedt geen wijziging op in het aantal verkeersbewegingen.

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

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.5.3 Waterprogramma

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

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Callantsogervaart 29 in Callantsoog (bijlage 2).

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 geen waterschapsbelang is bij de ontwikkeling van het plan.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen toename is van verharding, want het betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel en de bebouwing. Er worden geen wijzigingen op het perceel aangebracht of werkzaamheden uitgevoerd. Conform het beleid van HHNK zijn er geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging.

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 (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Callantsogervaat het gaat om de volgende risicobronnen:

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

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

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *de planlocatie bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*
- c. *het plangebied is gelegen binnen een invloedsgebied van drie buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing kruisen drie hogedruk gasleidingen de planlocatie. De bestaande bebouwing is buiten de belemmeringsstrook van de buisleidingen gelegen.*
De woning met camping wordt als een kwetsbaar object beschouwd waarvoor grenswaarden gelden voor het plaatsgebonden risico. In dit geval is er geen sprake

van een plaatsgebonden risicocontour rond de leidingen. Hierdoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico geldt dat het aantal mensen op de planlocatie niet toeneemt bij de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen. Het aantal bewoners in de woning en bezoekers aan de camping blijft gelijk. Dit betekent dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico en kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico.

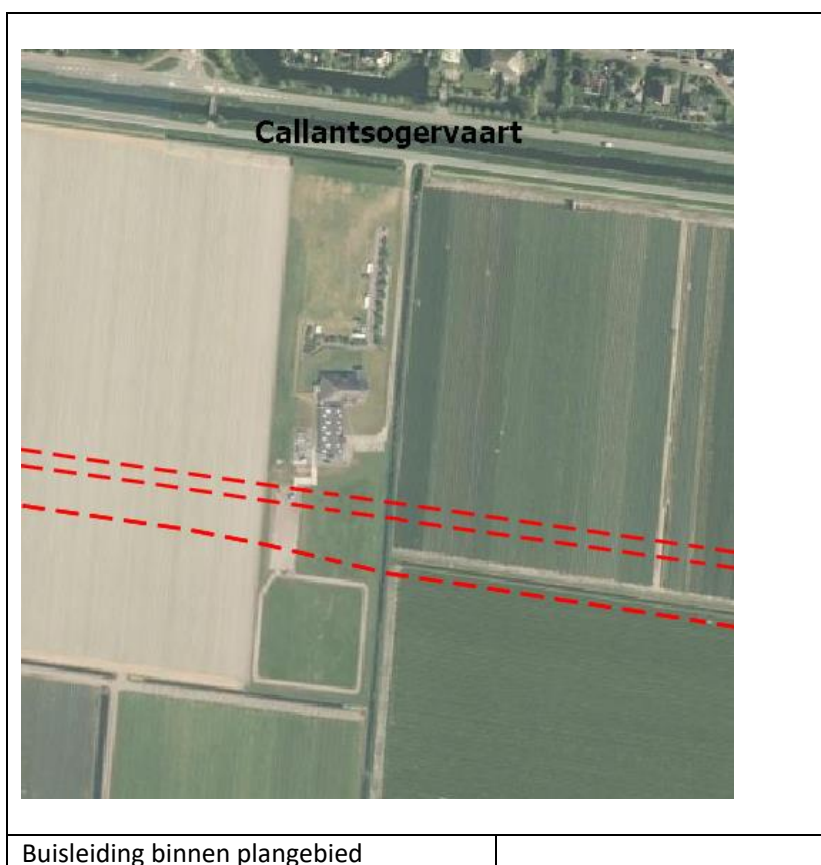
Bij een beperkte verantwoording wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Bestrijdbaarheid is de mate waarin een calamiteit door de brandweer te bestrijden is.

Het maatgevende scenario voor een aardgastransportleiding is een fakkelbrandincident. Tijdens (graaf)werkzaamheden kan een breuk in de hogedruk aardgastransportleiding worden veroorzaakt. Het aardgas stroomt vervolgens onder een hoge druk uit en ontsteekt waardoor een fakkelbrand ontstaat. Bij een directe ontsteking kan dit al gebeuren binnen 20 seconden na de breuk. De hittestraling van een fakkelbrand kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Afhankelijk van de locatie van de breuk, het type leiding en de aanwezigheid van andere leidingen in de omgeving, kan de brand enkele uren duren. Bij dit type leidingen is er nagenoeg nooit sprake van een spontane breuk, wat betekent dat als er een incident plaatsvindt, dit naar alle waarschijnlijkheid overdag (tijdens werkzaamheden) zal gebeuren.

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen. Factoren die kans op een breuk in een hogedruk aardgastransportleiding kunnen verkleinen zijn te vinden in het vergroten van de diepteligging, bescherming van de leiding en beschermende maatregelen in de buurt van de leiding. Er zijn voor de brandweer geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding.

In het kader van de zelfredzaamheid kan worden gesteld dat de bewoners van de woning en bezoekers aan de camping vergelijkbaar zelfredzaam zijn met de doorsnede van de Nederlandse samenleving. Tussen de hoge druk gasleidingen en de woning met camping is nog een schuur aanwezig. Deze schuur zorgt in eerste instantie voor een bufferende werking bij het optreden van een calamiteit. Daarnaast zijn er veel mogelijkheden om over de planlocatie richting de Callantsogervaat te vluchten, in tegengestelde richting van de locatie van de gasleidingen. Daarbij worden personen niet gehinderd door obstakels.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het wel van belang dat toekomstige gebruikers worden gewezen op de veiligheidsrisico's en de maatregelen die zijn getroffen ter voorkomen en bestrijding van incidenten. Bij een calamiteit kunnen zij worden geïnformeerd via NL-Alert.



5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van een nieuwe woning aan de Raadhuisstraat 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.

In de nabijheid van de planlocatie is op het perceel Callantsogervaart 30A het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf gevestigd. De richtafstand tot een dergelijk agrarisch bedrijf bedraagt volgens de VNG-brochure 30 meter in verband met het milieuaspect geluid. Voor de overige milieuaspecten zoals geur, stof en gevaar is de richtafstand kleiner.

In de huidige situatie wordt het bedrijf op het perceel Callantsogervaart 30A al belemmerd door de aanwezigheid van een woning op de planlocatie. Overigens is de afstand van de woning op de planlocatie tot aan de bestemmingsvlakgrens van dit bedrijf zo groot (370 meter) dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering. Daar treedt ook geen wijziging in op door de ontwikkeling van het plan.

Aan de noordzijde van de Callantsogervaart zijn de dichtstbijzijnde woningen gelegen op een afstand van 60 meter tot aan de camping en 180 meter tot aan de woning op de planlocatie. Voor een camping geldt een richtafstand van 50 meter. Er worden geen wijzigingen aangebracht op de planlocatie. Er vindt alleen een bestemmingswijziging plaats van

agrarisch naar wonen en het woon- en leefklimaat van de woningen aan de noordzijde van de planlocatie is daarmee gewaarborgd.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan treedt er geen belemmering op voor het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf en nabijgelegen woningen.*

5.8 Spuitvrijezone

Aan drie zijden van de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de woning en het kleinschalige kampeerterrein in verband met mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

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

Voor de ontwikkeling van het plan is een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de nieuwe woningen op het kleinschalige kampeerterrein als gevolg van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende percelen.

Conclusie: *Het onderdeel spuitvrijezone vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.*

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

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

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

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

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

Conclusie: *De bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu*

5.10 Duurzaamheid

De agrarische bestemming van de planlocatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het voor de huidige- en toekomstige bewoners mogelijk om in de woning te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. Door deze toekomstgerichte ontwikkeling blijft de woonfunctie gehandhaafd en kan mogelijk worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen.

5.11 Verkeer en Parkeren

De Callantsogervaartroute bestaat uit twee wegen, ten noorden en zuiden van een brede waterloop. De weg aan de noordzijde vormt een verbindingsweg tussen de Rijksweg N9 en de Provincialeweg N502. Deze weg heeft een belangrijke rol voor het doorgaande- en het bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur en de weg bestaat uit één brede rijbaan.

Ten zuiden van de Callantsogervaartroute is de weg voornamelijk in gebruik voor het bestemmingsverkeer naar de bedrijven en woningen die hier zijn gelegen en is de breedte van de weg een stuk smaller. De verkeersintensiteit op deze weg is een stuk lager dan de weg aan de noordzijde.

In vergelijking met de huidige situatie blijft het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie gelijk, want de functie van de woning en de camping wijzigt niet.

De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.

In het paraplubestemmingsplan “Parkeren” is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Schagen. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren voor alle gemeentelijke bestemmings-/bestemmingsplannen. Het parapluplan is als het ware als een laag over de bestemmings-/bestemmingsplannen heen komen te liggen.

Het perceel aan Callantsogervaartroute is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de ‘Nota Parkeernormen Schagen 2016’. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,4 parkeerplaatsen gehanteerd en voor een camping geldt een norm van 1,2 parkeerplaats per standplaats. Er is veel ruimte op de planlocatie aanwezig om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken en aan de bovenstaande normen te voldoen. Er treden geen wijzigingen op ten opzichte van de huidige situatie, waarin alle auto's op eigen terrein worden geparkeerd.

5.12 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

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

5.13 Cultuurhistorie

Op het perceel worden geen wijzigingen aangebracht aan het bestaande verkavelings- of waterlopenpatroon. Alleen de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.*

5.14 Archeologie

Binnen het plangebied is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Waarde-Archeologie 6). In dit geval betreft het alleen een bestemmingswijziging van het perceel van agrarisch naar wonen en worden er geen werkzaamheden op de locatie uitgevoerd. Dit betekent dat het risico op aantasting van archeologische waarden nihil is.

Conclusie: *Op de planlocatie vindt door de bestemmingswijziging geen aantasting plaats van archeologische waarden.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Callantsogervaart 29 Callantsoog.

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

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

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

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

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Callantsogervaart 29 Callantsoog maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen;

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

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

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

6.3 Planopzet

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

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

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

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

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een 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 Callantsogervaart 29 Callantsoog van de gemeente Schagen.

6.4 Handhaafbaarheid

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

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Callantsogervaart 29 Callantsoog" is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Callantsogervaart 29 Callantsoog" is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

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

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

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

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

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzagegelegen, zodat belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen.

De Gasunie heeft een zienswijze ingediend in verband met het feit dat het bestemmingsvlak wonen over de leidingenstrook is gelegen. De reden is dat men niet wil dat er gebouwd wordt op de leidingenstrook.

Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding aangepast en is een bouwvlak opgenomen. Hierop zijn ook de regels voor de bestemming 'Wonen' aangepast waarin het bouwvlak is opgenomen. Daarnaast is in de bestemming 'Leiding – Gas en 'Nationale leidingenstrook' en voorrangsregel opgenomen dat wanneer strijdigheid van belangen tussen de voorgenoemde bestemmingen en andere bestemmingen optreedt dan gaat het belang van de bestemming 'Leiding Gas' en 'Nationale leidingenstrook' voor.

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