

Alternatievenstudie Hotel Helmweg 10 Groote Keeten

Datum: 26 augustus 2022

VdZ Ruimtelijk Advies



Maritzstraat 10-1hg

Info@vdzadvies.nl



1. Inleiding

Er is een plan ontwikkeld voor het realiseren van een hotel aan de Helmweg 10 in Groote Keeten. Momenteel is hier een agrarisch bedrijf gevestigd. Het succesvol exploiteren van een agrarisch bedrijf is lastig gelet onder meer op de ligging direct naast meerdere woningen. De locatie grenst direct ten noorden aan het dorp en het vormt het westelijk eind van een lint met aaneengesloten bebouwing bestaande uit hoofdzakelijk woningen. Wanneer de locatie gerekend moet worden tot het landelijk gebied is onderzoek nodig waarom het initiatief niet binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) gerealiseerd kan worden. Dit volgt uit de verplichte toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, als opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6 Bro, lid 2 staat: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*. Het plan is gelet op aard en omvang als stedelijke ontwikkeling te beschouwen. Deze studie voorziet in dat onderzoek.

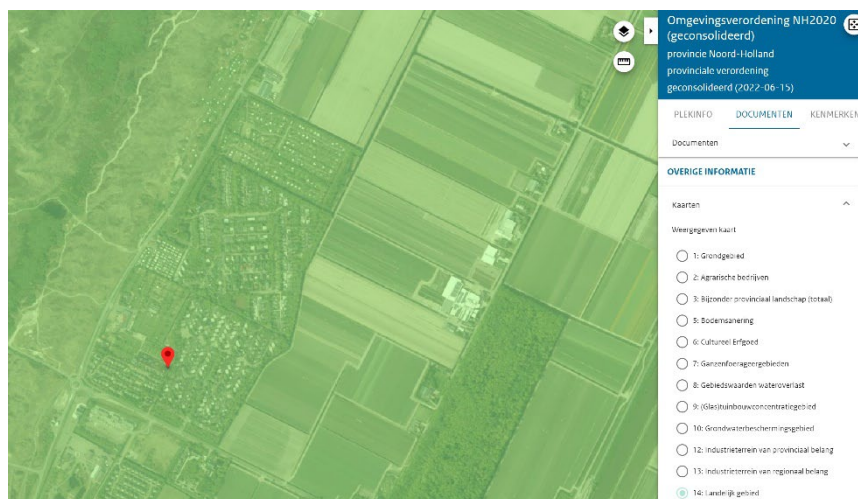


Uitsnede functies in de omgeving

Volledigheidshalve wordt aangegeven dat er jurisprudentie beschikbaar is waaruit blijkt dat agrarische gronden onder omstandigheden toch als Bestaand Stedelijk Gebied kunnen worden gezien. Zie onder meer ECLI:NL:RVS:2019:3842, ECLI:NL:RVS:2020:299 en ECLI:NL:RVS:2021:2389. De locatie wordt net als in de laatste aangehaalde zaak aan drie zijden omgeven door stedelijke functies, en bebouwing, namelijk woningen, horeca en verblijfsrecreatieve functies (zie navolgende afbeelding). Het gaat om 21 woningen, twee bedrijven, 1 horecapand en drie verblijfsrecreatieven functies, vergelijkbaar met de eerste genoemde zaak, waarin het gaat om 15 tot 20 woningen in lintbebouwing langs drie dijkwegen in het buitengebied die samenkomen op een kruising, waartussen zich twee boerenbedrijven bevinden. Hoewel op enige afstand van elkaar gelegen vormen die woningen samen met de kerk, het verenigingsgebouw en een voormalig schoolgebouw een zodanige concentratie van bebouwing dat het gebied een overwegende woon- of verblijffunctie heeft (hier lag de vraag voor of de locatie behoort tot de bebouwde kom. Het gaat bovendien om slechts 0,92 ha, vergelijkbaar met de 0,85 ha waar het in de tweede aangehaalde zaak om gaat. Betoogd kan dus worden dat de locatie binnen BSG ligt.

In deze studie staat de motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en worden de beschikbare locaties daartoe benoemd en onderzocht. Uit de uitspraak

ECLI:NL:RVS:2017:1724 kan opgemaakt worden dat de nabijheid tot functies die noodzakelijk zijn voor een succesvolle exploitatie het zoekgebied kunnen bepalen. In dit geval zijn dat de zee en de kust. In een studie die verricht is voor dit plan¹ wordt in de deelregio Noordkust ruimte gezien voor het toevoegen van een hotel voor de doelgroepen stijlzoekers, plezierzoekers en avontuurzoekers. Dit heeft mede te maken met het feit dat er in de regio relatief weinig hotels zijn, en zeker niet van onderscheidend karakter. De locatie is hier geschikt voor gezien de ligging nabij het dorp *en de strandopgang*. Om deze reden is het zoekgebied beperkt tot de kustplaatsen van Schagen, te weten Groote Keeten, Callantsoog, Petten en Sint Maartenszee. Op een locatie niet bij de kust is de verwachting niet dat een rendabel hotel met omschreven concept gerealiseerd kan worden. Het laatste dorp valt af, omdat deze in zijn geheel valt onder het werkingsgebied Landelijk Gebied, zoals vervat in de provinciale Omgevingsverordening:



Uitsnede provinciale Omgevingsverordening Sint Maartenszee

De tweede randvoorwaarde is dat het hotel een bepaalde omvang (i.c. 60 kamers) moet hebben om rendabel te kunnen zijn. In het plan dat voorligt heeft dit geresulteerd in 1425 m² bebouwing 1.200 m² parkeren en 6.575 m² buitenruimte (tuin en terras). De derde randvoorwaarde is de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit volgt niet alleen uit gemeentelijk beleid², maar voor alle 3 de kernen geldt dat er zeker tijdens het hoogseizoen op dagen met mooi weer, er onvoldoende parkeergelegenheid is in het openbaar gebied.

De beschikbare locaties zijn beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- a) mogelijkheden tot parkeren
- b) verkeersoverlast en bereikbaarheid
- c) ruimtelijke / beleidsmatige beperkingen
- d) stedenbouwkundige inpassingsmogelijkheden / fysieke ruimte*
- e) financiële belemmeringen
- f) bereidheid bij eigenaar tot verkoop grond.

¹ Actualisatie rapport hotelontwikkeling Helmweg 10 te Groote Keeten, Van der Reest advies, 25 augustus 2022

² Nota Parkeernormen Schagen 2016

*Toelichting: er mag rekening worden gehouden met de voorkeur van de initiatiefnemer voor de eigenschappen van een locatie, zie bv ABRVS 6 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015: 1424, ro. 20 en 20.3 en ABRVS 31 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1875. Er moet zodoende voldoende ruimte zijn voor 60 kamers³ en parkeergelegenheid, maar tevens gaat het concept uit van landelijkheid, ruimte en rust.

Aan de hand van deze criteria zijn alle locaties kwalitatief beoordeeld. Om tot een overzichtelijke beoordeling te komen is gekozen voor een beoordeling in drie kleuren per indicator:

Beoordeling criteria	Toelichting
	Groen geeft een positieve score, er worden geen belemmeringen gezien
	Oranje houdt in een mogelijke belemmering, die wellicht oplosbaar is
	Rood betreft een grote belemmering, waardoor het plan niet haalbaar is

2. Beschouwde locaties

Groote Keeten

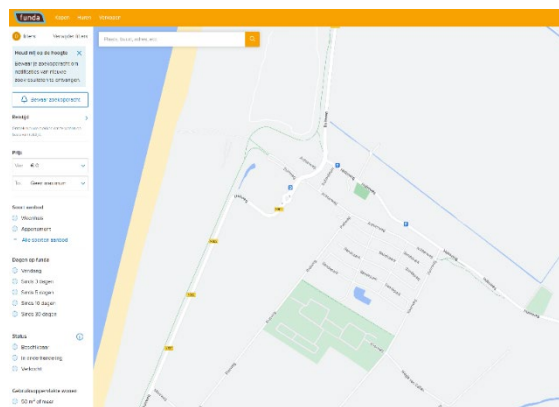
Het BSG van Groote Keeten wordt op basis van de provinciale Omgevingsverordening als volgt begrensd (het werkingsgebied Landelijk Gebied is ‘aangezet’ en betreft de groene arcering, de gronden die daar niet onder vallen vormen in beginsel het BSG).



Uitsnede Omgevingsverordening Groote Keeten

³ Actualisatie rapport hotelontwikkeling Helmweg 10 te Groote Keeten, Van der Reest advies, 25 augustus 2022

De mogelijke locaties die beschikbaar zijn, betreffen het Sandepark (1), en dan specifiek de zuidelijke, thans onbebouwde groen- en watergedeelten. Voorts is beschouwd het onbebouwde deel van Roompotpark Calassande (2). De aanwezige groen, water en parkeerfuncties zijn niet beschouwd omdat deze nodig zijn voor het functioneren van het dorp (parkeren) en een goede leefbaarheid. De aanwezige recreatie- en horecafuncties zijn ook niet beschouwd als deze niet te koop staan omdat in zijn algemeenheid geldt dat er grote vraag is naar deze functies en de verwachting dus niet is dat deze beschikbaar komen op korte/middellange termijn. Woningen staan er volgens funda momenteel in Groote Keeten niet te koop. De 'locatie Brekers(3)' (Helmweg 9- de locatie staat momenteel leeg) tot slot is niet beschikbaar omdat hiervoor een omgevingsvergunning door het college van Burgemeester en wethouders van Schagen is verleend op 1 april 2021 hier 20 woningen te realiseren.



Uitsnede funda, 18-08-2022

Het Sandepark is niet geschikt omdat het realiseren van bebouwing de groenstructuur deels teniet doet. Op het terrein is reeds sprake van wateroverlast en het bebouwen van de groenstructuur kan leiden tot meer wateroverlast⁴. Bovendien zouden de bezoekers van het hotel over het bestaande recreatieterrein moeten rijden, waar de smalle wegen- en padenstructuur niet op berekend is en ook niet goed is voor de rust op het terrein. Tot slot heeft de gemeente plannen tot herinrichting van onder meer het openbaar groen, waarbij het toevoegen van bebouwing niet wordt voorzien⁵.

Het onbebouwde deel van Roompotpark Calassande is als camping in gebruik, en het is vanuit toeristisch oogpunt niet gewenst deze functie op te geven. De overwegingen ten aanzien van het toevoegen van extra bebouwing en ongewenste verkeersbewegingen die bij het Sandepark zijn gemaakt, gelden hier ook.

⁴ <https://www.schagen.nl/werkzaamheden>

⁵ <https://www.schagen.nl/herinrichting-sandepark>

Callantsoog

Het BSG van Callantsoog wordt op basis van de provinciale omgevingsverordening als volgt begrensd:



Uitsnede Omgevingsverordening Callantsoog

Beschouwd zijn het dorps huis Korfweid Jewelweg 7 (4), het jongerencentrum Hyksos Jewelweg 8a (5), het basisschool complex Frankendael en kinderdagverblijf Kappio van Brederodestraat 2 (6), het kantoorgebouw Camperverzekerd Jewelweg 8 (7), de brandweerkazerne Jewelweg 55 (8), de huisartsenpraktijk Jewelweg 8c (9), het winkelcentrum (10), de vrijstaande woningen die momenteel te koop staan, Jewelweg 16 (11) en Zeeweg 16 (12), de fysiopraktijk Beemsterboer en Takens aan de Abbesteedeweg 5 (13) en tot slot het sportcomplex aan de Abbestedenweg (14). Volledigheidshalve wordt vermeld dat een groot perceel aan de Duinroosweg braak staat, doch hier worden door de wooncompagnie de komende tijd woningen gebouwd; er is hiervoor een onherroepelijk bestemmingsplan. Voor groen, water en speelvoorzieningen geldt dezelfde overweging als in Groote Keeten, en dat geldt ook voor de parkeervoorzieningen. Voor dat laatste geldt bovendien dat in de dorpsvisie is aangegeven dat alle parkeervoorzieningen nodig zijn. Ook voor de aanwezige recreatiefuncties wordt verwezen naar de overweging voor Groote Keeten, inhoudende dat hier grote vraag naar is en de verwachting niet is dat deze beschikbaar komen op korte termijn.

Vooraf heeft te gelden, dat voor Callantsoog een dorpsvisie in 2021 is vastgesteld, waarin de gemeente aangeeft dat er geen horeca meer bij mag komen in het dorp⁶. Voor alle locaties is er dus in feite een beleidsmatige belemmering. Echter, gezien jurisprudentie (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2018:656) is het mogelijk gemotiveerd af te wijken van beleid. De belemmering wordt daarom als oranje aangemerkt, en voornoemde locaties zijn nader beschouwd.

⁶ Dorpsambities Callantsoog, gemeente Schagen

Het dorpshuiscomplex Korfweid (4) maakt een enigszins verouderde indruk en zou op zich na sloop geschikt te maken moeten zijn. Voor de lange termijn bestaan er plannen het dorpshuis samen te voegen met alle sportvoorzieningen; dit staat vermeld in de dorpsvisie. Echter, er wordt aangegeven dat de achter gebleven locaties (waaronder het dorpshuis) dan voor woningbouw ingezet zouden kunnen worden. Er wordt daarmee dan invulling gegeven aan de lokale behoefte aan woningen. De indicator voor beleidsmatige/ planologische belemmeringen verkleurt daardoor in combinatie met de al geldende belemmering dat er geen horeca in het dorp mag worden toegevoegd, van oranje naar rood. Bovendien zou het parkeren bij ontwikkeling van een hotel hier ondergronds moeten, hetgeen een financiële belemmering oplevert. Ook kan de gewenste kwaliteit (rust, ruimte en landelijkheid) niet gerealiseerd worden.

Voor het jongerencentrum Hyksos (5) is in de dorpsvisie de beleidsmatige wens geuit deze te behouden (er zijn geen plannen deze het jongerencentrum op te heffen). I.c.m. de reeds geldende beleidswens geen horeca toe te voegen wordt de beleidsmatige belemmering i.p.v. oranje, rood.

Er zijn geen plannen tot opheffen van basisschool/ kinderdagverblijf (6). Er zijn in 2021 1.457.912 kinderen in de leeftijd van 4-12 jaar⁷, dat is 8,3 % van de bevolking. Wordt dat toegepast op Callantsoog, dan zijn er naar schatting $2.375 \times 0,083 = 198$ kinderen in de leeftijd 4-12. Het kengetal voor basisscholen bedraagt 4,43 scholen voor 1.000 4-12 jarigen⁸. Zodoende mag er voor Callantsoog uitgegaan worden dat er 0,9 basisschool, maar boven afgerond 1, aanwezig moet zijn. Dezelfde redenatie geldt voor de kinderdagopvang (benodigd 2.025 m² per 1.000 1-3 jarigen; het percentage in de leeftijdsgroep bedraagt 4% van de bevolking, derhalve naar schatting 99 1-3 jarigen in Callantsoog, hetgeen een metrage kinderdagverblijf van 200 m² inhoudt; aanwezig is een gebouw van ca. 110 m²), zodat beide functies nodig zijn en daardoor het niet reëel is dat deze op korte termijn beschikbaar komen.

Het kantoorgebouw Camperverzekerd (7) is beschikbaar, want staat leeg, maar de oppervlakte van het perceel is te klein (ca. 413 m²) om het beoogde programma (60 kamers) te realiseren. Bovendien kan de gewenste kwaliteit (landelijkheid, rust en ruimte) niet behaald worden, door de aanwezigheid van de eraan gelegen brandweerkazerne en de geluidoverlast die er mee gepaard gaat. Ook zou een parkeerkelder nodig zijn om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte, waardoor het plan financieel niet uitvoerbaar is.

De brandweerkazerne (8) is niet beschikbaar en deze voorziening is noodzakelijk zodat voor Callantsoog, maar ook enkele omliggende kernen, voldaan kan worden aan de verplichte aanrijdtijden, deze bedraagt 5 minuten voor woningen en 8 minuten voor recreatieve functies¹⁰. Vanuit Schagen is dit niet haalbaar voor alle kustplaatsen in de gemeente.

⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/leeftijd/jongeren>

⁸

<https://allecijfers.nl/woonplaats/callantsoog/#:~:text=Het%20aantal%20inwoners%20in%20de,januari%20in%20het%20bevolkingsregister%20vastgelegd.>

⁹

https://www.bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/1205%20Kennisbank_voorzieningscan,%20S_tipo.pdf

¹⁰ <https://www.brandweer.nl/onderwerpen/normen-voor-opkomsttijd/>

De huisartsenpraktijk is recent gebouwd en de verwachting is niet dat deze op korte termijn beschikbaar komt. Bovendien is gezien het kengetal voor huisartsen (0,43 per 1.000 inwoners¹¹) er minimaal één huisarts vereist voor het dorp Callantsoog, dat zoals aangegeven 2.375 inwoners telt. Ook één fysiotherapeut is vereist (0,88 per 1.000 inwoners) en één tandarts (0,52 per 1.000 inwoners). Om die reden valt ook de fysiopraktijk aan de Abbesteedeweg 5 (13) af; deze locatie is bovendien te klein (ca. 710 m²) en voorts kan het gewenste kwaliteitsniveau (landelijkheid, rust en ruimte) niet gehaald worden.

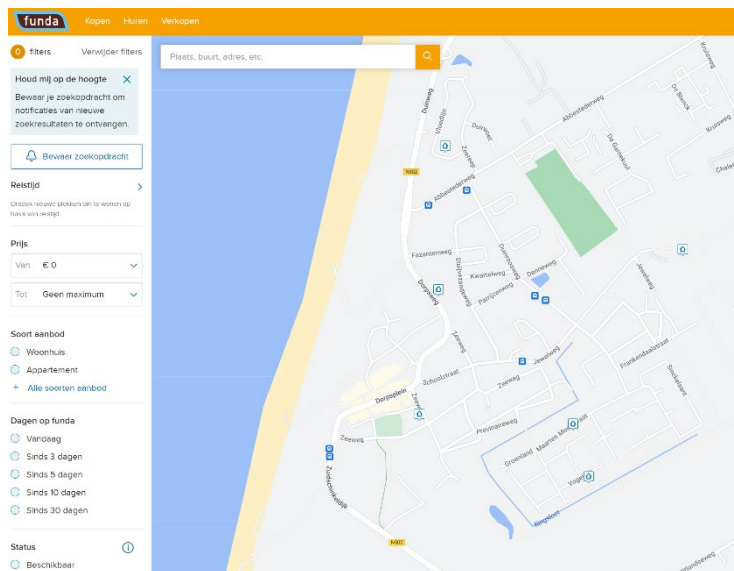
Het winkelcentrum functioneert volgens de eerder aangehaalde dorpsvisie goed. Er hoeven geen winkels bij te komen en het is gewenst om het aantal bvo winkels te handhaven. Er zijn op dit moment geen beschikbare, leegstaande winkels. Bovendien is een kleine mate van leegstand gezond voor het functioneren van de detailhandel. Dit wordt frictieleegstand genoemd en tot in elk geval 5% wordt dit als gewenst gezien, omdat er dan ruimte is voor dynamiek en nieuwe winkels die zich ergens kunnen vestigen. Mocht er met andere woorden een winkelpand vrij komen, dan is het niet gewenst dat deze een horeca-invulling krijgt. Op termijn zou dan het winkelbestand van het dorp onder druk kunnen komen te staan. Er ontstaat dus een 2^e beleidsmatige/planologische belemmering en in combinatie met de 1^e belemmering dat er in Callantsoog geen nieuwe horeca mag komen, verkleurt de indicator van oranje naar rood. Voorts kan het gewenste kwaliteitsniveau (landelijkheid, rust en ruimte) niet gehaald worden.

Het perceel Jewelweg 16 (11) beschikt niet over een reguliere ontsluiting en het verkeer zou bovendien door een woonerf moeten wat verkeersoverlast geeft, hetgeen ongewenst is. Het perceel van de Zeeweg 16 (12) is te klein (ca. 716 m²) om het gewenste programma (60 kamers) te realiseren en bovendien is een ondergrondse parkeergarage nodig om te kunnen voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor het plan financieel onhaalbaar wordt.

Voor het sportterrein (13) bestaan plannen om één voetbalveld op te geven; het andere veld wordt dan kunstgras. Dit staat vermeld in de dorpsvisie. Ook bestaan er plannen om alle sportvoorzieningen (inclusief sportzaal) in één complex samen te voegen en ook de kantines van de voetbal- en tennisvereniging zouden samengevoegd kunnen worden. Zowel het veld als de achtergebleven locaties moeten dan echter voor woningbouw worden ingezet. De indicator voor beleidsmatige/planologische belemmeringen verkleurt in combinatie met de reeds geldende belemmering betreffende de horecastop voor Callantsoog, van oranje naar rood. Voorts kan het gewenste kwaliteitsniveau (landelijkheid, rust en ruimte) niet gehaald worden op een locatie direct naast twee sportverenigingen.

¹¹

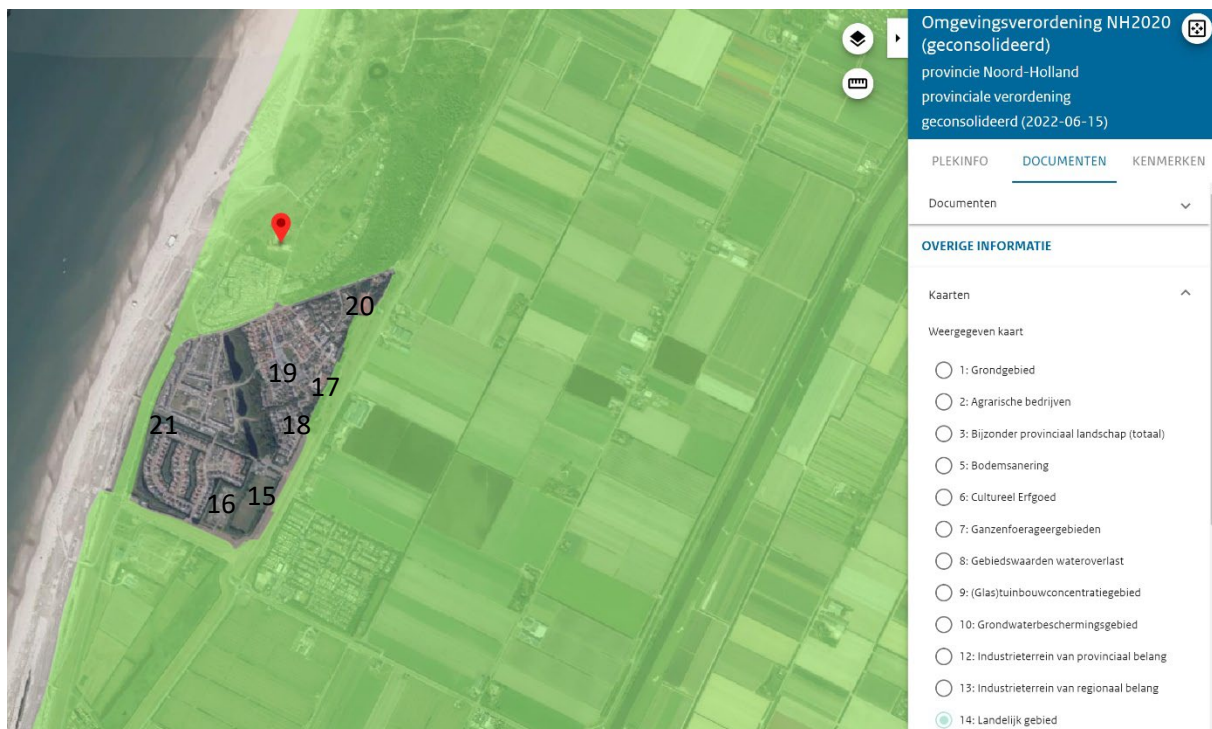
https://www.bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/1205%20Kenniskbank_voorzieningscan,%20S tipo.pdf



Uitsnede funda, 18-08-2022

Petten

Het BSG van Petten wordt op basis van de Omgevingsverordening als volgt begrensd:



Uitsnede Provinciale Omgevingsverordening Petten

Beschouwd zijn het sportcomplex met skatebaan (15), het volkstuincomplex (16), basisschool de Springschans en Kinderdagverblijf Pettenvelt aan Zee Schoolstraat 2 (17), huisartsenpraktijk Van Esch aan de Zijperweg 28 (18), het Plein (19), de tennisvereniging aan de Spreeuwendijk (20) en de vrijstaande woning Vliewint 51 (21). Voor de groen-, water, parkeer en recreatieve functies geldt hetzelfde als hetgeen daarover is aangegeven voor de kernen Groote Keeten en Callantsoog, oftewel er is grote vraag naar de recreatieve functies en de verwachting dus niet is dat deze beschikbaar komen op korte/middellange termijn, alle parkeerplaatsen zijn nodig (zeker in het hoofdseizoen) en de water- en groenfuncties zijn nodig voor de leefbaarheid.

Volledigheidshalve wordt genoemd de werf van het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier, gelegen ten zuiden van het dorp, waar plannen bestaan voor woningbouw. De provincie heeft echter aangegeven dat hier niet ontwikkeld mag worden vanwege ligging in Bijzonder provinciaal landschap.

Er zijn geen plannen bekend tot opheffen van het sportcomplex (15) of het opheffen van een voetbalveld. Bovendien is er behoefte aan de voorziening: het kengetal voor voetbalvelden bedraagt 0,42 per 1.000 inwoners¹²; Petten telt 1.640 inwoners¹³, zodat 0,7 voetbalveld vereist is, naar boven afgerond 1, waar er twee aanwezig zijn. Dat 2^e veld betreft echter een trainingsveld en een voetbalvereniging kan niet bestaan zonder trainingsvoorziening; het wedstrijdveld kan hiervoor niet worden ingezet omdat deze dan te intensief belast wordt. De enige manier om een voetbalveld voor zowel wedstrijd als trainingsdoeleinden te gebruiken is kunstgras als ondergrond te hanteren, doch hiervoor bestaan geen concrete plannen. Dezelfde redenatie gaat op voor de tennisvereniging, hiervoor bedraagt de norm 0,34 onoverdekte tennisbaan per 1.000 inwoners, hetgeen voor Petten neerkomt op 0,52 tennisvelden. Er zijn er nu 4 aanwezig, waar 1 dus zou volstaan. Het is echter fysiek niet goed mogelijk om ter plaatse van die velden een hotel te realiseren en bovendien is de gewenste kwaliteit niet realiseerbaar (landelijkheid, rust en ruimte). Ook is de locatie niet beschikbaar.

Dat geldt ook voor de maatschappelijke functies, te weten de huisartsenpraktijk, de basisschool en het kinderdagverblijf (17,18). De verwachting is bovendien dat er behoefte aan zal blijven bestaan. Er is gezien de kengetallen behoefte aan 0,6 basisschool, naar boven afgerond 1 (zie voor de rekenmethodiek Callantsoog), voor het kinderdagverblijf zou 85 m² volstaan; het daadwerkelijke gebouw is iets groter dan dat, maar het verschil geeft onvoldoende ruimte een hotel te realiseren. Voor artsen zou voor Petten 0,7 praktijk nodig zijn, gezien de kengetallen, naar boven 1. Deze is dus ook aanwezig.

Het volkstuinencomplex (16) zou een geschikte locatie kunnen zijn, maar is niet beschikbaar. Het gaat om een florerend geheel, met diverse kavels en lopende huurcontracten met de gemeente. De verwachting is dus niet dat de locatie op korte termijn beschikbaar komt en dat behoefte blijft bestaan aan volkstuinen in Petten.

Beleidsmatig is een nieuwe horecafunctie op het Plein denkbaar. In de structuurvisie Petten (2012) is immers aangegeven dat het plein zich moet kenmerken door levendigheid en een ontmoetingsfunctie moet hebben. Het plein moet uitnodigen om te verblijven. Eerder is door de gemeente met het oog hierop een horecafunctie toegekend aan de gereformeerde kerk. Primair echter geldt dat het hotelconcept zoals voorzien (landelijkheid, ruimte en rust) niet te realiseren is op deze plek. Er zijn momenteel ook geen percelen beschikbaar. Bovendien is de opbouw van het Plein zodanig, dat het doorgaans om relatief kleine percelen gaat met daarop bescheiden, dorpse bebouwing. De verwachting is niet dat een hotelconcept met 60 kamers stedenbouwkundig ingepast kan worden zonder dat dit gaat detoneren met het dorpse karakter. Verder zal een ondergrondse parkeergarage nodig zijn om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, een eis die volgt uit het gemeentelijk beleid, maar ook noodzakelijk is omdat het plein recent is heringericht waarbij de auto en het parkeren een ondergeschikte rol heeft. Het plan wordt daarmee financieel uitvoerbaar. Het realiseren van een hotel zou bovendien tot veel extra verkeersbewegingen over het Plein leiden, hetgeen ongewenst is gezien de

¹²

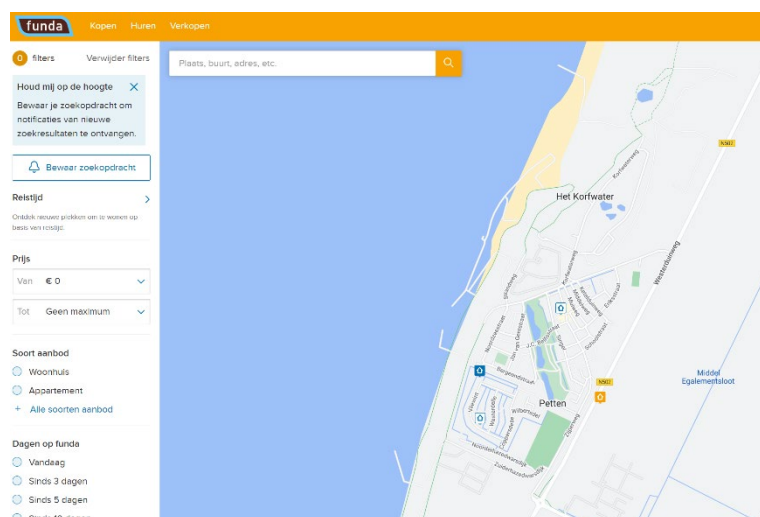
https://www.bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/1205%20Kenniskbank_voorzieningscan,%20S tipo.pdf

¹³

<https://allecijfers.nl/woonplaats/petten/#:~:text=Het%20aantal%20inwoners%20in%20de,januari%20in%20het%20bevolkingsregister%20vastgelegd.>

eerder geformuleerde doelstellingen met betrekking tot verblijf en ontmoeting. Een grootschalig hotelconcept past dus niet binnen het (beoogd) karakter van het Plein. Bovendien kan het gewenste hotelconcept (landelijk, rust en ruimte) hier niet verwezenlijkt worden.

De vrijstaande woning Vliewint 51 (21) is op zich een mogelijkheid, doch is te klein voor het beoogde programma van 60 kamers (ca. 670 m²). Er zou dan flink de hoogte in moeten worden gebouwd, hetgeen zich niet verdraagt tot het dorpse karakter. Ook zou een ondergrondse parkeergarage nodig zijn, hetgeen een financiële belemmering zou inhouden.



Uitsnede funda 18-08-2022

In navolgende tabel is het onderzoek samengevat gevisualiseerd (de inhoudelijke redenen zijn hierboven reeds beknopt per locatie benoemd; de oppervlaktes zijn steeds een benadering).

Locatie/ Criterium	Mogl. tot parkeren	Verkeersoverlast / bereikbaarheid	Ruimtelijke / beleidsmatige beperkingen	Stedenbouwkundige inpassing / fysieke ruimte / mogl. voor beoogd hotelconcept	Financiële beperkingen	Bereidheid tot verkoop
1 (170.000 m ²)	Green	Red	Orange	Green	Green	Red
2 (115.500 m ²)	Green	Red	Orange	Green	Green	Red
3 (3.817 m ²)	Green	Green	Red	Green	Green	Red
4 (1.930 m ²)	Orange	Green	Red	Orange	Red	Red
5 (1.018 m ²)	Orange	Green	Red	Orange	Red	Red
6 (3.640 m ²)	Green	Green	Red	Green	Green	Red
7 (413 m ²)	Orange	Green	Red	Red	Red	Green
8 (670 m ²)	Orange	Green	Red	Red	Red	Red
9 (400 m ²)	Orange	Green	Green	Red	Red	Green
10 (div)	Orange	Green	Red	Orange	Red	Red
11 (3.400 m ²)	Red	Green	Green	Green	Green	Green
12 (716 m ²)	Orange	Green	Green	Red	Red	Red
13 (710 m ²)	Orange	Green	Red	Red	Red	Red

14 (38.982 m²)						
15 (34.103 m²)						
16 (9.992 m²)						
17 (3.053 m²)						
18 (158 m²)						
19 (div)						
20 (4.668 m²)						
21 (670 m²)						

De slotconclusie luidt dat er momenteel in de kustplaatsen van Schagen geen beschikbare c.q. geschikte locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied aanwezig zijn om het beoogde hotel te realiseren. De locatie specifieke eisen die nodig zijn om het beoogde hotelconcept te realiseren (60 kamers, ruimte, landelijkheid, rust) spelen hierbij een belangrijke rol.

VdZ Ruimtelijk Advies



Maritzstraat 10-1hg

Info@vdzadvies.nl

