



Ruimtelijke Onderbouwing Jeweldijk 2C Callantsoog

Gemeente Schagen

18 juli 2023

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel planvoornemen	4
2.	Geldende planologische situatie	7
2.1	Omgevingsvergunning	7
3.	Planbeschrijving	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Planomgeving	9
3.3	Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten	10
3.4	Verkeer en Parkeren	11
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>Omgevingsverordening NH2020 (OGV)</i>	14
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	<i>Omgevingsvisie gemeente Schagen</i>	14
4.3.2	<i>Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit</i>	15
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	16
5.1	Cultuurhistorie	16
5.2	Archeologie	16
6.	Watertoets	17
6.1	Water	17
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	17
6.1.2	<i>Watervisie 2021</i>	17
6.1.3	<i>Waterprogramma</i>	17
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	17
7.	Milieuaspecten	19
7.1	Natuur	19
7.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	19

7.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	19
7.1.1.2	<i>Soortenbescherming</i>	19
7.2	Bodem	20
7.3	Geluid	20
7.4	Luchtkwaliteit	21
7.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	21
7.5	Externe veiligheid	21
7.6	Kabels en leidingen	22
7.7	Bedrijven en milieuzonering	22
7.8	Milieueffectrapportage (MER)	23
7.9	Spuitvrije zone	24
7.10	Duurzaamheid	24
8.	Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid	26
8.1	Algemeen	26
8.2	Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)	26
8.3	Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)	26
8.3.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	26

Bijlage:

Bijlage 1:	Situatietekening bestaand bedrijf en nieuwe bedrijfswoning
Bijlage 2:	Watertoets
Bijlage 3:	Stikstofdepositieanalyse
Bijlage 4:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvoornemen

Op het perceel aan de Jeweldijk 2C in Callantsoog is Hans van Muijen B.V. gevestigd. Dit loonbedrijf is werkzaam in de agrarische sector en tevens actief als aannemer in de weg-, water-, bouw- en grondwerken. De bedrijfsvoering wordt binnen korte tijd overgedragen waarmee de continuïteit van het bedrijf is verzekerd.



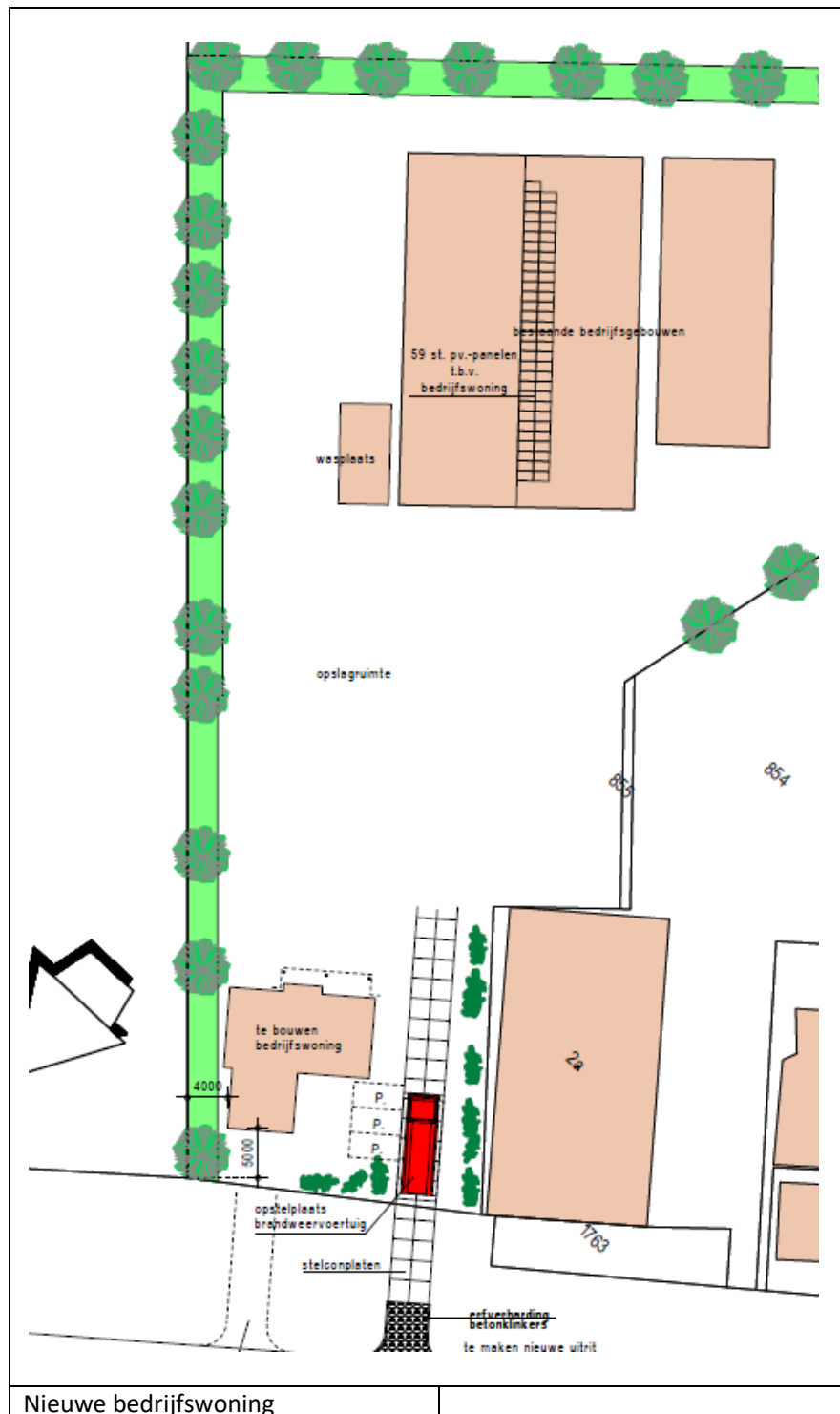
In de afgelopen jaren heeft het bedrijf een sterke groei doorgemaakt en heeft er een verbreding van de bedrijfsvoering plaatsgevonden.

Het planvoornemen is om op de locatie aan de Jeweldijk een bedrijfswoning te realiseren. In het kader van een efficiënte bedrijfsvoering, ontvangst van klanten en het beheer en toezicht is het noodzakelijk om een bedrijfswoning bij het bedrijf te bouwen (bijlage 1).

De bouw van een bedrijfswoning is nodig omdat:

- Potentiële klanten kunnen gedurende de gehele dag het bedrijf bezoeken. In de huidige situatie komt het voor dat er werkzaamheden op locatie worden uitgevoerd en dan is het bedrijf verlaten.

Door de bedrijfswoning op het perceel te plaatsen, is het mogelijk om gedurende de hele week klanten te ontvangen. Het bedrijf is weliswaar een eenmansbedrijf, maar de heer Menke of zijn partner zal de klanten ontvangen. Er kan dan snel geschakeld worden in verband met een storing/calamiteit aan een machine of werktuig. Vanuit kostenooqpunt dient een reparatie snel te worden uitgevoerd.



- Opgemerkt wordt dat door een loonbedrijf ook vaak 's avonds werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit heeft te maken met een drukke oogsttijd, weersomstandigheden en hiermee moet een loonbedrijf flexibel omgaan. Voor een efficiënte bedrijfsvoering betekent dit dat het nodig is om dicht bij het bedrijf te wonen. Er gaat dan geen reistijd verloren van en naar de bedrijfslocatie.
- Door de uitbreiding van het bedrijf zijn ook de administratieve werkzaamheden toegenomen. De administratie wordt uitgevoerd door de partner van de heer Menke.

Wanneer klanten het bedrijf bezoeken is zij het aanspreekpunt voor administratieve werkzaamheden.

- Een bijkomend voordeel is het beheer en toezicht op het bedrijf. Het bedrijf ligt op een afgelegen locatie hetgeen betekent dat er geen sociale controle is vanuit de omgeving. In het verleden is er in het bedrijf ingebroken met aanzienlijke schade tot gevolg. Bovendien zijn werktuigen, tractoren, kranen tegenwoordig uitgerust met kostbare digitale apparatuur, wat een aantrekkingskracht heeft op inbrekers. Dit is een probleem in de gehele sector, maar door het toezicht te verbeteren kan dit worden voorkomen.

Deze Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) dient als onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

Het toevoegen van een nieuwe woning op de planlocatie is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”. Binnen dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming ‘Bedrijf’ met een dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 5’.

	Buitengebied Zijpe Gemeente Schagen bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2014-04-22) PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN  110166.7, 539843.3  Enkelbestemming Bedrijf  Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5  Bouwvlak  Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - landelijk bedrijf  Maatvoering maximum bebouwingspercentage: 15%  Gebiedsaanduiding overige zone - weidevogelleefgebied
Verbeelding vigerend bestemmingsplannen	Bron: Ruimtelijke plannen

In artikel 5.2.2 van het vigerende bestemmingsplan staan de voorwaarden vermeld voor de bouw van een bedrijfswoning. Hiervoor gelden de volgende regels:

- bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal bedrijfswoningen bedraagt per bedrijf niet meer dan het bestaande aantal;
- bedrijfswoningen dienen in de naar de openbare weg toegekeerde bouwgrens te worden gebouwd, dan wel maximaal 10 m daarachter;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- de dakhelling mag maximaal 60° bedragen;
- de oppervlakte mag niet meer dan 225 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;

- g. de breedte van de voorgevel mag niet meer dan 15 m bedragen, dan wel de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens moet minimaal 4 meter bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

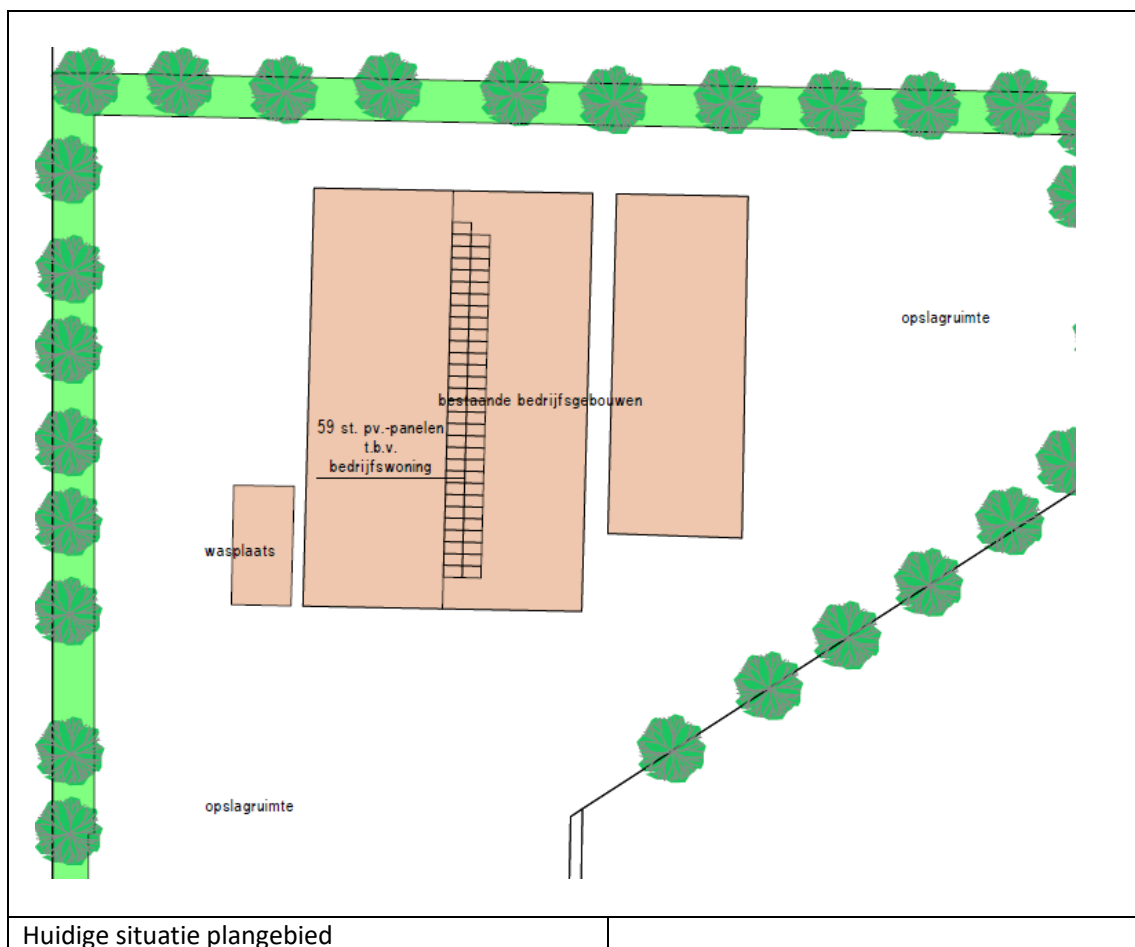
De bouw van de bedrijfswoning op het perceel Jeweldijk 2C voldoet aan alle bovenstaande voorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde onder 5.2.2, lid b waarin staat vermeld dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Op het perceel is in de huidige situatie geen bedrijfswoning aanwezig en dit betekent dat er volgens het huidige bestemmingsplan geen bedrijfswoning mogelijk is.

Om de bouw van de bedrijfswoning toch mogelijk te maken, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een buitenplanse afwijking.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de planlocatie zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig waarin de opslag van machines en werktuigen plaatsvindt en er is een werkplaats aanwezig waarin onderhoud en reparaties aan machines en materieel worden uitgevoerd. Het onderhoud beperkt zich niet tot het eigen bedrijf, maar wordt ook uitgevoerd voor derden. Daarnaast is er een wasplaats aanwezig ten behoeve van het reinigen van werktuigen en machines (bijlage 1). Voor de bedrijfsbebouwing is erfverharding aangebracht. Aan de westzijde van het perceel is gedeeltelijk een groensingel aanwezig.



3.2 Planomgeving

De planlocatie is gelegen aan de rand van Callantsoog tegenover het bedrijventerrein aan de Nijverheidsweg. Doordat de planlocatie aan de rand van Callantsoog is gelegen is er aan de oost- en zuidzijde vrij uitzicht over de open polder.

Opvallend in het landschap is de geconcentreerde bebouwing op de recreatieterreinen Tempelhof en De Nollen aan de westzijde van de planlocatie.

Aan de westkant van het plangebied is het natuurgebied Kooibosch gelegen en aan de oostkant maakt het aangrenzende perceel onderdeel uit van de Uitlandse Polder en

Zandpolder. Beide gebieden maken onderdeel uit van het Natura 2000 gebied Duinen Den Helder - Callantsoog.

De agrarische percelen rond de planlocatie zijn voornamelijk in gebruik als grasperceel of voor de bollenteelt. Met uitzondering van de bebouwing in de dorpskern Callantsoog en de diverse recreatieparken kent het gebied een open karakter.

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

Op de planlocatie worden een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de karakteristiek van het perceel en de omgeving.



De nieuwe woning wordt op de weg georiënteerd en enigszins gedraaid, waardoor deze in dezelfde lijn komt te staan als de naastgelegen woningen, evenwijdig aan de weg (bijlage 1). De maat en de schaal van de woning sluit aan bij de overige woningen in de omgeving. De woningen langs de Jeweldijk zijn gelegen op ruime kavels, wat een open karakter geeft aan het perceel. De kavels hebben daarnaast een relatie met het open karakter van de achtergelegen polder, aan de oost- en zuidzijde.

Het gevelbeeld van de woningen in de omgeving kenmerken zich door een grote variatie in bouwvolume, kapvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. De samenhang is voornamelijk te vinden in de samenhang van de bouwmassa's die bestaan uit één bouwlaag met een kap.

De planlocatie is gedeeltelijk ingepast met een boomsingel aan de westzijde. Om de afscheiding van het erf in het landschap te versterken, zal rondom de planlocatie een transparante boomsingel worden aangebracht. De opgaande beplanting zal gelijk worden gehouden aan de hoogte van de bedrijfswoning. Op deze manier wordt de woning

landschappelijk ingepast, maar vormen de bomen een minder geschikte verblijfplaats voor roofvogels. Rond de planlocatie zijn natuurgebieden ingericht die van belang zijn voor weidevogels. Het is van belang om de hoogte van de boomsingel te beperken, zodat predatoren geen kans krijgen om vanuit de boomsingel op weidevogels te jagen.

3.4 Verkeer en Parkeren

De Jeweldijk is een gebiedsontsluitingsweg en heeft alleen een rol als ontsluitingsweg voor landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt 60 kilometer per uur. Op het perceel Jeweldijk 2c worden naast de bouw van de woning en verplaatsing van de oprit geen andere wijzigingen aangebracht.

In het bestemmingsplan 'Parkeren' is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Schagen. In het plan staan regels op het gebied van parkeren en deze regels zijn als het ware als een paraplu over de gemeentelijke bestemmingsplannen heen komen te liggen. Er wordt in het plan verwezen naar de 'Nota parkeernormen Schagen 2016' waarin normen staan vermeld die van toepassing zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Het parkeren van auto's zal op eigen terrein plaatsvinden. In het parkeerbeleid staat beschreven dat er minimaal 3 parkeerplaatsen nodig zijn bij een vrijstaande woning in het buitengebied. Bij de woning worden drie parkeerplaatsen aangelegd en aan de achterzijde van de planlocatie is voldoende parkeergelegenheid voor klanten die het bedrijf bezoeken. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

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.

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 de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.*

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 bouw van een nieuw bedrijfspand wordt als stedelijke ontwikkeling aangemerkt als dit een oppervlakte van meer dan 500 m² betreft. Dat is bij de ontwikkeling van één bedrijfspand niet het geval. Bovendien betreft het hier de bouw van één woning en volgens vaste jurisprudentie wordt gesproken over een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van 11 woningen of meer. Bij de ontwikkeling van het plan aan de Jeweldijk is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit is de reden dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de Ladder.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

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

De behoefte aan een nieuwe bedrijfspand is aangegeven in paragraaf 1.1. De bedrijfspand zal dicht bij de voorzieningen van Callantsoog worden gerealiseerd. Naast de noodzaak voor de woning heeft de ontwikkeling van het plan een positief effect op de leefbaarheid binnen het dorp en de sociale leefomgeving rond de planlocatie en dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

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

De planlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied 'landelijk gebied', maar heeft een stedelijke functie (bedrijf).

In artikel 6.4 staat aangegeven dat het mogelijk is om een kleinschalige ontwikkeling mogelijk te maken, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling, mits:

- de ontwikkeling plaatsvindt op een perceel met een stedelijke functie;
- het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

In dit geval wordt bij het bedrijf een nieuwe bedrijfswoning geplaatst. Deze ontwikkeling vindt plaats op een stedelijke functie, binnen het bestaande bouwvlak en het betreft geen burgerwoning. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden in de Omgevingsverordening. De planlocatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en in artikel 6.46 staan de voorwaarden opgenomen ter bescherming van de kernkwaliteiten binnen BPL. Bij de ontwikkeling van een plan mogen de kernkwaliteiten van een gebied niet worden aangetast.

De kernkwaliteiten voor BPL Callantsoog bestaan voornamelijk uit de openheid van het landschap en het belang voor de weidevogels.

De openheid op het perceel zal door de bouw van een nieuwe bedrijfswoning niet worden beperkt. Op het perceel zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig die het doorzicht in de huidige situatie al belemmeren.

De ontwikkeling van een bedrijfswoning vindt plaats binnen het huidige bouwvlak. Dit bouwvlak is bijna geheel verhard en niet geschikt voor weidevogels. Daarnaast vindt er in de huidige situatie reeds verstoring plaats op de omringende percelen voor weidevogels door de aanwezigheid van het bedrijf en het bedrijventerrein aan de Nijverheidsweg. Door de realisatie van een bedrijfswoning zal deze verstoring niet toenemen.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van het provinciale beleid de bouw van de woning mogelijk te maken.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Schagen

De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen gericht op de toekomst van de gemeente. De visie benoemt diverse speerpunten. De gemeente wil aantrekkelijk zijn voor ondernemers. De gemeente wil ook aansluiten bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en daarmee bijdragen aan sterke kernen. Daarbij wil men ook een duurzame gemeente zijn.

Voor de grotere dorpen als Callantsoog zijn waarden aangegeven op de waardenkaart.

Belangrijke waarden zijn onder andere voorzieningen, eigenheid, authentieke kernen, variatie in bewoners, woningen en bedrijvigheid, landelijk karakter en balans tussen reuring, rust en ruimte.

Door de ontwikkeling van het plan aan de Jeweldijk wordt voldaan aan de bovengenoemde speerpunten en het plan sluit aan bij de genoemde waarden. De bouw van een

bedrijfswoning zorgt voor een toekomstbestendig woon- en werkklimaat op de planlocatie en draagt bij aan een variatie in bewoners, woningen en bedrijvigheid binnen deze authentieke kern. Daarnaast heeft de toevoeging van een woning een positief effect op de leefbaarheid binnen het dorp en de sociale leefomgeving. Door de bouw van een woning blijven de voorzieningen binnen het dorp op peil en zorgt voor een balans tussen reuring en rust. De uitstraling van de woning sluit aan bij het landelijk karakter van de omgeving en dit geeft het gebied een eigen gezicht.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

4.3.2 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De planlocatie is gelegen in het buitengebied en daarvoor geldt een regulier welstandsniveau.

De beoordeling van plannen is voornamelijk gericht op het behoud van de landschappelijke waarde en een zorgvuldige inpassing van de bebouwing, rekening houdend met de zichtbaarheid over grotere afstand.

De bedrijfswoning krijgt een landelijk karakter wat aansluit bij de woningen in het buitengebied. De woning wordt aan de straatzijde gesitueerd en is georiënteerd op de weg, terwijl de bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van het perceel staan.

Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de welstandscriteria en er zal een beoordeling van de welstandscriteria plaatsvinden bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke reisgidsen.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

In de periode van 900- 1000 lag een strandwal langs de kust tussen Petten en Huisduinen. De kust lag toen veel meer naar het westen dan nu. Vanaf de strandwal werd het veengebied ontgonnen. Callantsoog is ontstaan vanuit het buurtschap Callingen.

Door de invloed van de zee werd Callingen een buurtschap op een eiland. Om de kwelders ten oosten van het eiland werden in de periode van 1300 tot 1600 dijken aangelegd. Deze dijken behoren nu tot de oudste dijken van de Kop van Noord-Holland. Dat deze polders ouder zijn dan bijvoorbeeld de Zijpepolder blijkt onder andere uit de onregelmatige kavelstructuur van de gronden.

Rond 1550 werd het eiland verbonden met de Zijper Omringdijk en het vaste land en toen ontstond het huidige dorp Callantsoog.

In de periode vanaf 1880 heeft Callantsoog zich ontwikkeld tot een badplaats en een welvarend dorp met een groot aantal recreatieterreinen.

Voor de bouw van de bedrijfswoning worden geen wijzigingen aangebracht aan de verkaveling of het slotenpatroon. De cultuurhistorische waarden rond het perceel blijven ongewijzigd.

Conclusie: *Op de planlocatie blijven de cultuurhistorische waarden behouden.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Callantsoog en sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden.

Op het perceel aan de Jeweldijk is een licht archeologisch beschermingsregime aanwezig (Waarde – Archeologie 5) in verband met de kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid.

De oppervlakte van de nieuwe bedrijfswoning is veel kleiner dan 2.500 m² en wordt gebouwd op een gedeelte van het perceel wat is geroerd bij de vestiging van het bedrijf. De verwachting is dat er geen verstoring optreedt als gevolg van mogelijk voorkomende archeologische waarden op het perceel.

Conclusie: *Bij de ontwikkeling van het plan zijn de archeologische waarden gewaarborgd.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 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.

6.1.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben op 16 november 2015 het provinciaal waterplan, Watervisie 2021, vastgesteld. De Watervisie 2021 beschrijft de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

6.1.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) is het beleid uit paragraaf 6.1.1. en 6.1.2 opgenomen en verbindt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) dit beleid met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in het beleid willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

6.1.4 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. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Jeweldijk 2C 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 een beperkt waterschapsbelang te hebben.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er sprake is van een verhardingstoename voor de bouw van één woning. Het beleid van HHNK schrijft voor dat bij een verhardingstoename van meer dan 800 m² compenserende waterberging moet worden gerealiseerd.

De verwachting is dat de verhardingstoename niet groter zal zijn dan 800 m², waardoor voor de ontwikkeling van het plan geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

Waterkwaliteit

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

7. Milieuaspecten

7.1 Natuur

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

7.1.1 Wet Natuurbescherming

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

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

7.1.1.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de planlocatie op een perceel met een stedelijke functie en de aard van de plannen zijn er geen directe negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden. De planlocatie bevat geen elementen die de specifieke waarden van in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebieden versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende soorten en habitattypen.

Ten aanzien van externe effecten van stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden is een stikstofdepositieanalyse uitgevoerd met het rekenprogramma Aerius (bijlage 3).

Uit de projectberekening blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Duinen Den Helder – Callantsoog) geen overschrijding verkrijgt door (extra) stikstofdepositie in verband met de bouw van de bedrijfswoning.

Een verdere toetsing of een vergunningsaanvraag ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiermee niet aan de orde.

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 ruimtelijke plan niet in de weg staat.

7.1.1.2 Soortenbescherming

De planlocatie bestaat uit een grotendeels verhard bedrijventerrein en de verwachting is dan ook niet dat er beschermde plant- en/of diersoorten door de ontwikkeling van het plan zullen worden geschaad.

Gezien het aanwezige terreintype is een nader onderzoek naar beschermde plant- en diersoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Wel dient bij de ontwikkeling van het plan de zorgplicht te allen tijde in acht te worden genomen. Om een eventuele overtreding van de Wet Natuurbescherming te voorkomen moet rekening worden gehouden met het volgende:

- tijdens de aanlegfase moeten ondiepe (regen)plassen worden voorkomen. Deze plassen kunnen worden gebruikt als voortplantingswateren voor rugstreeppadden;

- werk rustig in één richting zodat dieren de werklocatie kunnen verlaten naar een locatie waar voldoende dekking aanwezig is en alternatief leefgebied beschikbaar is;
- werkzaamheden vinden in eerste instantie overdag plaats om verstoring van verlichting te voorkomen. Als werkzaamheden 's nachts worden uitgevoerd, wordt enkel de werkplek verlicht en uitstraling naar de omgeving voorkomen;
- ook in de definitieve fase moet lichtuitstraling naar de omgeving worden voorkomen;
- te allen tijde moet rekening worden gehouden met de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming.

7.2 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 wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd en is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit is de reden dat door Vlam Bodemadvies op 15 december 2021 een verkennend bodemonderzoek is aangeleverd (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht formeel te worden bevestigd. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond. In de ondergrond en in de bodemlaag onder het puinpad zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.
- in het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan xylenen aangetoond.
- in het puin ter plaatse van het aanwezige pad is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.
- op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

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

7.3 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 geluidsgevoelige 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 geluidsgevoelige functie.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd en dit is de reden dat door Noordelijk Akoestisch Adviesburo op 23 mei 2022 een akoestisch onderzoek is aangeleverd (bijlage 5).

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de woning wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarden voor goede ruimtelijke ordening en ook aan de grenswaarden Activiteitenbesluit. De berekenen

waarden garanderen een goed woon- en leefklimaat, dat maakt dat ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Conclusie: *Het aspect geluid staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

7.4 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 indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

7.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van één nieuwe woning. Doordat het aantal woningen ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft, is een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig.

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

7.5 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 het 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.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten voor de planlocatie gaat het 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 van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- b. er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
- c. het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

7.6 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.*

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische toekenning voor een nieuwe woning kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk 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

behoefte van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe milieugevoelige functies (woningen) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Vanwege de situatie als 'gemengd gebied' en de omliggende bedrijven op het bedrijventerrein in maximaal milieucategorie 3.1 geldt ten opzichte van de bedrijven een richtafstand voor geluid van 30 meter. De nieuwe bedrijfswoning aan de Jeweldijk 2C valt voor het bedrijventerrein aan de noordzijde buiten de richtafstand van de bedrijven, voor die bedrijven of voor de woning is er vanuit goede ruimtelijke ordening geen belemmering. Voor de gemeentewerf op Jeweldijk 2A geldt dat de woning binnen de richtafstand komt te liggen, waardoor een geluidsonderzoek voor de gemeentewerf noodzakelijk is. De grenswaarde voor de geluidbelasting op de woning is daarbij 50 dB(A). Met een planologisch maximale invulling voor de milieucategorie 3.1 veroorzaakt de gemeentewerf op de woning een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) in de dagperiode.

Met een aangehouden bedrijfssituatie van de gemeentewerf wordt op de woning een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 43 dB(A) berekend. Het piekniveau bedraagt 70 dB(A).

De overige milieuaspecten zoals stof, geur en gevaar zijn niet van toepassing bij een gemeentewerf en daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening bij de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.

Conclusie: *Het onderdeel milieuzonering staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

7.8 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.). Voor woningbouw 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

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

7.9 Spuitvrije zone

Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe bedrijfswoning in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het betreffende perceel. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de agrariër 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 de verplichting die het Activiteitenbesluit in het leven heeft geroepen voor driftreducerende technieken, nog niet is betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Alleen aan de oostzijde van de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig op een afstand van circa 20 meter. Ondanks het feit dat het planologisch mogelijk is om op deze percelen bollen of andere gewassen te verbouwen, zal dit niet meer plaatsvinden. De reden is dat Provincie Noord-Holland de percelen heeft ingericht voor natuur en voor het gebied een natuurbeheerplan is opgesteld door Provincie Noord-Holland. Het natuurgebied wordt beheerd als kruiden- en faunairijk grasland en maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen dergelijke gebieden is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan.



7.10 Duurzaamheid

Bij de bouw van de bedrijfswoning wordt rekening gehouden met de verplichting om gasloos te bouwen. Dit brengt met zich mee dat er een goede isolatie van de woning nodig is om

met duurzame technieken zoals bijvoorbeeld een warmtepomp de woning te verwarmen. Daarnaast worden op het dak van het bedrijfsgebouw zonnepanelen aangebracht om zelf energie op te wekken.

8. Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)

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, omdat 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.

8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, zodat de ontwikkeling van een woning, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt.

De omgevingsvergunning wordt samen met deze goede ruimtelijke onderbouwing in het kader van het vooroverleg aangeboden aan diverse overlegpartners. Daarnaast worden de stukken 6 weken ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om een zienswijze in te dienen.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het besluit vast. Na publicatie van het besluit start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de rechtbank en de Afdeling van de Raad van State.

8.3.1 Overleg belanghebbenden

De initiatiefnemer heeft over de ontwikkeling van het plan geparticipeerd met diverse omwonenden en daar de bouw van de nieuwe woning besproken. Uit dit overleg zijn geen opmerkingen naar voren gekomen.