



Wijzigingsplan Burenweg 1 Schagen

Gemeente Schagen

Toelichting

17 april 2018

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID: NL.IMRO.0441.WPLGSBurenweg1-VA01

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

Inleiding	4
1.1 Leeswijzer	4
2. Analyse van het plangebied	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Karakter van de omgeving	5
3. Planbeschrijving	6
3.1 Bestaande situatie	6
3.2 Toekomstig plan	6
3.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting	7
3.3 Verkeer en Parkeren	7
4. Beleid	8
4.1 Rijksbeleid	8
4.2 Provinciaal beleid	8
4.2.1 <i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	8
4.2.2 <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening</i>	9
4.3 Gemeentelijk beleid	10
4.3.1 <i>Bestemmingsplan Buitengebied</i>	10
5. Milieu- en omgevingsaspecten	12
5.1 Algemeen	12
5.2 Milieuzonering	12
5.3 Bodem	13
5.4 Geluid	13
5.5 Luchtverontreiniging	13
5.5.1 <i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	14
5.6 Externe veiligheid	14
5.7 Flora en Fauna	15
5.7.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	15
5.7.2 <i>Soortbescherming</i>	15
5.7.3 <i>Houtopstanden</i>	17
5.8 Water	17

5.8.1	<i>Verharding en compenserende maatregelen</i>	18
5.8.2	<i>Waterkwaliteit</i>	18
5.9	Cultuurhistorie	18
5.10	Archeologie	19
5.11	Belemmeringen	19
6.	Juridische toelichting	20
6.1	Doelstelling	20
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	20
6.3	Planopzet	20
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	21
7.	Uitvoerbaarheid	22
7.1	Economische uitvoerbaarheid	22
7.2	Planschade	22
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Bijlagen:

Bijlage 1:	Te verwijderen opstallen
Bijlage 2:	Inrichtingsvoorstel
Bijlage 3:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 4:	Bodemonderzoek
Bijlage 5:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 6:	Watertoets

Inleiding

Aan de Burenweg 1 in Schagen is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De eigenaar is voornemens het perceel te verkopen en de beoogde nieuwe eigenaren zullen hier geen agrarisch bedrijf voortzetten. Het plan is om de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen. Hierdoor wordt het voor de kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Daarnaast is het de bedoeling om een mantelzorgwoning op het perceel toe te voegen. De oppervlakte van de mantelzorgwoning zal niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw (stolp). Voor deze woning wordt een omgevingsvergunning aangevraagd wanneer de bestemmingswijziging een feit is. Wanneer in de toekomst de functie van mantelzorg komt te vervallen, krijgt het bijgebouw een bij de woonfunctie passende bestemming, zoals bijvoorbeeld een bed & breakfast.

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen” is op 29 juni 2015 door de gemeente Schagen vastgesteld. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.7 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen.

Het toevoegen van een mantelzorgwoning kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een binnenplanse afwijking. Hiervoor zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd wanneer het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden.

Een belangrijke voorwaarde is dat de wijzigingen worden onderbouwd door een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze toelichting onderbouwt de redenen voor de wijzigingen van het bestemmingsplan.

1.1 Leeswijzer

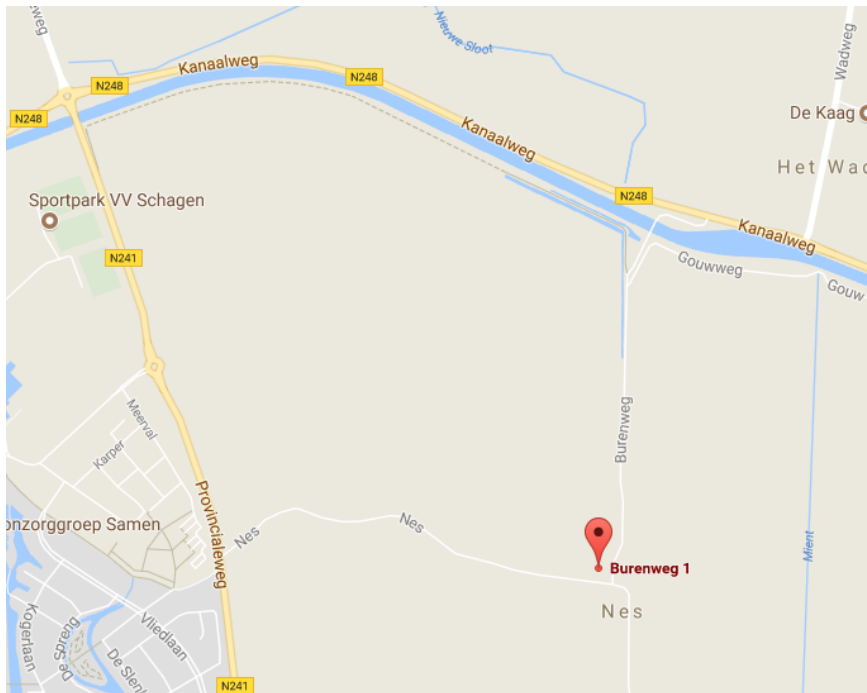
Dit wijzigingsplan bevat:

- een beschrijving van het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en de gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die het plan in de weg kunnen staan en de planologische afweging van het plan;
- een verbeelding waarop de gewijzigde bestemmingen zijn aangegeven;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Burenweg 1 in Schagen. Deze weg vormt een verbinding tussen de bebouwing aan de oostkant van Schagen en de Kanaalweg (N248).



De ruimte rondom het voormalige agrarische bedrijf is voornamelijk in gebruik als grasland voor de veeteelt en in mindere mate voor de teelt van akkerbouwproducten. De vruchtbare klei- en zavelgronden zijn zeer geschikt voor de teelt van verschillende soorten producten. Aan de westzijde van het plangebied is op een afstand van circa 1,5 kilometer de bebouwde kom van Schagen gelegen.

2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen in de polder Neskaag. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de terpen Nes en Keinse en het kanaal Schagen-Kolhorn. De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen langs het lint van de Nes en Burenweg in Schagen en langs de Heerenweg in Barsingerhorn is de bebouwing geconcentreerd aanwezig. De polder grenst aan de westkant aan de bebouwing van Schagen. Rondom de agrarische bouwpercelen is veelal beplanting aangebracht, maar voor de rest is er nauwelijks groen aanwezig binnen de polder.

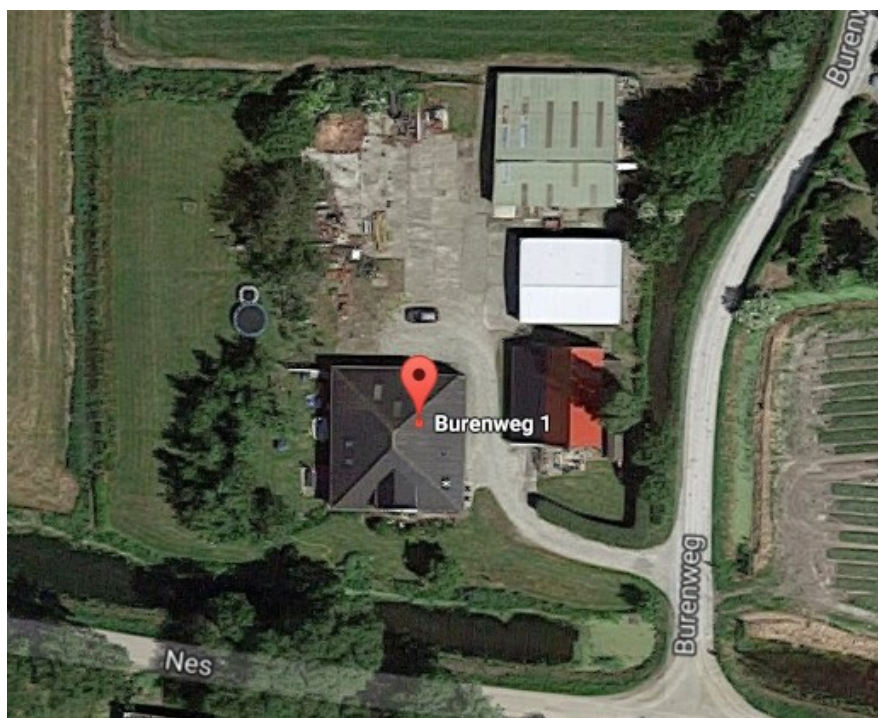
3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Burenweg 1 is de voormalige bedrijfswoning (stolp) op ruime afstand van de weg gelegen. Aan de achterzijde van de stolp staan de bedrijfsgebouwen. Rond de woning en bedrijfsgebouwen is verharding aangebracht.

De bestaande bedrijfsgebouwen worden in de huidige situatie hobbymatig gebruikt voor het opslaan van goederen. In verband met de omvangrijke oppervlakte van het perceel is het noodzakelijk om diverse machines en materieel voor het onderhoud te kunnen stallen.

Aan diverse zijden van het perceel is beplanting aanwezig in de vorm van hagen en windsingels.



3.2 Toekomstig plan

Door de bestemming van het perceel te wijzigen van agrarisch naar wonen wordt het voor de kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Op het perceel zal de huidige bedrijfswoning in gebruik worden genomen voor de functie wonen. Een groot deel van de huidige bedrijfsbouwen wordt gesloopt. Slechts één bijgebouw blijft gehandhaafd voor de opslag van machines en materieel voor het onderhoud van het perceel en om te dienen als garage (zie bijlage 1).

Op de locatie van de te slopen bedrijfsgebouwen zal een mantelzorgwoning worden gerealiseerd. Wanneer in de toekomst de functie van mantelzorg komt te vervallen, krijgt het bijgebouw een bij de woonfunctie passende bestemming, zoals bijvoorbeeld een bed & breakfast.

3.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting

De huidige stolp die op het perceel aanwezig is, heeft een dak van golfplaten en aan de voorzijde is een dakkapel aanwezig. Het plan is om het dak te vervangen en zowel de golfplaten als de dakkapel te verwijderen. Het dak wordt voorzien van dakpannen en de dakkapel wordt dusdanig aangepast dat deze passend is bij de stolp.

Door de sloop van de bedrijfsgebouwen en de bouw van de woning wordt de kwaliteit van de bebouwing op het perceel aan de Burenweg 1 verhoogd (bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan). Allereerst wordt een oppervlakte van circa 370 m² bebouwing verwijderd en slecht 128 m² nieuwe bebouwing toegevoegd. Hierdoor ontstaat meer ruimte op het perceel en het belangrijkste is dat de huidige zichtlijnen niet worden aangetast, maar juist beter zichtbaar worden.

De te slopen bedrijfsbebouwing is in slechte staat en vormt een lelijke aanblik in het landschap. Door op de locatie van de vervallen bedrijfsbebouwing een nieuwe woning te realiseren, wordt de kwaliteit verhoogd.

Door aan de oostzijde van het perceel de huidige haag door te trekken en diverse bomen aan te planten wordt de bebouwing op het perceel grotendeels aan het zicht onttrokken. Belangrijk hierbij is dat het open karakter van de polder wel behouden blijft.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Burenweg tot de secundaire linten in het buitengebied.

Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur.

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.

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

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd.

Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

Geconcludeerd kan worden dat een wijziging van de bestemming naar wonen op het perceel Burenweg 1 de nationale belangen niet zal schaden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Inmiddels zijn er diverse herzieningen vastgesteld, waarvan de laatste in 2015.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan aan de Burenweg 1 bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als oude zeeleilandschap en een gebied voor grootschalige land- en tuinbouw. De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied;
- voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek;
- de reizende bollenkraam en andere grondgebonden teelten behouden de ruimte om op een gezonde en duurzame manier de vruchtwisseling in stand te houden en zijn daarmee een belangrijke drager voor de melkveehouderij;
- een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden. Het Schager Wad en de Iepelaarspoelen binnen de Neskaag vormen een onderdeel van de NNN en zijn binnen een kilometer vanaf het plangebied gelegen.

Het wijzigen van de bestemming op het perceel aan de Burenweg 1 zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken. Van enige tegenstrijdigheid met de structuurvisie is geen sprake.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna te noemen PRV) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels betreffende de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 12 december 2016 opnieuw integraal vastgesteld en op 1 maart 2017 in werking getreden. Het plangebied ligt binnen wat in de verordening is gedefinieerd als een gebied voor grootschalige landbouw. Binnen de gebieden met grootschalige landbouw heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid.

In artikel 5c van de PRV staat beschreven dat een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen voor zelfstandige bewoning mag hierbij niet toenemen. Door de wijziging van de bestemming naar wonen neemt het aantal woningen op het perceel niet toe. De huidige bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen voor particuliere bewoning. Een van de bijgebouwen krijgt de functie van mantelzorgwoning en zal in de toekomst gebruikt gaan worden als bed & breakfast.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de wijziging van de bestemming zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Door de sloop van een groot deel van de huidige vervallen bedrijfsbebouwing neemt de kwaliteit op het perceel juist toe (zie bijlage 3).

Daarnaast staat in artikel 17 de mogelijkheid beschreven om een voormalige agrarische bedrijfswooning in een burgerwoning te wijzigen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- er sprake is van een volledige bedrijfsbeëindiging;
- de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt;
- buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan;
- de functie geen verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Alleen de bestemming op het perceel wordt gewijzigd naar wonen. Dit is mogelijk omdat de huidige agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. Door voldoende afstand van het perceel tot naastgelegen bedrijven en woningen zullen deze niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Het wijzigen van de bestemming naar wonen geeft geen verkeersaantrekkende werking. In vergelijking met de voormalige agrarische bedrijfsvoering zal het aantal verkeersbewegingen juist afnemen. Er is voldoende ruimte om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Geconcludeerd kan worden dat het zonder meer mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening het bestemmingsplan te wijzigen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Burenweg 1 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen” wat op 29 juni 2015 door de gemeente Schagen is vastgesteld.



Het wijzigen van de bestemming is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft. Een gedeelte van het perceel kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het overige gedeelte blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden' behouden, maar dan zonder bouwvlak.

Het perceel aan de Burenweg 1 heeft tevens de functieaanduiding 'karakteristiek'.

In de regels van het bestemmingsplan in artikel 3.7 is bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen.

Om de bestemming te wijzigen naar wonen is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij geldt dat:

- de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
- de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan;
- van de overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen moet een substantieel deel gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het wijzigingsplan;
- geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning wordt geborgd;

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd en de wijziging naar de bestemming wonen vindt alleen plaats rond de voormalige agrarische bebouwing en het bijbehorende erf.

Het voornemen is om in de voormalige bedrijfswoning (stolp) te gaan wonen, zodat het behoud van deze karakteristieke woning is gewaarborgd.

Op het perceel zal een substantieel deel van de bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Hiervoor in de plaats wordt een bijgebouw toegevoegd welke in eerste instantie een mantelzorgfunctie zal krijgen. Na beëindiging van de mantelzorgfunctie zal er een wijziging plaatsvinden naar een recreatieve functie.

De aanwezige landschappelijke, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. Door de sloop van de bebouwing en de aanplant van meer groen langs de oostkant van het perceel worden de landschappelijke waarden versterkt. Er vinden op het perceel geen werkzaamheden plaats die de natuurlijke- en cultuurhistorische waarden zullen schaden.

Doordat er voldoende afstand is van de planlocatie tot aan de naastgelegen bedrijven en woningen zullen deze niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voor Burenweg 1 beoogt de bestemming van het perceel te wijzigen. Dit wijzigingsplan heeft enigszins het karakter van een ruimtelijke onderbouwing. Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Burenweg 1 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). 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, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op Nes 32 (veehouderij) op een afstand van meer dan 60 meter. De afstand tot aan de melkveestal en de mestsilos is zelfs meer dan 100 meter. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar agrarisch bedrijf een richtafstand van 100 meter ten opzichte van hindergevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geur. Voor het aspect geluid en stof bedraagt de richtafstand tot hindergevoelige objecten 30 meter. Deze afstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied aan de Burenweg kan worden gekenmerkt als buitengebied.

Door de wijziging van de bestemming naar wonen zal het bedrijf aan de Nes 32 niet worden beperkt in de bedrijfsvoering of ontwikkeling. De afstand van de planlocatie tot aan de stal en mestsilos is meer dan 100 meter, zodat er geen beperking is in het kader van het aspect geur. Voor de aspecten stof en geluid geldt dat de richtafstand van de planlocatie tot aan de melkveehouderij ruim voldoende is.

Overigens wordt het bedrijf aan Nes 32 in de huidige situatie al beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkeling door de aanwezige woningen op Nes 30 en Nes 34. De woning aan de Burenweg 1 is op grotere afstand van het agrarische bedrijf gelegen en vormt geen belemmering.

Een tweede agrarische bedrijf aan de Nes 11 is op dusdanig grote afstand van de planlocatie gelegen (circa 150 meter) dat dit bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Aan de overzijde van de Burenweg 1 bevinden zich in de nabijheid particuliere woningen op Nes 34, 36 en 38. Door het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen zal het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen verbeteren.

5.3 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.

Het plan betreft een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen, waarbij de woonfunctie van de huidige bedrijfswoning in stand blijft.

Voor de mantelzorgwoning geldt dat deze op een locatie komt waar de huidige bedrijfsbebouwing aanwezig is. Hier vindt wel een functiewijziging plaats. Op het perceel aan de Burenweg 1 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat het niet nodig is om nader onderzoek uit te voeren en dat er geen bezwaar is voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

5.4 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.

Voor de huidige bedrijfswoning geldt dat de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Vanuit akoestisch oogpunt is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie en de functie van de woning gehandhaafd blijft.

De bouw van een mantelzorgwoning zal met een vergunning plaatsvinden, derhalve is toetsing aan de grenswaarden Wet Geluidhinder niet aan de orde. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal worden bekeken of het noodzakelijk is om de geluidsbelasting op de gevels te berekenen.

5.5 Luchtverontreiniging

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.

5.5.1 *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.

Door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen zal er geen luchtverontreiniging optreden, want de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een particuliere woning. De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van de mantelzorgwoning. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit plan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het plan voor de bestemmingswijziging en de bouw van een mantelzorgwoning niet in de weg staat.

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 circulaire 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 plaatsgevonden 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 van het plan aan de Burenweg 1 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. De conclusie van de beoordeling is:

- 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.
- er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.
- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.7 Flora en Fauna

Op het wijzigen van de bestemming, het slopen van de bedrijfsgebouwen en het toevoegen van een mantelzorgwoning is de Wet Natuurbescherming van toepassing.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 22 augustus 2017 een verkennend onderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Burenweg 1 (zie bijlage 5). In het kader van een bestemmingsplan en de Wet Natuurbescherming kunnen twee stappen worden onderscheiden in het kader van de flora en fauna.

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 8,5 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden.

De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten.

Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuur Netwerk Nederland (NNN), een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

5.7.2 Soortbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het

voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen sloop en renovatie wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) de genoemde vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Op de projectlocatie is een aantal beschermde zoogdieren te verwachten en betreft hoofdzakelijk het voorkomen van vleermuizen. Verder worden algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere, zwaarder beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten.

Met betrekking tot de marterachtigen is het mogelijk dat deze dieren in of rond een (agrarisch) erf een rust- en verblijfplaats hebben. Gezien het gebruik en onderhoud van het erf en schuren wordt echter niet verwacht dat (één van) genoemde soorten een verblijfplaats hebben aan de Burenweg 1. Daarbij zijn er geen sporen gevonden die wijzen op de eventuele aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen. Met betrekking tot het verwijderen van de schuren, wordt dan ook niet verwacht dat verblijfplaatsen van genoemde soorten zullen verdwijnen.

Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet aan de orde.

Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan worden verwacht dat het projectgebied mogelijk van belang is voor vleermuizen. De te slopen schuren en de te verbouwen stulp vormen echter geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast ontbreken doorlopende groenstructuren van en naar de projectlocatie, waardoor niet wordt verwacht dat de projectlocatie een (belangrijke) functie heeft als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. Daarbij zal de aanwezige erfbeplanting op het terrein grotendeels gehandhaafd blijven, waardoor niet wordt

verwacht dat er een negatief effect zal zijn op het eventueel voorkomen van vleermuizen. Voor de voorgestane sloop van de schuren en de verbouw van de stolp, is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere, zwaarder beschermde amfibieën worden uitgesloten. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

5.7.3 Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet onderhevig aan de beoogde plannen. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

5.8 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan Burenweg 1 in Schagen (bijlage 6). 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 het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding.

In het Waterprogramma 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast 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.

5.8.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van verharding, zodat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

5.8.2 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. Uiteraard zal bij de restauratie van de boerderij en de bouw van de mantelzorgwoning hier rekening mee worden gehouden.

5.9 Cultuurhistorie

De Schagerkogge is één van de oudste cultuurlandschappen in de Kop van Noord-Holland. Sporen van bewoning dateren uit de IJzertijd en de Romeinse tijd.

Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. Dit gebied was een kweldergebied achter de duinen waar een pakket veen op was ontstaan. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. Vanuit de kreken werd het veen planmatig ontgonnen, waarbij weteringen en sloten werden gegraven. In deze periode is de basis gelegd voor het huidige landschap.

De ontginning van de Schagerkogge ging door tot het jaar 1000. In de periode daarna kreeg het gebied met een toenemende wateroverlast te maken. Enerzijds steeg de zeespiegel, anderzijds zorgde de ontwatering ervoor dat de veenlagen inklonken, waardoor het maaiveld daalde en het reliëf zich omkeerde. Oorspronkelijk laaggelegen gebieden kwamen daardoor hoger te liggen. De bewoners van het gebied richtten terpen en kaden op om zich te beschermen tegen de toenemende invloed van de zee. Door omkering van het reliëf en de overstromingen kreeg de van oorsprong regelmatige verkaveling een meer grillig verloop. In de 13de eeuw werd het gebied getroffen door een watersnood en besloten de bewoners tot de aanleg van de Westfriese Omringdijk. Er vonden echter nog regelmatig dijkdoorbraken plaats. Niettemin maakte de verbeterende waterstaatkundige toestand de ontwikkeling van landbouw en veeteelt in het gebied mogelijk.

De polder Neskaag, gelegen binnen de Schagerkogge, is een vlak agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid, en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. De polder heeft een onregelmatige verkaveling. Op sommige plaatsen is sprake van een grillige blokverkaveling, terwijl elders de oorspronkelijk regelmatige strokenverkaveling nog te herkennen is. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de terpen (Nes, Keinse), het kanaal Schagen- Kolhorn en de Westfriese Omringdijk.

De polder is spaarzaam bebouwd en beplant. Langs de Westfriese Omringdijk en de Nes staan enige boerderijen en beplanting wordt slechts aangetroffen langs het kanaal, rondom het Keinsmerwiel, in het Schagerwad en bij boerderijen. De meeste boerderijen behoren tot het Westfriese stolptype.

Door de bestemmingswijziging op het perceel aan de Burenweg 1 en het toevoegen van een extra woning zullen de cultuurhistorische waarden van de polder niet worden aangetast.

5.10 Archeologie

Op het perceel aan de Burenweg 1 is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Op de plankaart bij het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen” is aan het perceel de bestemming ‘Waarde-Archeologie-4’ toegekend. Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen geen nadelige invloed heeft op eventuele archeologische waarden op het perceel.

5.11 Belemmeringen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een Klic-melding te doen.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

6. Juridische toelichting

De procedure die ten aanzien van het wijzigingsplan moet worden doorlopen is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Na aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een belanghebbende zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Bovendien wordt het ontwerp wijzigingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1. Bro. Eventueel ingekomen zienswijzen en overlegreacties zullen worden verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan. Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van terinzagelegging vast te stellen. Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerp wijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is ingediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan Burenweg 1 (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- a. het wijzigen van de bestemming van het perceel van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’.

Het wijzigingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische kader met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de daarvoor geldende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

De verbeelding behorende bij het wijzigingsplan vervangt op deze locatie de verbeelding van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen”. De regels van het moederplan zijn op de nieuwe bestemming van toepassing.

6.3 Planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen onder andere de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare

Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen is gebaseerd op de regels van het moederplan “Landelijk gebied Schagen”.

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 3 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, artikel 1, wordt verwezen naar regels van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen”. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

In het tweede hoofdstuk staat vermeld dat de bestemmingsregels van het moederplan onverminderd van toepassing zijn op het wijzigingsplan met dien verstande dat indien in het moederplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

In het derde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het wijzigingsplan Burenweg 1 Schagen van de gemeente Schagen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

7.2 Planschade

Door het opstellen van een nieuw wijzigingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van het wijzigingsplan worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan heeft van 22 februari tot en met 5 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.