Oly
Advies





Oosterboekelweg 4

Hoogwoud

Gemeente Opmeer





Let op! Op dit advies berusten auteursrechten. De tekst van dit advies mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van deze opdracht. Niets uit dit advies mag worden gekopieerd of worden gewijzigd, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch hetzij mechanisch zonder voorafgaande toestemming van OLYadvies. Het aanhalen van tekst uit dit advies is wel geoorloofd, mits de bron en de auteur worden genoemd. U pleegt plagiaat indien u zonder bronvermelding (copy paste) letterlijk tekst overneemt.

Onderwerp:	Bestemmingsplan Oosterboekelweg 4 te Hoogwoud
Status:	Ontwerp
IMRO Code:	NL.IMRO.0432.BPOosterboekelweg4-ON01
Opdrachtgever:	J. Beers en K. Vriend
Projectnummer:	20220620
Datum:	27 maart 2023

Opdrachtnemer: Patty Laan
OLY advies
Langereis 40
1733 ME Nieuwe Niedorp
T 06 55544922
E info@olyadvies.nl
W www.olyadvies.nl



Oosterboekelweg 4

Hoogwoud

Gemeente Opmeer

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1. Aanleiding en doelstelling 5
1.2. Plangebied en vigerend bestemmingsplan 5
1.3. Leeswijzer 7

2. Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie 8
2.1. Geschiedenis 8
2.2. Bestaande en toekomstige situatie 10

3. Beleidskader 13
3.1. Rijksbeleid 13
3.2. Provinciaal beleid 15
3.3. Regionaal beleid 19
3.4. Gemeentelijk beleid 20

4. Milieu- en omgevingsaspecten 25
4.1. Milieu-aspecten 25
4.2. Omgevingsaspecten 40

5. Economische uitvoerbaarheid 52
5.1. Inleiding 52
5.2. Beoordeling plan 52
5.3. Conclusie 52

6. Juridische regeling 53
6.1. Planonderdelen 53
6.2. De bestemmingen 55

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 59
7.1. Overleg 59
7.2. Zienswijzen 59
7.3. Conclusie 59

Bijlagen
Bijlage 1 Vergunning Wet openluchtrecreatie voor 54 standplaatsen (2000-4-25)
Bijlage 2 Beantwoording principeverzoek gemeente Opmeer (2021-08-25)
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek, Grondslag bodemkwaliteitsbureau (2020-10-29)
Bijlage 4 Watertoets en advies, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (2023-03-27)
Bijlage 5 Stikstofdepositie Onderzoek, Vonk Ecologie (2023-03-22)
Bijlage 6 Klic melding Ooster Boekelweg 4 (2022-09-14)
Bijlage 7 Staat van Bedrijfsactiviteiten

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Oosterboekelweg 4 te Hoogwoud, bevindt zich sinds 1981 (41 jaar) onafgebroken een camping met daarbij behorende horeca, dagrecreatie, sanitaire voorzieningen en een bedrijfswoning. In 2000 is met toepassing van de “Wet openluchtrecreatie” een vergunning afgegeven waarbij 54 standplaatsen zijn toegestaan (bijlage 1).

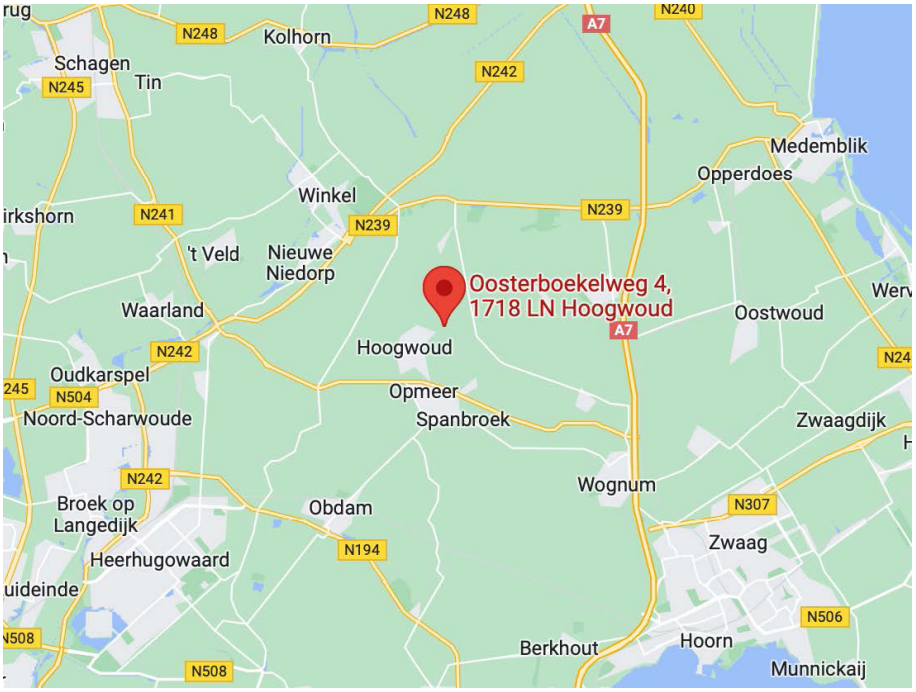
Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad van Opmeer het Bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014” geactualiseerd. Er is wederom voor het perceel een bestemming ‘Recreatie’ opgenomen. De voor ‘Recreatief’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een recreatiefbedrijf, waar nachtverblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk te stellen personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; uitsluitend plaatsvindt in kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot 31 oktober, met dien verstande dat op het adres Oosterboekelweg 4, maximaal 22 kampeermiddelen zijn toegestaan.

Daarmee is het gebruik van de camping voor 54 standplaatsen in feite deels weg bestemd. In de toelichting valt evenwel niet te herleiden waarom dit vanuit goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zou zijn. Specifieke redenen hiervoor zijn in dit geval ook niet aan te geven, de functie is reeds aanwezig en afgestemd op de omgeving. Het gebruik van het perceel als camping heeft zich de afgelopen jaren bewezen als bestendig en heeft ertoe geleid dat blijvend geïnvesteerd kan worden in onder andere de stolp, hetgeen cultuurhistorisch van waarde is.
Er wordt van uitgegaan dat het weg bestemmen van 32 campingplaatsen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied een omissie betreft. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan specifiek voor dit perceel vervaardigd, dat in ieder geval recht doet aan de vergunde en bestaande situatie. Om het aanbod passend te maken aan de hedendaagse behoefte van recreanten en een duurzame toekomst van de camping blijvend mogelijk te maken wordt een jaar openstelling en het realiseren van maximaal tien plaatsgebonden kampeermiddelen met dit bestemmingsplan ook mogelijk.

De gemeente heeft aangegeven planologisch medewerking te willen verlenen zodat dit hersteld wordt (zie o.a. bijlage 2) en een duurzame toekomst van de camping kan worden geborgd. Hiervoor is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1.2 Plangebied en vigerend bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich in Hoogwoud een dorp dat gelegen is in de gemeente Opmeer in de Provincie Noord-Holland. Het plangebied ligt op ongeveer 12 kilometer van Schagen, 10 kilometer van Hoorn en 16 kilometer van Alkmaar.

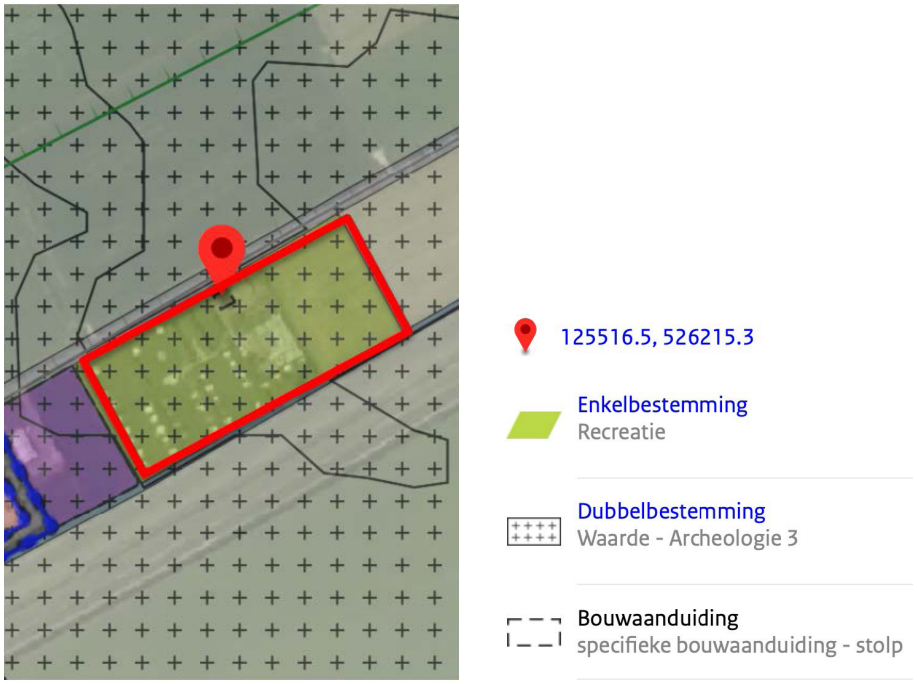


Regionale ligging van het plangebied, bron: Googlemaps kaartgegevens © 2022

Het plangebied is gelegen in Bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”[1] en heeft de bestemming ‘Recreatie’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. De bestaande bedrijfswoning heeft een specifieke aanduiding “stolp”. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Opmeer vastgesteld op 5 november 2015.

De voor ‘Recreatief’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een recreatiefbedrijf, waar nachtverblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk te stellen personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; uitsluitend plaatsvindt in kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot 31 oktober, met dien verstande dat op het adres Oosterboekelweg 4, maximaal 22 kampeermiddelen zijn toegestaan.

[1] NL.IMRO.0432.BPLG-VA02



Uitsnede verbeelding met in rood het plangebied, bron bestemmingsplan "Landelijk gebied Opmeer 2014"

1.3 Leeswijzer

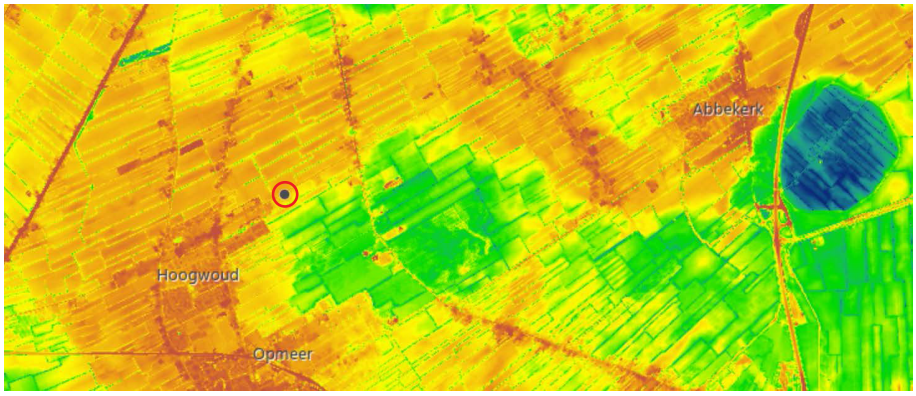
Dit plan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan.



2. Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie

2.1 Geschiedenis[2]

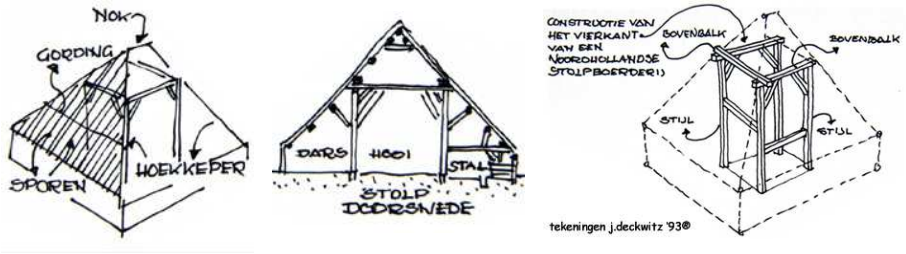
Voor de ontstaansgeschiedenis van Hoogwoud was het zeegat van Bergen van belang. In het achterland van dit zeegat ontstonden grote getijdengeulen, kwelders en strandwallen. De kleinere aftakkingen van de geulsystemen vormden ideale plekken voor bewoning. Door de aanvoer van sedimenten kwam West-Friesland langzaam maar zeker hoger te liggen dan het omliggende gebied. In de Middeleeuwen werd een start gemaakt met de ontginning van het veen. Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en kreeg de zee weer invloed op het landschap. De aanleg van de Westfriese Omringdijk zorgt er rond 1250 voor, dat de gemeente Opmeer voor een groot gedeelte wordt gevrijwaard van overstromingen. Vanaf de 15e eeuw wordt het mogelijk het water met behulp van molens weg te pompen en zo de laaggelegen gebieden beter te ontwateren. De oudste bewoningsas betreft het lint van Spanbroek- Wadway-Wognum. Hoogwoud, Opmeer en Zandwerven zijn ontstaan in de 12de-13de eeuw en De Weere en Tropweere zijn nog jonger.



De hoogtekaart met goed zichtbaar de kreekrug waarop de Oosterboekelweg is gelegen met rood omcirkeld indicatief de planlocatie, bron: AHN.nl

Hoogwoud is ontstaan op een strandwal, die door het landschap heen kronkelde. De kavels zijn door de talrijke verspringingen in de perceelsscheidingen (meestal sloten) vaak grillig van vorm. Het merendeel van deze kavels is in gebruik als grasland, waardoor er in het gebied rondom de kernen een vrij grote mate van openheid is ontstaan. De beleving van de openheid van het landschap wordt versterkt door de doorzichten, die ontstaan op plaatsen in het lint waar de bebouwingsconcentratie laag is. Vaak hangt dit samen met de agrarische oorsprong. Op vele plaatsen is er sprake van huiskavels of weilanden rondom (stolp)boerderijen. Behoud van de linten met hun openheid is van belang voor de totaalstructuur.

[2] Geschreven met gebruikmaking van Wikipedia, Gemeenschapsraaddeweere.nl, Stichting Archeologie West-Friesland en de Leidraad landschap en cultuurhistorie



Stolpen zijn van oorsprong Noord- Hollandse boerderijen die werden gebouwd vanaf de 16e eeuw. De stolpboerderij heeft zich ontwikkeld uit het boerderijtype het langgerekt woonstalhuis, met een hooihuis erachter. Een stolp heeft bijzondere kenmerken: een houten vier- of zeskant dat de kapconstructie draagt (zie navolgende afbeelding). Onder dit dak was plaats voor de boerenfamilie, het vee, het hooi, de wagens en andere werktuigen. De binnenste ruimte werd gebruikt om hooi op te slaan. Een stolp kent een lage goothoogte (max. 3 meter) en een oorspronkelijke typische gevelindeling bestaande uit een dors of darsdeur voor het vee, ramen/ kozijnen en een deur voor het woongedeelte. Sommige stolpboerderijen hebben een klok- of trapgevel. In combinatie met het erf en de veelal typerende inrichting daarvan (bomensingel als markering van het erf) zijn stolpen bijzonder waardevolle elementen. Het agrarisch verleden van een gebied is in het bijzonder goed leesbaar aan de stolpen; deze vertegenwoordigen derhalve een grote cultuurhistorische waarde. Aan Oosterboekelweg 4 is zo een cultuurhistorisch waardevolle stolp aanwezig, zie navolgende afbeelding.



Stolp Oosterboekelweg 4 te Hoogwoud (1880), bron: Boerderijenstichting (2002)

2.2 Bestaande en toekomstige situatie

De bebouwingsstructuur van de Ooster Boekelweg bestaat uit een weg, waarbij aan dit deel van deze weg voornamelijk aan de zuidzijde bebouwing is. De Ooster Boekelweg verbindt de dorpen / kernen Hoogwoud, Gouwe, De Weere en Abbekerk. De bebouwing is kleinschalig en wordt gekenmerkt door overwegend één bouwlaag met kap. Verspreid langs de Oosterboekelweg liggen stolpboerderijen (typerend voor West-Friesland), die worden afgewisseld door woningen uit verschillende tijdperken. De bouw is gevarieerd, waardoor het individuele karakter van de woningen gewaarborgd wordt.

Het huidige landschap herbergt nog veel elementen uit de periode van de veenontginningen en is van hoge historische geografische waarde. De verkaveling heeft een grote samenhang met de ontginnings- en bewoningsassen, de afwateringskanalen en de dijken. In de omgeving van Opmeer vinden voornamelijk agrarische activiteiten plaats. Als onderdeel van de Landinrichting De Gouw is de waterbeheersing in het gebied aangepakt.



Landschapskarakteristieken met rood omcirkeld het plangebied, bron Nota uiterlijk van bouwwerken Gemeente Opmeer 2021

Sinds 1981 is aan de Ooster Boekelweg 4 te Hoogwoud een camping aanwezig met horeca, dagbesteding, sanitaire voorzieningen en een bedrijfswoning. In 2000 is met toepassing van de “Wet openluchtrecreatie” een vergunning afgegeven waarbij 54 standplaatsen zijn toegestaan. De camping is onafgebroken in bedrijf geweest. Sinds 2020 is de camping in handen van de huidige eigenaar.

Op camping Boven het Maaiveld staat de kampeerbeleving en het buitenleven centraal. De kleinschaligheid en verschillende soorten kampeermiddelen, de

inrichtingen en voorzieningen zorgen ervoor dat de camping een aanvulling is op het reeds bestaande aanbod. Hierdoor kan er ondanks de kleinschaligheid toch een duurzame exploitatie worden geborgd.

De standplaatsen zijn voorzien van een stroomaansluiting van 6 of 8 ampère. De gasten kunnen met een eigen tent, caravan of camper terecht. Van de 54 standplaatsen zijn er gemiddeld twintig procent in gebruik als camperplaats. Dit aandeel neemt door de jaren heen toe.
Voor degene die geen eigen kampeermiddel hebben zijn er volledig ingerichte tenten (tenthuis) beschikbaar en de wens is om maximaal tien plaatsgebonden kampeermiddelen van maximaal 50 m^2 te plaatsen. Door de initiatiefnemer worden deze plaatsgebonden kampeermiddelen 'recreatieve tinyhouses' genoemd. Deze dienen als 'plattelands huiskamers' en zijn volledig ingericht, hebben eigen voorzieningen en bieden plek aan gezinnen.
De modernisering onder de kampeermiddelen, de uitloop van de zomer en de vaak warmere winters hebben ervoor gezorgd dat de vraag van de consument zich het hele jaar voordoet. Om deze reden wordt een jaarrond openstelling met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

In en om orangerie 'de kas' (1080 m^2) kunnen verschillende activiteiten worden ondernomen zoals het lezen van een boek, spelletjes spelen, knutselen, zandkastelen bouwen in de indoorspeeltuin etc. Er is een horecavoorziening aanwezig van waaruit al dan niet gezamenlijk gegeten kan worden. Geregeld worden er voorstellingen gegeven en kunnen er exposities worden gehouden zodat kennis gemaakt kan worden met de kunst- en cultuursector uit Opmeer en omgeving. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de camping.

Het in 2021 opnieuw opgetrokken duurzame sanitair gebouw (135 m^2) staat centraal op het terrein. Buiten op het terrein is er tevens geïnvesteerd in verschillende voorzieningen zoals een waterspeeltuin, klimrekken, jeu de boules baan en terras.

Op het terrein zijn voorts parkeervoorzieningen aanwezig. Er kan worden geparkeerd bij het kampeermiddel en er is een centraal parkeerterrein dat ruim voldoende plaats biedt aan campeergasten, bezoekers en personeel. Daardoor ontstaat er geen parkeerdruk aan de Oosterboekelweg.

Vanaf de openbare weg is er door de groene hagen nagenoeg geen zicht op de inrichting van de camping. Deze kavelinrichting blijft gehandhaafd. Er worden geen waterlopen gewijzigd.
In 2020-2021 hebben de nodige renovatiewerkzaamheden aan de stolp plaatsgevonden, hetgeen bijdraagt aan het zichtbaar houden van het agrarisch verleden. De stolp wordt gebruikt als bedrijfswoning.

De boerderij met camping vervult een belangrijke functie op maatschappelijk en ruimtelijk gebied. De afgelopen tijd is gebleken dat het concept nog steeds

succesvol is. Het planologisch regime dat ter plaatse geldt, komt echter niet overeen met het huidig gebruik, zie ook hoofdstuk 1. Om die reden is dit bestemmingsplan vervaardigd.

In de nieuwe situatie krijgen de gronden eveneens een bestemming ‘recreatie’. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor jaarrond verblijfsrecreatie met ten hoogste 54 kampeermiddelen en daarbij behorende horeca, sanitaire voorzieningen.
Maximaal 10 van de 54 kampeermiddelen kunnen plaatsgebonden kampeermiddelen met eigen voorzieningen zijn. De locatie van deze plaatsgebonden kampeermiddelen is vastgelegd op de verbeelding. Ook is het mogelijk om binnen het totaal tenthuisjes te realiseren. Voor de mobiele kampeermiddelen en de tenthuisjes is centraal op het terrein een douche- en toiletgebouw aanwezig.
Ondergeschikt aan de camping kunnen er culturele activiteiten worden georganiseerd zoals het meedoen aan een kunstroute en kunnen er verkoop van bijvoorbeeld fruit en groente uit eigen tuin (ondergeschikte detailhandel). Ten dienste van de camping en de ondergeschikte functies mag er ondergeschikte horeca aanwezig zijn. Hier mag ten aanzien van de drankvoorziening uitsluitend zwak-alcoholische en alcoholvrije drank worden verstrekt.

De landschappelijke inpassing is geborgd door een aanduiding ‘specifieke vorm van groen - haag’ op te nemen op de verbeelding en door middel van een voorwaardelijke verplichting vast te leggen in de regels.

De dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ en de specifieke bouwaanduiding - stolp keert ook terug in de verbeelding en regels.



Impressie recreatief Tiny house

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 2020

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het Rijk vastgesteld.
Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht.

Dit worden de 'nationale belangen' genoemd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

Om deze belangen goed af te kunnen wegen heeft het Rijk op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Er zijn 21 nationale belangen benoemd waarbij over de volgende onderwerpen de belangrijkste keuzes gemaakt moeten worden:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
- Het Rijk wil deze opgaven als één overheid samen met de samenleving aanpakken.

Beoordeling en conclusie

De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen valt waar de NOVI voor is opgesteld.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.
De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Beoordeling en conclusie

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt erop neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast.
De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:
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 doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken). Ook inpandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Dit is in zoverre ook logisch, daar de Ladder gericht is op het tegengaan van leegstand.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft het planologisch mogelijk maken van reeds aanwezige functie en het aantal vergunde plaatsen wordt niet uitgebreid. Onder deze omstandigheden is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het plan voldoet aan de Ladder.

3.1.4 Omgevingswet

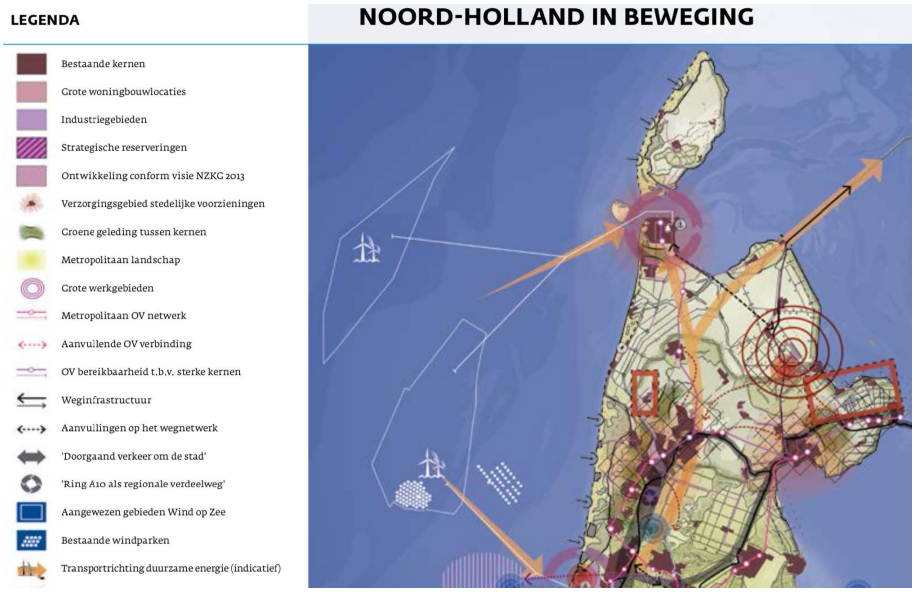
Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Daarbij komt de Wro te vervallen die over gaat in de Omgevingswet. Dit initiatief wordt ingediend onder de huidige Wro en daarom is de Omgevingswet nog niet van toepassing en behoort het initiatief op grond van de Wro te worden ingediend en te worden beoordeeld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

Met deze visie wil de provincie zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts-en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.



Uitsnede kaart Noord-Holland in beweging, bron Omgevingsvisie Noord-Holland 2018

Basisrandvoorwaarden

- Overal wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier
- Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen een klimaatstresstest

Ontwikkelprincipes

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuur inclusief
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de vastgestelde provinciale Omgevingsverordening NH2020 (gepubliceerd 16 november 2020) zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. In de Omgevingsverordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen en zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee is gemoeid. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied.

De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Uit de toelichting op

de ontwerpverordening volgt dat wordt beoogd de provinciale regels te vereenvoudigen en te harmoniseren. Verder is ervoor gekozen om bestaande verordeningen zoveel mogelijk beleidsneutraal om te zetten naar de omgevingsverordening.

Ook voor het begrip bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij het Bro. Ze luidt derhalve: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Beoordeling

In artikel 6.16 van de Omgevingsverordening NH2020 zijn de regels opgenomen voor verblijfsrecreatie.

Artikel 6.16	**Een ruimtelijk plan…..**	
Lid 1	…borgt bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie de geformuleerde ambities van de binnen de regio opgestelde afspraken voor verblijfsrecreatie	Zie paragraaf 3.3.1
Lid 2	…voorziet bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf waarbij de verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft.	Regels en toelichting
Lid 3	…dat verblijfsrecreatie mogelijk maakt (bestaand en nieuw) stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie	Anterieure overeenkomst

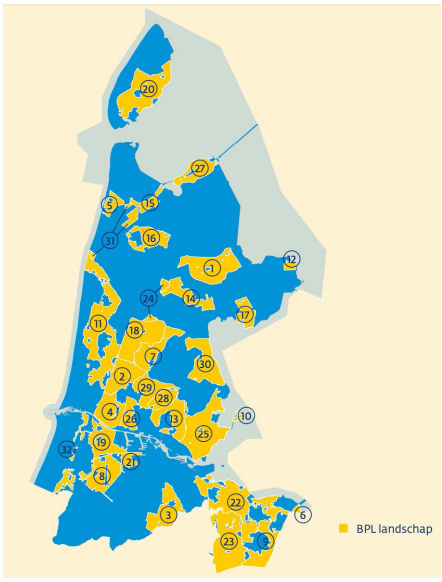
Conclusie

Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening 2020 van de provincie Noord-Holland.

3.2.3 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Wettelijk kader

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als ‘Bijzonder Provinciaal Landschap’ (verder: BPL). Dit zijn landschappen waarop de Provincie extra zuinig is vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. Om te zorgen dat Noord-Holland een mooie provincie blijft om te wonen, werken en je vrije tijd door te brengen, zijn 32 gebieden (naast de natuurgebieden) beschermd. Voorheen golden er veel verschillende regels om het landschap te beschermen. Nu is alles samengebracht onder het BPL en geldt binnen de 32 gebieden overal dezelfde regels.

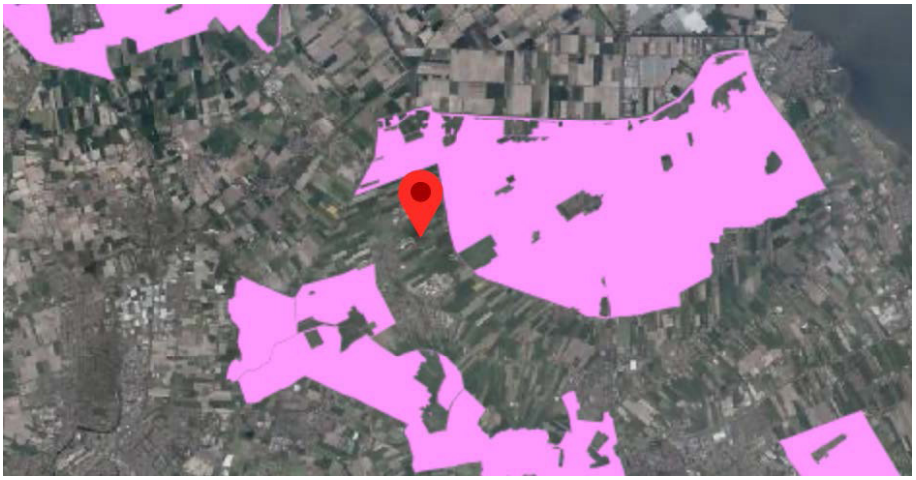


1. Abbekerk en omgeving
2. Alkmaardermeer en omgeving
3. Amstelscheg
4. Assendelft en omgeving
5. Callantsoog
6. De Kampen
7. Eilandspolder
8. Haarlemmermeer-Noord
9. Het Gooi
10. Marken
11. Noord-Kennemerland
12. Oosterdijk
13. Oostzaner- en Ilperveld
14. Opmeer-Wognum
15. Oude Veer
16. Schagen
17. Schellinkhout en omgeving
18. Schermer
19. Spaarnwoude en omgeving
20. Texel
21. Tuinen van West
22. Vechtstreek-Noord
23. Vechtstreek-Zuid
24. Veenhuizen en Oterleek
25. Waterland
26. Westzaan en Omgeving
27. Wieringen
28. Wijde Wormer
29. Wormer- en Jisperveld
30. Zeevang
31. Zijpepolder Noord en Zuid
32. Zuid-Kennemerland

Kaart Bijzonder Provinciaal Landschap met indicatief het plangebied aangegeven met een rode vlag, bron: provincie Noord-Holland

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een Bijzonder Provinciaal Landschap.



Uitsnede BPL kaart waarbij de rode punaise het plangebied aangeeft, bron: www.noord-holland.nl

3.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie, 2018, zijn de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de provincie beschreven. Dit is gedaan per deelgebied. Met deze Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad

is daarbij ook bedoeld om – in lijn met de ambities van de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsvisie – inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zie paragraaf 3.2.1, heeft de Leidraad ook juridische status.

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Het deelgebied waar het plangebied uit van maakt is het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekleilandschap van West-Friesland Midden, vanuit de locatie aan het (bebouwings)lint als structuurdrager en vanuit de karakteristieke stolpboerderij als ruimtelijke drager.

Voor dit plangebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. Landschappelijke karakteristiek West-Friesland Midden
   a. het behouden van gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen
   b. het behouden van openheid tussen de linten

2. (bebouwings) Linten
   a. het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap
   b. het lint en de structuurdragers (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel
   c. ontwikkelen passend bij het karakter en de identiteit van het lint

3. Stolpenstructuur
   a. de stolpenstructuren blijven intact en herkenbaar in het landschap
   b. de samenhang binnen de stolpenstructuur is uitgangspunt
   c. blijf de karakteristiek van het type stolpenstructuur trouw

Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) en het landelijke karakter blijft in stand. De beplanting en de stolp hebben een aanduiding gekregen op de verbeelding zodat de stolp en het karakter van het gebied blijft behouden. Het plan voldoet hiermee aan de Leidraad.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Handleiding ontwikkelkader verblijfsrecreatie (2018)

In 2018 heeft de regio Noord-Holland Noord een handleiding gemaakt voor het kunnen toetsen van nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. De kern van de visie verblijfsrecreatie van NHN is dat de regio de meest vitale verblijfsregio van Nederland wil zijn. De regio vindt het cruciaal dat nieuwe verblijfsinitiatieven bijdragen aan het realiseren van deze visie verblijfsrecreatie. Het ontwikkelkader vormt de praktische vertaling van de regiovisie.

Met dit ontwikkelkader kunnen gemeenten nieuwe initiatieven en uitbreidingsplannen vanuit een goede ruimtelijke ordening effectief beoordelen op de economische meerwaarde (nut en noodzaak) en regionaal afstemmen. Hierbij dient waar nodig ook het regio-overstijgende effect (zoals overloop vanuit de MRA) meegenomen te worden. Het ontwikkelkader biedt daarnaast handvatten voor een gedegen economische onderbouwing bij het wijzigen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten bij nieuwe verblijfsrecreatieve initiatieven en uitbreidingen.

Beoordeling en conclusie

Het plan beoogt het planologisch verankeren van een bestaande vergunde situatie uit 1981 van een camping met maximaal 54 plaatsen. De camping is onafgebroken in functie geweest en vormt nog steeds een belangrijke recreatieve voorziening. Er is in 2021 fors geïnvesteerd in het vernieuwen van de voorzieningen op de camping zoals de orangerie, sanitair en de omgeving. Er is een divers aanbod aan kampeerplaatsen voor zowel mobiele als plaatsgebonden kampeermiddelen. Daarmee is voldaan aan een perspectief voor een duurzame toekomst. Het plan is passend binnen de handleiding.

3.3.2 Tijdelijke beleidsregel transformatie recreatieparken

Op 18 mei 2021 heeft Gedeputeerde Staten de regionale spelregels voor het transformeren van vakantieparken in Noord-Holland Noord vastgesteld. Met deze regels wil de Provincie Noord-Holland het beter mogelijk maken om vakantieparken een andere functie te geven. Dat gaat dan om parken die geen perspectief meer hebben in de verblijfsrecreatie en gebaat zijn bij een nieuwe functie, waaronder wonen. De spelregels zijn samen met gemeenten in Noord-Holland Noord opgesteld.

Beoordeling en conclusie

Het plan beoogt het planologisch verankeren van een bestaande vergunde situatie uit 1981 van een camping met maximaal 54 plaatsen. De camping is onafgebroken in functie geweest en vormt nog steeds een belangrijke recreatieve voorziening. Er is in 2021 fors geïnvesteerd in het vernieuwen van de voorzieningen op de camping zoals de orangerie, sanitair en de omgeving. Omdat het hier niet gaat om een transformatie van een recreatiepark is de beleidsregel niet van toepassing.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

In 2012 heeft de raad van Opmeer haar Structuurvisie 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor op te stellen ruimtelijke plannen en voor ondersteunende beleidsnota's. De structuurvisie vervangt het 'intergemeentelijke structuurplan gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer'.

In de structuurvisie Opmeer 2025 is opgenomen dat de gemeente mogelijkheden ziet om de recreatieve waarde van de kernen en het landelijk gebied te versterken. De gemeente streeft tevens naar het toevoegen van nieuwe verblijfsaccommodaties aan het bestaande aanbod. Het plan beoogt het planologisch verankeren van een bestaande vergunde situatie uit 1981 van een camping met maximaal 54 plaatsen met een openstelling voor het gehele jaar. Binnen de 54 plaatsen treedt diversificatie op door het aanbieden van niet alleen tent en caravanplaatsen maar ook volledig ingerichte tenten en plaatsgebonden kampeermiddelen. In 2021 is fors in het terrein geïnvesteerd een nieuw sanitair gebouw en het opknappen van het terrein en de kas orangerie. De recreatieve waarde wordt tevens versterkt doordat het mogelijk is om ondergeschikt aan de camping kunst en cultuur activiteiten te organiseren zoals het meedoen aan een kunstroute.
De ontwikkeling past in het beleid van de gemeente. Het plan is hiermee passend binnen de structuurvisie.

Beoordeling en conclusie

3.4.2 Nota uiterlijk van bouwwerken 2021

De gemeenteraad heeft in 2021 voor het gehele grondgebied van de gemeente Opmeer een nota vastgesteld waarin richtlijnen voor het uiterlijk van bouwwerken zijn opgenomen. Deze richtlijnen liggen ten grondslag aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. Er zijn verschillende bouwactiviteiten benoemd en ook is er gekeken naar specifieke situaties zoals agrarische percelen en bedrijventerreinen, karakteristieke panden en gebieden met onderscheidende kenmerken.

De ontwikkellocatie bevindt zich aan het buitengebied met het beoordelingsniveau ‘normaal’. Binnen het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats. De stolp en de kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) blijven behouden.

Beoordeling



Conclusie

Het welstandsbeleid biedt een ruimtelijk beleidskader maar is geen direct toetsingskader voor de bestemmingswijziging. Deze bestemmingswijziging maakt een herontwikkeling van het perceel mogelijk en creëert de noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden voor duurzame herontwikkeling van de bestaande bebouwing en een nieuwe erfinrichting. Pas wanneer in dat kader een omgevingsvergunning wordt gevraagd wordt normaliter direct aan de nota getoetst. Het plan voldoet aan de Nota uiterlijk van bouwwerken gemeente Opmeer 2021.

3.4.3 Nota parkeernormen gemeente Opmeer en Paraplubestemmingsplan Parkeren

De raad van de gemeente Opmeer heeft op 22 december 2016 de “Nota Parkeernormen gemeente Opmeer” vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Opmeer wil de vraag naar parkeergelegenheid zodanig faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. Als aan een ruimtelijke ontwikkeling geen voorwaarden kunnen worden gesteld, dan wordt de parkeerbehoefte afgewenteld op het openbaar gebied. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande gebruikers van de openbare ruimte, wanneer dit gebied niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Door het stellen van parkeernormen wordt voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen overlast ontstaat en wordt de bereikbaarheid van de nieuwe functies gewaarborgd.
Het doel van deze nota is dan ook om ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, et cetera) worden gerealiseerd. Centraal staat dat de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk is voor het realiseren van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van auto’s, dient met de in deze beleidsregel opgenomen normen rekening te worden gehouden. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen onder welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden. Met deze beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan bouwaanvragers en belanghebbenden.

Deze nota is verwerkt in een paraplubestemmingsplan Parkeren. Dit plan is door de gemeenteraad van Opmeer vastgesteld op 20 september 2018. In dit parapluplan is een parkeerregeling voor de gehele gemeente Opmeer opgenomen. Dit parapluplan wordt via dit bestemmingsplan onverkort van toepassing verklaard.

Beoordeling en conclusie

Het plan voldoet aan de Nota parkeernormen gemeente Opmeer. In paragraaf 4.2.5 wordt hier nader op ingegaan en wordt hiervoor de onderbouwing geleverd.

3.4.4 Bestemmingsplan Landelijk gebied Opmeer 2014

Het plangebied is gelegen in Bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”[3] en heeft de bestemming ‘Recreatie’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. De bestaande bedrijfswoning heeft een specifieke aanduiding “stolp”. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Opmeer vastgesteld op 5 november 2015.

De voor ‘Recreatief’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een recreatiefbedrijf, waar nachtverblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk te stellen personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; uitsluitend plaatsvindt in kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot 31 oktober, met dien verstande dat op het adres Oosterboekelweg 4, maximaal 22 kampeermiddelen zijn toegestaan

Tevens geldt er een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ en heeft de stolp een specifieke bouwaanduiding.



Uitsnede verbeelding met een rode punaise voor de locatie van het plangebied, bron bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”

Beoordeling

In de nieuwe situatie krijgen de gronden eveneens een bestemming ‘recreatie’. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor jaarrond verblijfsrecreatie met ten hoogste 54 kampeermiddelen en daarbij behorende horeca, sanitaire voorzieningen.
Maximaal 10 van de 54 kampeermiddelen kunnen plaatsgebonden kampeermiddelen met eigen voorzieningen zijn. De locatie van deze plaatsgebonden kampeermiddelen is vastgelegd op de verbeelding.

[3] NL.IMRO.0432.BPLG-VA02

Ook is het mogelijk om binnen het totaal tenthuisjes te realiseren. Voor de mobiele kampeermiddelen en de tenthuisjes is centraal op het terrein een douche- en toiletgebouw aanwezig.
Ondergeschikt aan de camping kunnen er culturele activiteiten plaatsvinden zoals het meedoen aan een kunstroute en kan bijvoorbeeld fruit en groente uit eigen tuin worden verkocht (ondergeschikte detailhandel). Ten dienste van de camping en de ondergeschikte functies mag er ondergeschikte horeca aanwezig zijn. Hier mag ten aanzien van de drankvoorziening uitsluitend zwak-alcoholische en alcoholvrije drank worden verstrekt.

De landschappelijke inpassing is geborgd door een aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag' op te nemen op de verbeelding en door middel van een voorwaardelijke verplichting vast te leggen in de regels.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' en de specifieke bouwaanduiding - stolp keert ook terug in de verbeelding en regels.

Conclusie Het plan voldoet aan het beleid van de gemeente Opmeer.



4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.
Het plan voorziet in het bestendigen van een bestaande situatie.
Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingen (deze bedraagt een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m^2) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.
Het milieubelang wordt in het kader van de ruimtelijke onderbouwing in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:
1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt

het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Beoordeling

Er dient voor dit plan op twee manieren naar de omgeving gekeken te worden. Ten eerste moet beoordeeld worden of de camping past in de omgeving, gelet op de afstand tot aanwezige woningen. Ten 2e moet beoordeeld worden of het gebruik als wonen toegestaan kan worden gelet op de feitelijke bedrijvigheid in de omgeving alsook gezien de planologische mogelijkheden.

Uitgangspunt bij milieuzonering is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie (de bedrijfswoning), sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie. Of aan de richtafstand van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is voldaan, moet worden beoordeeld aan de hand van de afstand tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning.

Richtafstand	**Milieucategorie**
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5

Deze gaat uit van een "rustige woonwijk". In zogenaamde "gemengde gebieden" echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies (wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee

is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, alsmede gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, kunnen als gemengd gebied worden beschouwd volgens de VNG-brochure.
Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

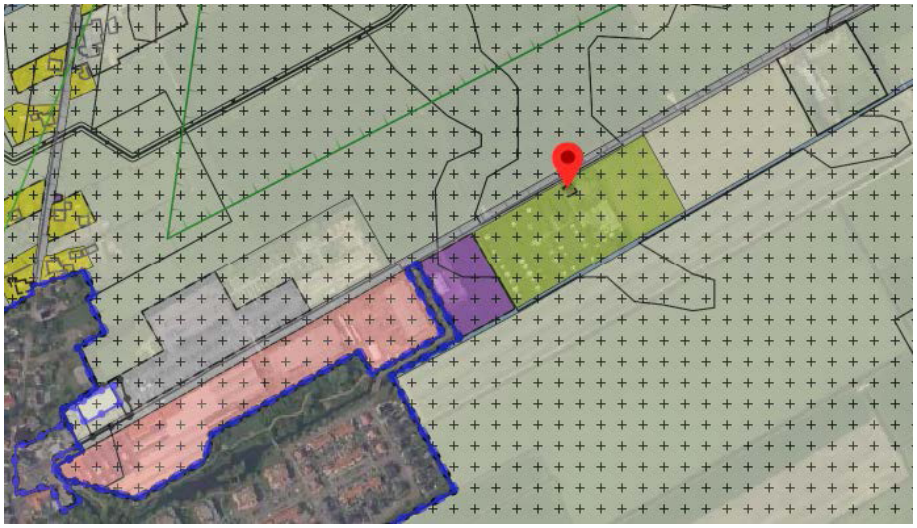
Richtafstand	**Milieucategorie**
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2
300 m	5

Allereerst wordt geconcludeerd dat sprake is van lintbebouwing in het buitengebied, zodat het perceel in gemengd gebied ligt. Het perceel is gelegen in het landelijk gebied van Opmeer op een strandwal en langs de Oosterboekelweg is westzijde een tuincentrum (rood) en hoveniersbedrijf (blauw) en aan de oostzijde een agrarisch bedrijf (groen) gelegen. Op navolgende afbeelding is dit te zien.
Pas indien sprake is van een situatie waar er 200 of 250 m ruimte tussen de bebouwing zit, zou geen sprake meer zijn van lintbebouwing[4]. Bovendien mag het gebied gemengd gebied ruim worden opgevat[5]. Er is dus sprake van een verhoogde achtergrondbelasting en er mag daarom gemotiveerd uit worden gegaan van kleinere richtafstanden.





[4] ECLI:NL:RVS:2017:2388
[5] ECLI:NL:RVS:2021:1021



Uitsnede verbeelding met een rode punaise voor de locatie van het plangebied, groen het agrarisch bedrijf, rood het tuincentrum, blauw het hoveniersbedrijf en geel de woonwijk, bron bestemmingsplan "Landelijk gebied Opmeer 2014" met eigen bewerking

Hinder vanuit de camping ten opzichte van woningen
Beoogd wordt zoals aangegeven de bestaande camping planologisch te verankeren. In de VNG-publicatie gaat het om een milieucategorie 3 inrichting (kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d.).
Maatgevend aspect is geluid, waarvoor in gemengd gebied een afstand van 30 m geldt. Ook spelen de aspecten geur (bereiding van maaltijden) en gevaar (opslag van propaan) een rol.
Binnen deze afstand zijn geen milieugevoelige functies (woningen) aanwezig. De dichtstbijzijnde woning betreft Barnsteen 28 (gelegen binnen geel gestippelde vlak) en deze is gelegen op ruim 183 m. Zodoende leidt het plan niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat voor derden.

Hinder vanuit de camping ten opzichte van bedrijvigheid
Aan de Oosterboekelweg 4a is een varkenshouderij gevestigd. In de brochure is een richtafstand van 200 meter opgenomen. De afstand tot het plangebied bedraagt 270 meter. Hierdoor kan ruimschoots worden voldaan aan de richtafstand.

Aan de Oosterboekelweg 2a is een hoveniersbedrijf gevestigd. Volgens de brochure moet een afstand van tenminste 50 meter worden aangehouden. Het aspect geluid is daarbij maatgevend (50 meter). Omdat het om een gemengd gebied gaat kan deze met een stap verkleind worden waardoor de richtafstand voor geluid op 30 meter, voor geur op 15 en voor stof op 5 meter ligt.
Hierbij moet worden opgemerkt dat recreatieverblijven zowel qua geur als qua geluid een minder gevoelige functie zijn in vergelijking tot woningen. Dit in verband met de tijdelijkheid van verblijf.

Hotels, recreatiewoningen[6] en campings[7] zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Dit neemt niet weg dat moet worden nagegaan of ter plaatse van de camping sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De afstand tussen een campingplaats en de eigendomsgrens waar het hoveniersbedrijf is gelegen is 10 meter. Deze zone is met een specifieke bouwaanduiding “uitgesloten bouwwerken en kampeermiddelen” vastgelegd. Daarnaast is de bestaande haag tussen de camping en de bedrijfsbestemming over de gehele lengte verankerd door de bestemming ‘Groen’. Door het uitsluiten van bebouwing en campingplaatsen in een zone van 10 meter en de bestaande groene haag planologisch vast te leggen wordt dit voldoende geacht gezien de tijdelijkheid van verblijf. Dit wordt ook bevestigd door de praktijk. Er zijn geen klachten.

Adres en omschrijving	**Richtafstand in meters (bij rustige woonwijk / rustig buitengebied)**						
	Geur	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**	**Grootste afstand**	**Categorie**	**Afstand plangebied (m)**
Oosterboekelweg 4a varkenshouderij	200	30	30	0	200	4.1	270
Hovenier Oosterboekelweg 2b > 500 m^2	30	10	50	10	50	3.1	10

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.3 Spuitzone

Wettelijk kader

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische percelen die voornamelijk voor de teelt van gras worden gebruikt. Deze gronden kunnen ook gebruikt worden voor de volle grondteelt. In tegenstelling tot de teelt van gras worden er voor de volle grondteelt gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Wanneer gewassen worden bespoten met gewasbeschermingsmiddelen, kunnen deze niet alleen op het gewas zelf neerdalen, maar ook in de (nabije) omgeving. Dit wordt drift genoemd. Als in de omgeving sprake is van gevoelige functies[8] moet er beoordeeld worden of de gewasbeschermingsmiddelen een bedreiging vormen voor de volksgezondheid en of gelet daarop, al dan niet uit voorzorg, een spuitvrije zone (hierna ‘spuitzone’) aangehouden kan/moet worden tussen de gevoelige functies en de percelen met open teelt.

6 ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1
7 ABRvS 1 mei 2019, nr. 201801643/1/R1
8 Volgens de jurisprudentie is hiervan sprake, indien ter plaatse langdurig mensen verblijven. Voorbeelden van gevoelige functies in de jurisprudentie zijn: burgerwoningen, bedrijfswoningen, bedrijfs- en kantoorruimten en bijbehorende erven van een landbouw-mechanisatiebedrijf, kampeerplaatsen en bij gevoelige objecten behorende tuinen.

Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening[9] dient niet alleen rekening te worden gehouden met de mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid. Ook de belangen van de (bestaande) telers bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moeten afgewogen worden. Met het ruimtelijke besluit - vaststelling bestemmingsplan - moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die minimaal aan te houden afstanden tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt beschrijft. In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en nabijgelegen woningen met daarbij behorende tuinen en andere gevoelige functies. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de professionele fruitteelt (appels en peren). Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De richtafstand van 50 meter heeft zijn oorsprong in het Streekplan 1996 van de Provincie Gelderland en is dus al meer dan 25 jaar oud. In die tijd was de regelgeving met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen beperkt en er was veel minder sprake van toepassing van bijvoorbeeld drift reducerende spuitmethoden. Ook de toelatingsprocedure van gewasbeschermingsmiddelen was veel minder streng en door minder regels omgeven dan thans het geval is. De afstand van 50 m is aldus een indicatieve afstand.

Uit de jurisprudentie blijkt dat de Afdeling een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere of een langere afstand worden aangehouden. Een voorbeeld hiervan is een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, van 23 september 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308. Daarbij gaat het om het aspect gezondheid/woon- en leefklimaat en om de milieuruimte voor agrarische bedrijvigheid waarmee zij hun bedrijfsactiviteiten kunnen uitoefenen.

Er dient gemeten te worden vanaf de bestemmingsgrens: vanaf de bestemming die het telen van gewassen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk maakt tot aan de grens van de bestemming die de woning(en) mogelijk maakt. Dit betekent dat ook tot tuinen een richtafstand moet worden

[9] Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

aangehouden. Dit brengt echter niet met zich dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn, indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd.

Er bestaan geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen akkerbouw en nabijgelegen campings en daarbij behorende tuinen en andere gevoelige functies. Bovendien gaat deze jurisprudentie over de fruitteelt, waar sprake is van een wezenlijk andere manier van spuiten, deze vindt veel frequenter vaak, kent meer drift en er wordt gebruik gemaakt van agressievere stoffen.

Beoordeling

In de eerste plaats wordt getoetst of de nieuwe functie past in de omgeving. Het plan beoogt het planologisch verankeren van een bestaande vergunde situatie uit 1981 van een camping met maximaal 54 standplaatsen. De VNG publicatie zoals besproken is in de voorgaande paragraaf gaat evenwel om nieuwe situaties, niet om bestaande. Dat houdt in dat vanuit ruimtelijke ordening noch vanuit milieuregelgeving er een noodzaak tot het verrichten van (beschouwend) onderzoek bestaat. Daarbij wordt tevens in ogenschouw genomen dat de afstand van de camping tot enig (agrarisch) bedrijf en gebruik van gronden niet afneemt, eerder meer waarborgen kent door dit bestemmingsplan.

Wanneer desalniettemin naar de huidige en toekomstige situatie gekeken wordt, dan dient er te worden gekeken naar de bestemming van omliggende agrarische gronden. Het plangebied ligt aan drie zijdes omsloten met agrarische gronden. De gronden in deze regio worden voornamelijk gebruikt ten behoeve van de teelt van gras. Deze gronden zijn bestemd voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) is als volgt:

Bestemming / berip	**Omschrijving**
'Agrarisch', artikel 3.1	zijn bestemd voor de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij".
Grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, artikel 1.42	Artikel 1.42 een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden ter plaatse noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;
Akkerbouwbedrijf, artikel 1.10	een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van akkerbouwgewassen.
Akkerbouwgewassen, Wikipedia	aardappelen, graansoorten (zoals mais, rijst, tarwe, gierst, haver), vlas, katoen, tabak, suikerbieten, koolzaad, maar ook de kleinere gewassen als karwij, blauwmaanzaad, boekweit, erwten, tuinbonen, kanariegras en cichorei behoren hiertoe.

Op grond van het bestemmingsplan is in planologisch- juridische zin geen permanente teelt van bollen en het telen van bomen- en fruitteelt toegestaan. Tussen deze teelt en die van akkerbouwgewassen zitten zeer grote verschillen. Bij de teelt van bomen- en fruitteelt wordt er van grotere hoogte gespoten en wordt er ook zijwaarts gespoten terwijl akkerbouwgewassen alleen van bovenaf en dicht bij de grond worden bespoten. Akkerbouwgewassen worden bovendien minder intensief bespoten dan bollen en er worden minder agressieve middelen gebruikt. Grasgewassen worden doorgaans niet bespoten.

Teler
Door de teler wordt gestreefd naar een goede bedekking van het gewas met beschermingsmiddel. Het is namelijk in het belang van de teler dat de gespoten middelen op de gewassen terecht komen en niet van het gebied afwaaien naast de gezondheidsredenen en milieu ook vanwege de hoge kosten van arbeid (loonwerk) en van gewasbeschermingsmiddelen.
De teler of zijn uitvoerder is opgeleid voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en zijn op de hoogte van de geldende wet- en regelgeving en de belangen van volksgezondheid en milieu.
Er is altijd een optimum tussen spuitdop, spuitdruk, rijsnelheid en het chemisch effect van het middel waarbij zo min mogelijk middel verloren gaat. Er wordt daarom gespoten bij een zo laag mogelijke windsnelheid en door niet sneller te rijden dan 9 km/u. Tevens wordt gespoten met doppen die afhankelijk van de weersomstandigheden (luchtvochtigheid) worden afgesteld. In de ochtend zijn windsnelheid en temperatuur vaak laag en is de relatieve luchtvochtigheid hoger dan gedurende de rest van de dag. De gewassen worden daarom zoveel mogelijk bespoten in de ochtenduren.

Onderzoek naar gezondheid
Het verkennend onderzoek naar de gezondheid van mensen die bij landbouwpercelen wonen heeft geen duidelijke verbanden opgeleverd tussen gezondheid en de nabijheid van landbouwpercelen. Mensen die dichter bij landbouwpercelen wonen leken over het algemeen zelfs wat gezonder te zijn dan mensen die daar verder vandaan wonen. Dit kan met leefstijl te maken hebben.

De Gezondheidsraad gaf in 2014 enkele praktische adviezen voor omwonenden om de blootstelling aan bestrijdingsmiddelen via drift en stof te beperken:
- schoenen uitdoen bij binnenkomst;
- groenten, kruiden en fruit goed wassen; en
- tijdens en kort na de bespuiting van een aangrenzend perceel de ramen sluiten en niet in de tuin verblijven.

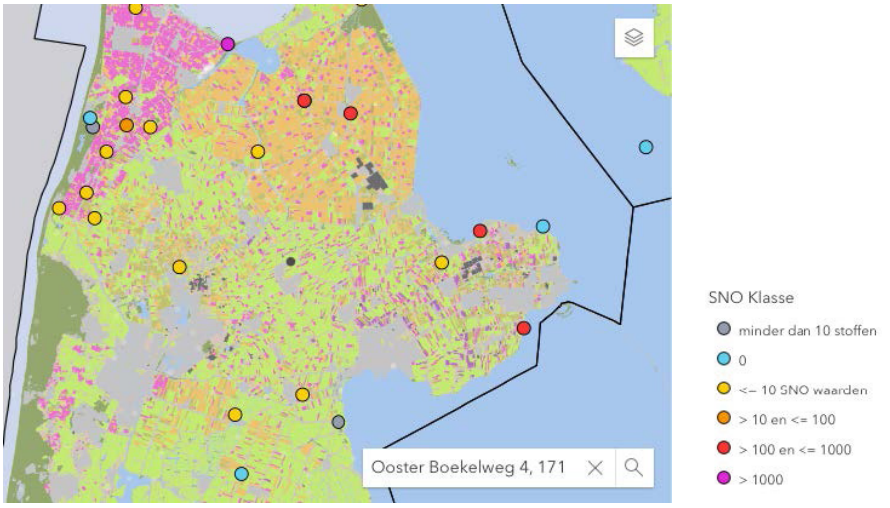
Een jaar eerder had ook de landbouwsector een aantal aanbevelingen gedaan om de blootstelling te beperken:
- omwonenden tijdig informeren;
- spuiten als de wind van de omwonenden af staat.

Onderzoek naar drift

Uit verschillende onderzoeken van de Wageningen Universiteit blijkt dat de gezondheidsrisico's van gewasbeschermingsmiddelen voor omwonenden met name liggen bij de opname van stoffen door de huid (dermaal risico).
De omvang van het risico wordt naast de toxiciteit van het middel gevormd door de mate van drift. De belangrijkste routes voor de blootstelling van omwonenden zijn verdamping van bestrijdingsmiddelen vanuit het agrarische perceel na de bespuiting (drift) en inname van bestrijdingsmiddelen via huisstof.
Omdat de wind tijdens de bespuitingen in het OBO-onderzoek niet gericht was op de huizen van omwonenden, werd in het veldonderzoek geen bijdrage via drift tijdens de bespuitingen waargenomen.
Dit is ook goed gebruik bij telers. Er wordt vrijwel altijd gelet op de windrichting bij bespuitingen. Het is namelijk ook in het belang van de teler dat de gespoten middelen op de gewassen terechtkomen, in het gebied van het gewas blijven en niet van het gebied afwaaien (behalve gezondheidsredenen ook vanwege de hoge kosten van arbeid (loonwerk) en kosten van gewasbeschermingsmiddelen). Telers kiezen bij voorkeur dus een spuitmoment waarbij de kans op drift nul of nihil is.
Uit het OBO-onderzoek blijkt tevens dat de doorlaatbaarheid van een heg of schutting verschil kan maken voor de hoeveelheid drift die achter de barrière terecht komt. Wat in welke situatie doelmatig is kan nog niet gezegd worden.

Indicatoren

Op 1 januari 2018 zijn enkele wijzigingen in het Activiteitenbesluit van kracht geworden die de emissie van gewasbeschermingsmiddelen naar het oppervlaktewater verder moeten terugdringen. Zo moeten bedrijven met een open teelt bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een spuittechniek toepassen die de verwaaiing (drift) van gewasbeschermingsmiddelen met ten minste 75 procent vermindert. Bovendien is het verboden gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken bij een windsnelheid groten dan 5 meter per seconde. Deze verplichting en het verbod geldt voort het hele perceel, ongeacht de aanwezigheid van een sloot of de afstand tot een sloot.
De waterbeheerders in Nederland verrichten metingen aan het voorkomen van te hoge waardes bestrijdingsmiddelen in het oppervlaktewater. Het doel van de metingen is het waarborgen van de kwaliteit van het oppervlaktewater.
De metingen kunnen evenwel dienen ter indicatie van de mate van drift ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling.
Voor het specifiek beoordelen van de ontwikkellocatie en haar omgeving is de website www.bestrijdingsmiddelenatlas.nl geraadpleegd. In de uitsnede van de regiokaart is te zien dat de regio met name wordt gebruikt voor de teelt van gras en mais en dat er geen meetpunten in de nabijheid van het plangebied zijn maar wel op geringe afstand. Deze meetpunten laten zien dat er een SNO waarde geldt van <= 10 (2020 meest recente gepubliceerde jaar).
Uit deze gegevens is niet af te laden wat de (cor)relatie is met eventuele drift rondom het plangebied. Evenwel kunnen deze gegevens als een indicator worden gebruikt.



Uitsnede regiokaart Atlas bestrijdingsmiddelen in oppervlaktewater, geselecteerde kaart: stoffen samen, kaart milieubelasting (SNO) door alle stoffen, per jaar, nationaal met in rood omcirkeld het plangebied.

Windrichting en drift

In verband met mogelijke verwaaiing van spuitvloeistof is de overheersende windrichting van belang in combinatie met de situering van het perceel en de teelt van gewassen. De meest voorkomende windrichting is de west/ zuidwestelijke richting.

Wettelijke en gebruikszones

De uitgangssituatie is dat moet worden uitgegaan van de perceelsgrens van de agrarisch bestemde gronden daar het bestemmingsplan teelten toestaat tot aan het bestemmingsvlak hierbij mag rekeningen gehouden worden met andere omgevingsfactoren. Conform het Activiteitenbesluit is spuiten boven oppervlaktewater niet toegestaan en langs oppervlaktewater dient een teeltvrije zone van 1,5 meter te worden gehanteerd.

Conclusie

Op dit moment zijn er dus geen gezondheidsrisico's bekend, noch is er wet- en regelgeving. De vraag is dan of het voorzorgsprincipe gehanteerd zou moeten worden, inhoudende dat er geen gevoelige functies gerealiseerd mogen worden naast teeltgrond, zolang er nog geen definitieve zekerheid is omtrent de gezondheidsrisico's. Overwogen wordt allereerst nogmaals dat dit dan alleen zou gaan om nieuwe situaties, en niet om bestaande, zoals in onderhavig geval. Er mag immers al een bedrijfswoning en camping met 54 plaatsen aanwezig zijn. Recent is een uitspraak (ECLI:NL:RVS:2022:556) gedaan door de Raad van State die ingaat op het vraagstuk van het voorzorgsprincipe in relatie tot vermeende gezondheidsrisico's. Uit eerdere uitspraken bleek dat bij ruimtelijke besluiten het voorzorgsbeginsel geldt als er gegronde redenen zijn om te vermoeden dat dit risico's van enige significantie met zich mee brengt voor het milieu of de volksgezondheid, maar er geen volledige wetenschappelijke zekerheid bestaat

over de aard en omvang van de risico's. Zo'n gegronde reden wordt alleen aangenomen als er deugdelijk onderzoek is waaruit een voldoende oorzakelijk verband volgt tussen de activiteiten en de gevreesde risico's. Als een dergelijk verband niet aannemelijk wordt gemaakt, dan is er ook bij een ruimtelijk besluit geen reden om de activiteit uit voorzorg te weigeren, zoals volgt uit de uitspraken van de Afdeling van 10 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:504. In voornoemd geval was een dergelijk verband ook niet aanwezig (het ging om de uitbreiding van een geitenhouderij) en daarom is het voorzorgsbeginsel volgens de afdeling niet van toepassing en mocht de omgevingsvergunning worden verleend. Onderhavige situatie is 1 op 1 vergelijkbaar en het plan kan daarom worden vastgesteld.
Bij het ontbreken van normstelling is het uitvoeren van onderzoek voorts niet doeltreffend en mede gezien bovenstaande dient daarvan worden afgezien.

Gelet op bovenstaande, wordt primair gemotiveerd de conclusie getrokken dat de aanwezigheid van de akkerbouwvelden rondom het plangebied, geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat en daarmee uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.1.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen.
De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen.
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de

beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of erin of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beoordeling

Het plan beoogt het planologisch verankeren van een bestaande en vergunde situatie uit 1981 van een camping met maximaal 54 standplaatsen. Er worden hierdoor geen kwetsbare objecten toegevoegd aan het plangebied.
Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10-6 contour (+150 meter) van een gevaarlijke inrichting (zie uitsnede risicokaart) en binnen een buisleiding (+ 0,3 km) of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich binnen de invloedssfeer van dergelijke inrichtingen, buisleidingen en routes.



Uitsnede verbeelding Risicokaart met in licht blauw omcirkeld de omgeving van het plangebied

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.5 Bodem

Algemeen

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een initiatief onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied.

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.
De Woningwet d.d. 13 juni 2018 (artikel 8, tweede lid) verplicht gemeenten in hun bouwverordening voorschriften op te nemen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Of sprake is van verontreinigde grond kan met een bodemonderzoek worden aangetoond.

Beoordeling

Voor het plangebied is door Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 3 opgenomen bij dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten van de grond en het grondwater vormen geen belemmering voor de bestemming van wonen en recreatie. De resultaten vormen tevens geen aanleiding tot nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.6 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones.
Voor wegen tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing. Voor wegen met een maximumsnelheid tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing.
Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de deze wet zijn vastgelegd.

Beoordeling

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het vastleggen van een bestaande situatie. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichter op de weg dan in de huidige situatie.

Conclusie

Vanuit de Wgh zijn er, geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: “Wlk”) en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} is 40 µg/m^3; voor $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit

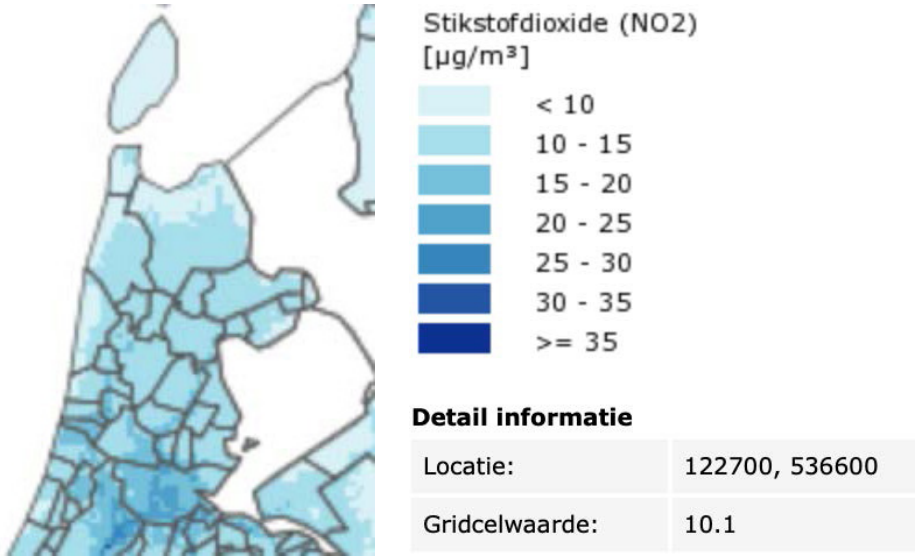
worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

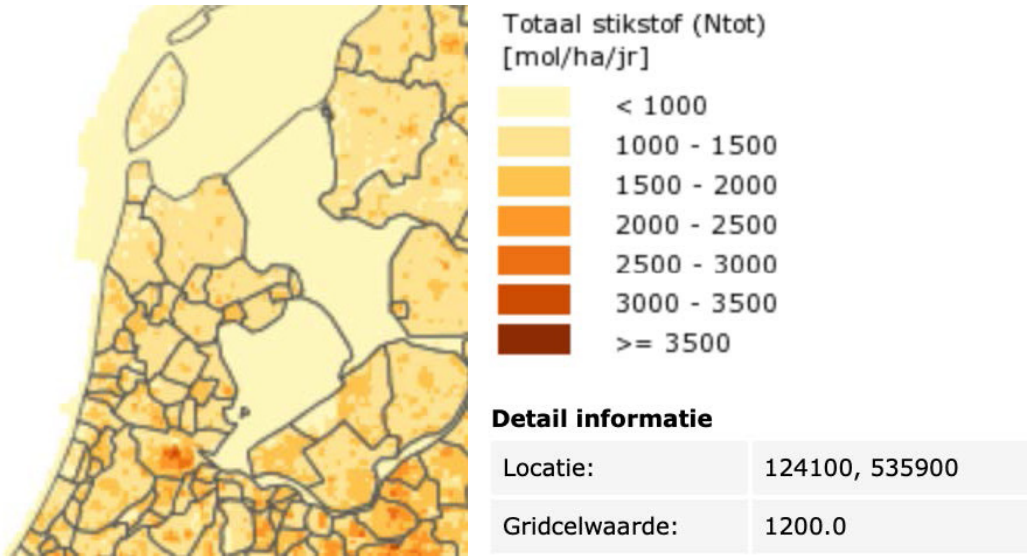
Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m^3 verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling

Het plan beoogt het planologisch verankeren van een bestaande vergunde situatie uit 1981 van een camping met maximaal 54 standplaatsen. Dit plan blijft daarmee ruimschoots binnen de grenswaarde van 1.500 woningen. Het plan draagt hierdoor in zeer beperkte mate bij aan luchtverontreiniging en is daardoor op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan grenswaarden.
Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10}, $PM_{2,5}$ of NO_2).



Uitsnede Grootschalige concentratie Depositiekaarten Nederland, bron RIVM Geodatasite



Uitsnede Grootschalige concentratie Depositiekaarten Nederland, bron RIVM Geodatasite

Conclusie

Het aspect “luchtkwaliteit” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

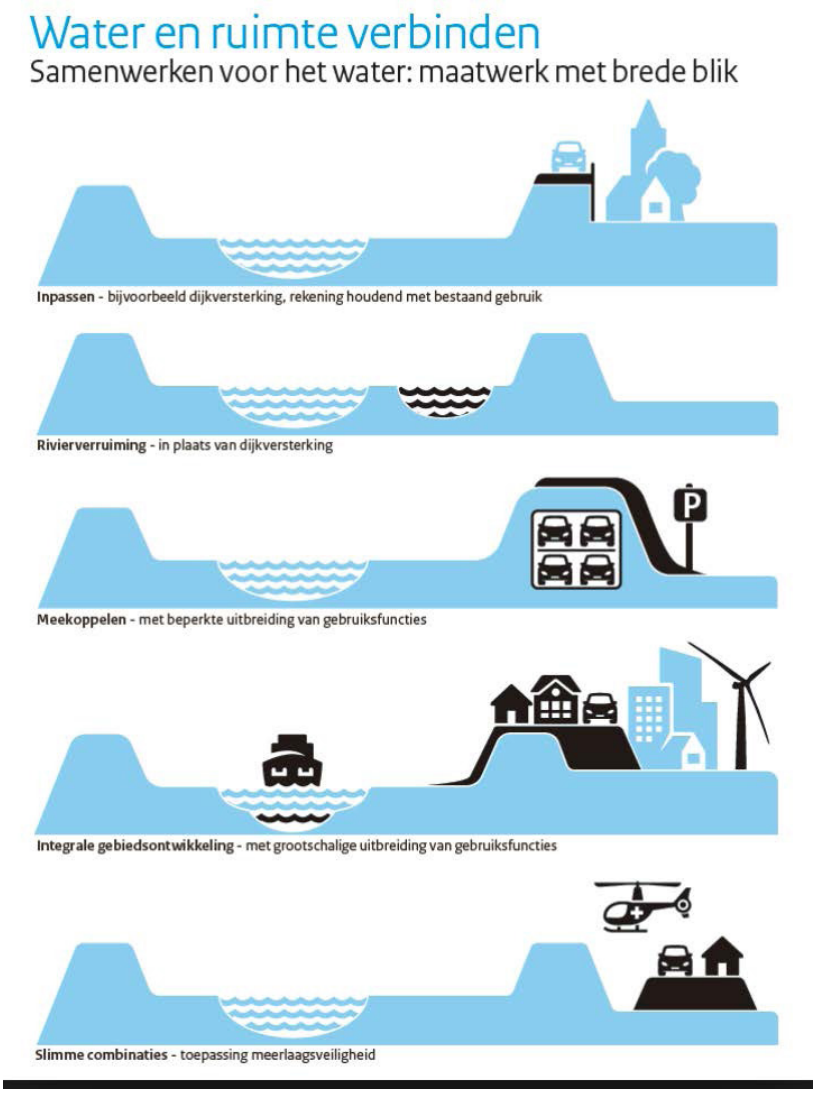
4.2.1 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West.



Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is mede sturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Nationaal Water Programma 2022-207

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta.
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwatervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten ‘aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem’ en ‘meebewegen met water’ leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.



Provinciaal beleid

In het provinciaal Waterplan Noord-Holland is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Waterplan 2022-2027

Dit Waterplan geeft de koers van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Het maakt onderscheid in doelstellingen op het gebied van effecten, thema's en gebieden. De doelstellingen van de effecten zijn als volgt gevisualiseerd:







Ten aanzien van de thema's zijn de volgende te onderscheiden:



Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen:
"Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen:
"Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m^2 bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen voldoende aandacht aan de waterhuishouding is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Er is een watertoets uitgevoerd voor dit plan. In bijlage 4 is deze opgenomen.

Beoordeling

Het plan beoogt het planologisch verankeren van een bestaande vergunde situatie uit 1981 van een camping met maximaal 54 standplaatsen. Nieuw is dat maximaal 10 van deze kampeermiddelen mogen bestaan uit vaste kampeermiddelen (maximaal 50 m^2 per kampeermiddel). Tevens is het sanitairgebouw (135 m^2) vernieuwd en vergroot. De bebouwing neemt daardoor met maximaal 635 m^2 toe.
Met dit bestemmingsplan mogen er binnen het maximumaantal van 54 standplaatsen ook tenthuizen geplaatst worden. Er wordt gebruik gemaakt van het type tenten waarbij het hemelwater -net als bij een traditionele tent- op het maaiveld terecht komt.
Er is verder geen sprake van een toename van de verharding. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt. Huishoudelijk afvalwater wordt via het persriool afgevoerd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.
Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing.
De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000).
De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

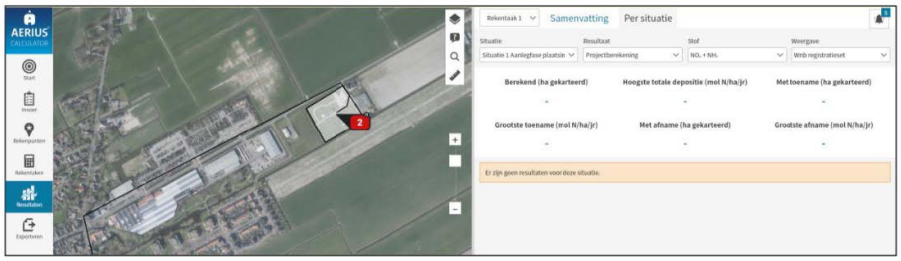
Beoordeling

Gebiedsbescherming geen significante toename
Het plan mag in beginsel geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het voorgeschreven programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een door Vonk Ecologie een Stikstofdepositie Onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in bijlage 5 van deze toelichting opgenomen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000- gebied. Op ongeveer 14 kilometer afstand ligt het dichtstbijzijnde N2000-gebied Eilandspolder.

De berekening van de stikstofemissie is gedaan door dit project in twee fasen te onderscheiden:
- de aanlegfase van de 10 jaarrond plaatsgebonden kampeermiddelen
- het beoogd gebruik van de 44 kampeerplaatsen en de 10 jaarrond plaatsgebonden kampeerplaatsen



Print screen resultaten aanlegfase

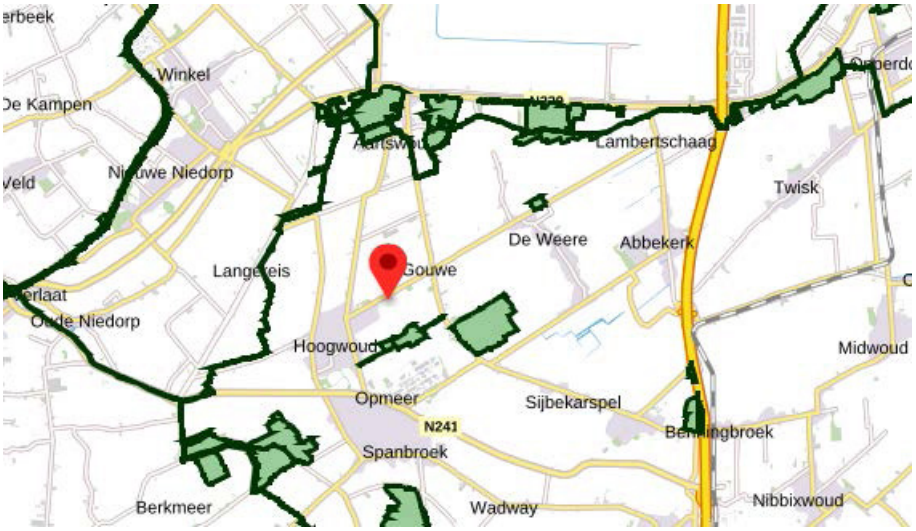
Het rekenresultaat van zowel de aanlegfase als de beoogde gebruikssituatie ligt niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er vindt geen depositie plaats in een of meerdere Natura2000gebieden plaats. Negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.
Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.



Print screen resultaten gebruiksfase

Natuurnetwerk Nederland en Weidevogelleefgebied

Het NNN wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe. De locatie ligt niet in of grenst niet aan een NNN.



Uitsnede Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland Natuurnetwerk[10] met in rood aangegeven de locatie van het plangebied



Uitsnede Bestemmingsplan Landelijkgebied met donker groen aangegeven het weidevogelleefgebied nabij het plangebied (in rood aangegeven)

[10] Er is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versie

Soortenbescherming

Aan de inrichting en het beheer van de camping wijzigt niets. De nieuw te plaatsen vaste kampeermiddelen komen op de bestaande seizoensplaatsen. Aangezien er ook geen gebouwen worden gesloopt, beplanting wordt verwijderd en er geen ingrepen aan daken of spouwmuren plaatsvinden, kunnen (negatieve) effecten op de vaste rust- en verblijfplaats van (strikt) beschermde soorten worden uitgesloten.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

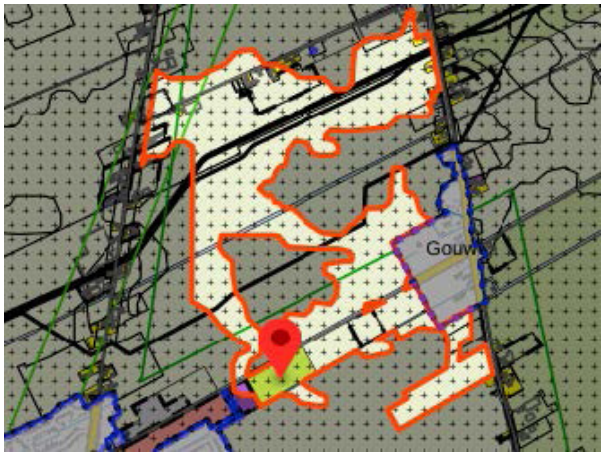
4.2.3 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden.
In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Beoordeling

Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’. Indien een project bestaat uit bodem verstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m2 en waarbij dieper dan 0,4 meter onder maaiveld wordt gegraven is een archeologisch rapport dan wel een QuickScan van Archeologie West-Friesland noodzakelijk. Uit dit rapport moet blijken dat de aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Het plan beoogt het planologisch verankeren van een bestaande en vergunde situatie uit 1981 van een camping met maximaal 54 standplaatsen. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats die in strijd zijn met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’. In de verbeelding en de regels is de dubbelbestemmingen weer opgenomen.





Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van plannen.

Beoordeling

In hoofdstuk 2 en paragraaf 3.2.4 is reeds ingegaan op de cultuurhistorie. Binnen het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats. De stolp wordt behouden en krijgt wederom een aanduiding. Het karakter van het lint wordt behouden. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) en het landelijke karakter blijft behouden. Hierdoor worden de cultuurhistorische waarden van de locatie geborgd.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Uitgangspunt van de gemeente is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de “Nota Parkeernormen gemeente Opmeer” welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROWkerncijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Het CROW is een kennisinstituut voo verkeerskundige gegevens. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeercijfers. Het aanhouden van een bandbreedte kan leiden tot allerlei discussies over de verschillende invloedsfactoren. Bij het opstellen van de parkeerregels heeft de gemeente ervoor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkerncijfers (afgerond naar boven).

Beoordeling

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Oosterboekelweg. De gemeente Opmeer is eigenaar/wegbeheerder van deze weg. Het plangebied heeft een eigen op- en afrit. De verkeerssituatie ter plaatse is overzichtelijk. Vanuit de in- en uitritten is voldoende zicht op de weg. De Oosterboekelweg is breed genoeg voor elkaar passerend verkeer. De ontsluiting van het perceel op de Ooster Boekelweg is zeer overzichtelijk en gemakkelijk toegankelijk. Door de gemeente Opmeer hoeft daardoor in de planomgeving geen maatregelen van verkeerskundige aard genomen te worden.

Verkeersgeneratie

Het plan beoogt het planologisch verankeren van een bestaande en vergunde

situatie uit 1981 van een camping met maximaal 54 standplaatsen. Voor het deel van de campingplaatsen (44) is er sprake van een bestaande situatie. De maximaal tien te realiseren plaatsgebonden kampeermiddelen moeten beoordeeld worden vanuit een nieuwe situatie benadering.Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de worstcase benadering uitgangspunt. Er is daarom rekening gehouden met de maximale effecten als het plangebied in gebruik wordt genomen voor het gebruik camping met 54 standplaatsen.

De verkeersgeneratie is berekend op basis van kengetallen van het CROW. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het te gebruiken kengetal voor de berekening wordt bepaald op basis van de functietype en de stedelijkheidskenmerken van een gebied. De stedelijkheidskenmerken voor deze locatie is 'buitengebied'. Het functietype is bepaald op basis van de bestemmingsplanregels 'camping'. Voor een camping dient er rekening te worden gehouden met 0,4 motorvoertuigbewegingen per standplaats per etmaal en voor bungalowparken met 2,8 motorvoertuigbewegingen per bungalow per etmaal. Omdat er voor het type vaste kampeermiddelen geen kengetallen beschikbaar zijn is er vanuit een worstcase benadering voor de normen van een bungalowpark gekozen. In de bestaande situatie is de verkeersgeneratie 30,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de nieuwe situatie is dit 54,2. Dit betekent een toename van 24 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de periode 15 maart tot en met 31 oktober bij een worstcase benadering (100% bezetting). In de periode 1 november tot en met 14 maart is dit 45,6 bij 100% bezetting (totaal 54,2 minus bedrijfswoning 8,6).
Ten behoeve van de horeca en afvoer van afval is de verkeersgeneratie gemiddeld twee vrachtwagens per week (heen en terug dus vier vervoersbewegingen).
De toename van de verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet is relatief gering en het plan zal gelet hierop geen ernstige verkeersoverlast tot gevolg hebben. De Ooster Boekelweg heeft voldoende capaciteit voor deze verkeersafwikkeling.

Bestaande situatie			
Functie	**Motorvoertuigbewegingen**	**Ruimteprogramma**	**Verkeersgeneratie**
Kampeerveld	0,4	54 plaatsen	21,6
Bedrijfswoning	8,6	2	8,6
Totaal afgerond			**30,2**

Nieuwe situatie			
Functie	**Motorvoertuigbewegingen**	**Ruimteprogramma**	**Verkeersgeneratie**
Kampeerveld	0,4	44 plaatsen	17,6
Plaatsgebonden kampeermiddelen	2,8	10 plaatsen	28,0
Bedrijfswoning	8,6	1	8,6
Totaal afgerond			**54,2**

Parkeren

Zoals in paragraaf 3.3.3 is beschreven is het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Opmeer dat parkeren op eigen erf opgelost wordt.
De parkeernormen van de gemeente Opmeer volgt de CROW kerncijfers waardoor voor de functie 'camping' de parkeernorm geldt exclusief gasten van bezoekers. De parkeerbehoefte van de voorzieningen waar de functie 'camping' van toepassing is, is daarom met 10% opgehoogd. De parkeernorm voor de voorzieningen met functie 'bungalow' is overeenkomstig de CROW kencijfers wel inclusief bezoekers van gasten. In de onderstaande tabel is af te leiden dat er in totaal totaal 81 parkeerplaatsen nodig zijn.

Functie	**Parkeernorm**	**Ruimteprogramma**	**Parkeerbehoefte**
Kampeerveld	1,2 per plaats	44 plaatsen	52,8
10% gasten	10% per plaats	44 plaatsen	4,4
Vaste kampeermiddelen	2,1	10 plaatsen	21,0
Bedrijfswoning	2,4	1	2,4
Totaal (afgerond)			80,6

Voor haaksparkeren zijn parkeervakken van 2,4 a 2,5 m breed nodig. Naast ruimte voor de auto zelf van doorgaans 1.80 m is er ruimte nodig voor het in- en uitstappen. De lengte van de parkeerplaats is 5 m. Voor het inrijden en het maken van de bocht moet de straatbreedte 6 meter breed zijn. Per parkeerplaats is er circa 12,5 m2 nodig. In totaal is er aan parkeerruimte circa 916 m2 nodig (exclusief wegen).

Iedere campingplaats biedt ruimte aan één auto. Daarnaast is er een parkeerterrein aanwezig waar ruimte is voor in totaal 50 auto's. De oprijlaan naast de bedrijfswoning en naar de Orangerie biedt plaats aan tien auto's. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarbij op 114 auto's. Dit is ruim voldoende om aan de behoefte van 81 parkeerplaatsen (worstcase) te voldoen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2.6 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdkabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied. De kleinere, lokale leidingen zijn in beeld gebracht door middel van een Klic-melding en is opgenomen in bijlage 6. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Beoordeling en conclusie

4.2.7 Duurzaamheid

Overheden en de samenleving zijn zich er steeds meer van bewust dat we meer moeten zorgen voor het milieu, zoals energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De aandacht hiervoor is dan ook groot.
De bijdrage die bouwplannen kunnen leveren aan de klimaatdoelstellingen is een kans die niet onbenut moet worden gelaten. Hoewel er wettelijk geen ruimte is om strengere eisen te stellen dan in het Bouwbesluit is vermeld proberen overheden via diverse stimuleringsmaatregelen duurzaamheid vroeg en integraal mee te laten nemen door initiatiefnemers.

Initiatiefnemer houdt rekening met het aspect duurzaamheid. Bij het renoveren van de stolpboerderij en het sanitaire gebouw is gebruik gemaakt van zonnepanelen, duurzame boilers en is de stolp geheel geïsoleerd. De vaste kampeermiddelen zullen gasloos worden gebouwd.
Bij het realiseren van nieuwe bebouwing of renovaties op de lange termijn zal hij zich dan onder andere wenden tot het Servicepunt Duurzame Energie waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen en gasloos bouwen worden betrokken.

Beoordeling

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Conclusie



5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de financieel haalbaar plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente (grondexploitatie en eventuele planschade).

5.2 Beoordeling plan

Financiële haalbaarheid

De kosten voor het ontwikkelen van het plan komen voor rekening van initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Er wordt met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten.

Grondexploitatie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een plan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan zoals opgenomen in het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Opmeer zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan.

Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de eventuele planschade wordt geregeld.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6. Juridische regeling

6.1 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
   Het hoofdstuk "inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De

begripsomschrijvingen/- bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

2. Bestemmingsregels.
   In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels.
   In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

4. Overgangs- en slotregels.
   In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 De bestemmingen

6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014”[11] heeft een conserverend karakter met de nodige flexibiliteit via een wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Voor dit plangebied wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden waarbij de planvorm van het bestemmingsplan aansluit bij het bestemmingsplan “Landelijk gebied Opmeer 2014” waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden versterkt.

6.2.2 De verbeelding

Op de verbeelding is de camping, de bedrijfswoning en de groene inrichting van het perceel opgenomen, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsregels, de bouwregels en gebruiksregels alsmede de afwijkingsbevoegdheden te vinden.

De bestemming recreatie bestaat uit een bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar het recreatief gebruik toegestaan is. Er zijn tevens regels opgenomen met betrekking tot de situering van de verschillende soorten bebouwing in het bestemmingsvlak. Voor de plaatsgebonden kampeermiddelen is een maatvoering maximum aantal plaatsen (10) opgenomen.
Tenslotte is de specifieke bouwaanduiding “Stolp”, opgenomen analoog aan het bestemmingsplan en “Landelijk gebied Opmeer 2014” de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland 2020.
De landschappelijke inpassing is geborgd met een aanduiding ‘specifieke vorm van groen - haag’.

6.2.3 Regels

Het bestemmingsplan bevat een duidelijke regeling die aansluit op het onderliggende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 en het Bouwbesluit. Regels uit het onderliggende bestemmingsplan die voor dit plangebied niet relevant of van toepassing zijn, zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

De regels zijn opgedeeld in de onderstaande hoofdstukken:

Inleidende regels
Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

Bestemmingsregels
In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen

[11] NL.IMRO.0432.BPLG-VA02

opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Recreatie
Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor ten hoogste 54 standplaatsen voor kampeermiddelen, horeca, sanitaire en dag recreatieve voorzieningen. Binnen het maximumaantal kampeermiddelen is het mogelijk om volledig ingerichte tenten (tenthuisjes) te plaatsen. Maximaal 10 van de 54 standplaatsen zijn plaatsgebonden kampeermiddelen met eigen voorzieningen. De locatie van deze tien vaste huisjes is vastgelegd op de verbeelding door middel van een aanduiding.

Voor de campinggasten en haar eventuele bezoekers is een horecavoorziening toegestaan waar maaltijden worden geserveerd of zelf gemaakt en lichte en non-alcoholische dranken kunnen worden geschonken. Op deze wijze is planologisch voldoende koppeling mogelijk met de Drank- en horecawet en kan alcoholgebruik worden gereguleerd. Daarnaast is er ondergeschikte detailhandel (verkoop van bijvoorbeeld groente en fruit uit eigen tuin), ondergeschikte dag recreatieve activiteiten en ondergeschikte culturele activiteiten (zoals het meedoen aan een kunstroute) toegestaan.

Er is één bedrijfswoning toegestaan met bijbehorende bouwwerken. Het is onder voorwaarden toegestaan aan-huis-gebonden-beroep uit te oefenen binnen hoofdgebouwen tot een maximum van 30% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m^2.
Onder aan huis gebonden beroepen valt ook internetdetailhandel. Hieronder wordt verstaan een internetwinkel met daarbij behorende opslag en logistiek. Een fysieke bezoekmogelijkheid mag niet worden geboden. Klantcontacten vinden uitsluitend digitaal plaats en de handel vindt uitsluitend plaats via verzending per post.
Onder voorwaarden is het tevens toegestaan een Bed & Breakfast voor maximaal vier personen aanwezig te hebben.

Specifieke vorm van groen - haag
Gronden met deze aanduiding zijn bedoeld voor het handhaven van de landschappelijke inpassing met de bestaande haag aan de randen van het plangebied. Op deze wijze wordt er een landschappelijke inpassing geborgd en is de camping voldoende afgescheiden van de wegzijde en het naburige perceel waar een hoveniersbedrijf is gevestigd.

Waarde - Archeologie 3
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken die de aangegeven grenzen overschrijden, namelijk dieper dan 40 cm beneden peil en tevens met een oppervlakte van meer dan 500 m^2, moet een archeologisch rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de aanwezige archeologische waarden niet wezenlijk worden geschaad.

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die dieper dan 40 cm beneden peil plaatsvinden en tevens een oppervlakte van meer dan 500 m^2 bedragen, geldt een vergunningplicht. Het betreft onder andere werken en werkzaamheden zoals diepploegen en het scheuren van grasland of het aanbrengen van diepwortelende beplanting. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Omdat het gehele kampeerterrein reeds is gedraineerd valt het aanleggen en onderhouden daarvan onder het het reguliere beheer en onderhoud en is daarmee niet vergunningsplichtig.

Algemene regels
In dit hoofdstuk van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel
De antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels
Voor het bouwen langs wegen en nabij stolpen zijn nadere eisen met betrekking tot de situering van de bebouwing gesteld. Oogmerk van deze regels is het behoud van het waardevol landschappelijk beeld van enerzijds de historische lintbebouwing langs wegen en anderzijds de stolp als zelfstandige hoofdvorm in zijn directe omgeving.

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat een algemene regeling waarin het wordt verboden om de gronden anders te gebruiken dan waarvoor zij bestemd zijn.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken om kleine nutsvoorzieningen mogelijk te maken en om van de voorgeschreven maten en percentages af te wijken, maar ook om het bouwvlak te overschrijden. Bij dit laatste wordt met name gedacht aan het ruimte en flexibiliteit bieden ten behoeve van toekomstige bebouwing die binnen de woonbestemming wordt ontwikkeld. De omgevingsvergunning wordt overigens alleen verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. Verder is een afwijking mogelijk om een bestaande woning door een stolp te vervangen.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen en tot welke omvang bestemmingsgrenzen kunnen worden gewijzigd. Dit biedt ruimte en flexibiliteit in de regels zonder dat een goede ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied wordt geschaad. In dat kader zijn aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ruimtelijke randvoorwaarden verbonden.

Algemene procedureregels
De procedureregel voorziet in rechtsbescherming voor belanghebbenden in het geval het bevoegd gezag voornemens is nadere eisen te stellen.

Overgangs- en slotregel
In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.





7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

In dit geval wordt afgezien van vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro. In specifieke situaties kan hier blijkens jurisprudentie van worden afgezien, bijvoorbeeld als de overlegpartners reeds over het ‘moederplan’, waar de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen - historisch lint en het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimteregeling al in zit, geadviseerd hebben, waar in dit geval sprake van is.

7.2 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Indien er binnen de termijn zienswijzen worden ingediend, worden deze hier samengevat en van een antwoord voorzien.

7.3 Conclusie

PM