



## **BERGEN (NH)**

**Recreatief nachtverblijf Herenweg 23S/ZW**

**Omgevingsvergunning**



## **Rho**

**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



# Recreatief nachtverblijf Herenweg 23S/ZW

Bergen (NH)

omgevingsvergunning

projectnummer  
037300.20171706

projectleider r:  
mw. I. de Feijter

## planstatus

datum:  
27-11-2017  
01-12-2017

status:  
concept  
definitief



## Inhoudsopgave

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ruimtelijke onderbouwing</b> | <b>3</b>                         |
| <b>Hoofdstuk 1</b>              | <b>Inleiding</b>                 |
| 1.1                             | Aanleiding                       |
| 1.2                             | Ligging projectgebied            |
| 1.3                             | Vigerend bestemmingsplan         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>              | <b>Projectbeschrijving</b>       |
| <b>Hoofdstuk 3</b>              | <b>Beleidskader</b>              |
| 3.1                             | Rijksbeleid                      |
| 3.2                             | Provinciaal beleid               |
| 3.3                             | Gemeentelijk beleid              |
| <b>Hoofdstuk 4</b>              | <b>Omgevingsaspecten</b>         |
| 4.1                             | Inleiding                        |
| 4.2                             | Wegverkeerslawaaï                |
| 4.3                             | Verkeer en parkeren              |
| 4.4                             | Bedrijven en milieuhinder        |
| 4.5                             | Externe veiligheid               |
| 4.6                             | Luchtkwaliteit                   |
| 4.7                             | Ecologie                         |
| 4.8                             | Water                            |
| 4.9                             | Bodemkwaliteit                   |
| 4.10                            | Archeologie en cultuurhistorie   |
| 4.11                            | Planologisch relevante leidingen |
| <b>Hoofdstuk 5</b>              | <b>Uitvoerbaarheid</b>           |
| 5.1                             | Maatschappelijke uitvoerbaarheid |
| 5.2                             | Economische uitvoerbaarheid      |



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke onderbouwing



# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

Op het perceel aan de Herenweg 23S/ZW te Bergen in de provincie Noord-Holland (hierna projectgebied) bevindt zich een bestaand bouwwerk annex nachtverblijf. Voor het betreffende bouwwerk is in 1999 een vergunning afgegeven ten behoeve van het gebruik als berging/atelier. Vervolgens is het bouwwerk als recreatiewoning en gastenverblijf in gebruik genomen.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid' is ter plaatse van het projectgebied sprake van een bestemming 'Wonen'. Er is echter geen bouwvlak opgenomen, zodat een woning op die locatie volgens de bij die bestemming behorende regels niet is toegestaan. Voor het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid' was het bestemmingsplan 'Weidegebied' van kracht. In de (onherroepelijke) uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 27 mei 2016 heeft de rechtbank bepaald dat tussen de eigenaren en het college vaststaat dat het bestaande gebruik van het atelier/berging als woning niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Weidegebied'. Op grond van het overgangsrecht van artikel 37.2 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid' mag dit gebruik worden voortgezet.

Het college vindt een reguliere woning en bijbehorende permanente bewoning ter plaatse onwenselijk. Op dit moment bestaat het voornemen om het projectgebied te gebruiken voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Gezien het voorgaande is het college bereid – in afwijking van het gemeentelijk beleid en in dit specifieke geval – onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de planologisch lichtere mogelijkheid van het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Hierbij speelt mee dat aan of bij een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf vergunningvrij bouwen niet mogelijk is terwijl dit bij een reguliere woning wel het geval is. De bouwmogelijkheden ter plaatse blijven in het geval van een recreatief nachtverblijf daarom beperkt.

Om het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd met een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

## 1.2      Ligging projectgebied

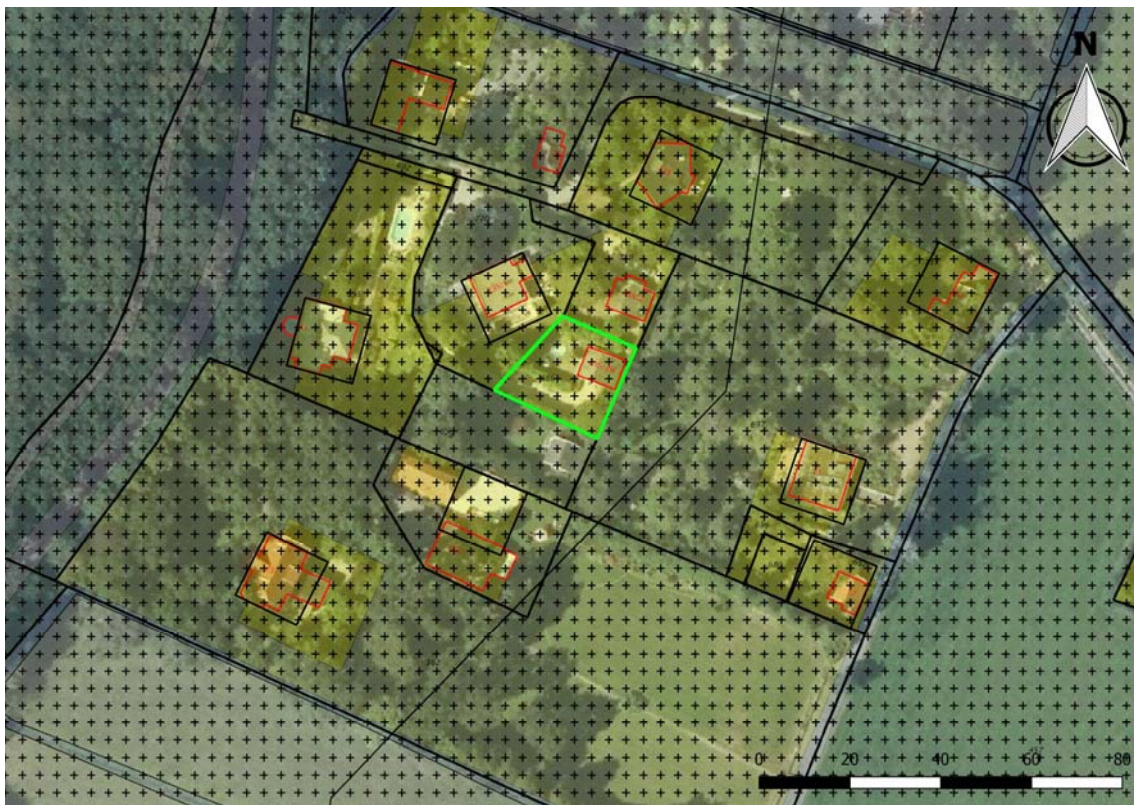
In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied betreft het perceel gelegen aan de Herenweg 23S/ZW. Het perceel is gelegen ten zuidoosten van Bergen en wordt omringd door woningen.



*Figuur 1.1 Indicatieve ligging projectgebied weergegeven middels groene omlijning (bron: Google Maps)*

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid', zoals vastgesteld op 2 juli 2013. Ter plaatse van de locatie is sprake van een bestemming 'Wonen' en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3', zie ook figuur 1.2.



*Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan en de indicatieve ligging van het projectgebied weergegeven middels groene omlijning*

De gronden met de bestemmingen 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten alsmede daarbij behorende voorzieningen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, recreatiewoningen en overkappingen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hiervoor gelden bouwregels. Zo mag bijvoorbeeld de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, recreatiewoningen en overkappingen niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

De gronden met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen, zijnde worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 3 m. Voor andere voor deze gronden geldende bestemming(en) geldt dat bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm uitgevoerd hoeven te worden of waarvoor geen heikwerkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden. Hier kan bij een omgevingsvergunning van worden afgeweken op het moment dat aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden.

Volgens het overgangsrecht mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Het gebruik van de grond voor een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf past niet binnen de bestemming 'Wonen'. Wel is het gebruik van het bestaande bouwwerk als woning in dit specifieke geval volgens het overgangsrecht toegestaan. Om het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd om van het bestemmingsplan af te wijken. Van een aanvraag tot legalisatie van de mogelijkheid tot reguliere bewoning wordt daarmee afgezien.

## Hoofdstuk 2      Projectbeschrijving

Aan de Herenweg 23S/ZW te Bergen is op dit moment een bestaand bouwwerk annex nachtverblijf aanwezig. Het is een vrijstaand gebouw met een oppervlakte van circa 35 m<sup>2</sup>. In 1999 is hiervoor een bouwvergunning afgegeven ten behoeve van het gebruik van een berging/ateliers. Al snel is het bouwwerk als recreatiewoning en gastenverblijf in gebruik genomen. Nu bestaat het voornemen om het projectgebied in gebruik te nemen voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

De locatie is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Bergen en wordt omringd door woningen. De locatie bevindt zich achter een (bijbehorend) perceel met een woning (Herenweg 23S/1) dat is gelegen aan een uitweg c.q. eigen weg, zie ook figuur 2.1. Vanaf de openbare weg is de locatie niet zichtbaar vanwege omliggende beplanting en de ligging van het bouwwerk achter bestaande bebouwing. Een bouwwerk op de betreffende locatie gaat op in de groene omgeving van de (achter)tuinen en heeft als gevolg geen invloed op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. Op het bijbehorende c.q. voorliggende perceel met woning is voldoende ruimte om te parkeren en de locatie is goed bereikbaar. Een foto van het bestaande bouwwerk annex nachtverblijf is weergegeven in figuur 2.2.



*Figuur 2.1    Aanzicht uitweg waaraan het projectgebied is gelegen*



*Figuur 2.2 Foto huidige situatie met bestaand bouwwerk annex nachtverblijf*

Vanwege de toekomstbestendigheid is het wenselijk dat het projectgebied kan worden gebruikt voor een recreatief nachtverblijf dat aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen kan voldoen. Om voornoemde reden wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruiken van de grond voor een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 m. Hiermee is een toekomstig bouwwerk ten behoeve van het recreatieve nachtverblijf voor wat betreft grootte en ligging niet anders dan de percelen waar reeds vergelijkbare activiteiten zijn toegestaan en wordt aangesloten bij de regels die in de bestemmingsplannen van de gemeente Bergen zijn opgenomen voor recreatiewoningen bij woningen.

Bij de situering van het bouwvlak waarbinnen een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf kan worden gerealiseerd, is aansluiting gezocht bij de situering van het bestaande bouwwerk annex nachtverblijf (zie ook figuur 2.3). Door de situering van het bouwvlak is sprake van een goede ruimtelijke inpassing van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf en op het voorliggende perceel is voldoende ruimte om te parkeren (zie ook figuur 2.4). Gezien de ligging en groene inpassing heeft het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf geen invloed op de kernkwaliteiten van het landschap dan wel de historische structuurlijnen van het gebied.



*Figuur 2.3 Indicatieve ligging projectgebied (groen omlijnd) en situering bouwvlak waarbinnen een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf kan worden gerealiseerd (oranje omlijnd) weergegeven op een luchtfoto*



*Figuur 2.4 Foto bestaande parkeergelegenheid op het voorliggende perceel*



## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat plannen voor ruimte en mobiliteit op Rijksniveau. Er is sprake van een hoog abstractieniveau: de visie richt zich alleen op nationale belangen zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en de waterveiligheid. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de SVIR geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden.

#### Toetsing

Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen sprake van strijd met het SVIR en het Barro, beide gekenmerkt wordt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Anderzijds draagt het gebruik van gronden ten behoeve van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf ook niet bij aan het verwezenlijken van dit beleid. Er is daarnaast geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het Rijksbeleid staat het gebruik van de grond voor een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf niet in de weg.

### 3.2      Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland heeft haar plannen, toekomstbeelden en ambities voor de komende drie decennia vastgelegd in de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' (inclusief herzieningen). Ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid staan hierbij centraal. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) worden voor een aantal onderwerpen regels gesteld die door de Rijksoverheid bij de provincies zijn neergelegd ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Het gaat hierbij om regels ten aanzien van het kustfundament en de Ecologische Hoofdstructuur. Ook bevat de verordening regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. In het beleid wordt niet gesproken over recreatief nachtverblijf. Wel zijn in de verordening regels voor recreatiewoningen opgenomen.

#### Artikel 18 Recreatiewoningen

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex.
3. Een bestemmingsplan dat – na toepassing van artikel 5a of artikel 5c – de oprichting van een nieuw complex van recreatiewoningen mogelijk maakt, stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex en het voorkomen van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

4. Bestemmingsplannen, waarin bestaande recreatieparken, liggend in of tegen beschermde natuurgebieden, met een zomer- en winterregeling, moeten deze regeling respecteren en handhaven teneinde de natuur in het winterseizoen de mogelijkheid te geven te herstellen.
5. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15 heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Landelijk gebied is gedefinieerd als het gebied, niet zijnde bestaand stedelijk gebied, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder h, van het Bro.

### Toetsing

In onderhavig geval gaat het om het mogelijk maken van het gebruik van gronden voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Vanwege het kleinschalige karakter is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het projectgebied is volgens de Structuurvisie aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied', zie figuur 3.1. Vanuit provinciaal beleid is het niet toegestaan dat recreatiewoningen permanent worden bewoond (net zoals de andere recreatiewoningen in de omgeving en zoals vastgelegd in de binnen de gemeente Bergen vigerende bestemmingsplannen). Aangezien dit niet aan de orde is, wordt voldaan aan artikel 18 (recreatiewoningen) van de PRV. Het provinciaal beleid staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg.



Figuur 3.1 Uitsnede provinciale structuurvisie Ruimte

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Landelijk Gebied

De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van het landelijk gebied. De visie is een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst. Naast de beschrijving van wat de gemeente wil bereiken, beschrijft de visie ook hoe de gemeente dit wil bereiken en met wie. Toerisme is van belang voor Bergen. Centraal staat het behouden, versterken en herstellen van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. De uitdaging is het behouden en versterken van het recreatieve aanbod voor eigen bewoners, dagrecreanten en verblijfstoeristen met behoud van de aanwezige kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook passen in het landschap en het gebied en mogen de rust niet verstoren.

### **Woonvisie 2015-2020**

Begin 2016 is de lokale woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020' vastgesteld. De gemeente schetst hierin de gewenste ontwikkeling van het wonen tot 2020. Opgenomen is dat er onderzoek verricht dient te worden naar het verruimen van de mogelijkheid tot de bouw van extra recreatiewoningen (en eventueel de permanente bewoning hiervan). Recreatiewoningen kunnen op deze wijze waar nodig ook voorzien in de behoefte aan woningen voor starters en mensen in bijzondere omstandigheden. Emeritus hoogleraar Ruimtelijke Ontwikkeling Hugo Priemus heeft naar aanleiding daarvan in opdracht van de gemeente een onderzoeksrapport opgesteld met de titel 'Permanent bewonen van recreatiewoningen in Bergen NH: Gedogen, vergunnen of herbestemmen?' Priemus concludeert dat er vrijwel geen mogelijkheden zijn om het huidige gedoogbeleid van de gemeente te verruimen. Wel ziet hij mogelijkheden om onder voorwaarden recreatiewoningen een woonbestemming te geven.

### **Planologische visie op recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming**

Op 26 juni 2007 heeft de gemeenteraad van Bergen een beleidslijn vastgesteld met betrekking tot de recreatiewoningen op particuliere erven. De in 1977 binnen de gemeente Bergen aanwezige recreatiewoningen bij vrijstaande woningen, met uitzondering van de uitbreidingswijken, hebben destijds een positieve bestemmingsregeling gekregen. Dit geldt eveneens voor de huidige planologische mogelijkheden voor recreatiewoningen op particuliere erven. Uitgangspunt van het beleid is om bij woningen op particuliere erven geen nieuwe recreatiewoningen toe te staan voor permanente bewoning. Daarbij wordt het geven van een woonbestemming aan al dan niet permanent bewoonde recreatiewoningen in vrijwel alle gevallen als ongewenst gezien vanwege de situering van de recreatiewoningen (veelal willekeurig op achtererven), wonen achter wonen, bereikbaarheid, kavelstructuur, privacy, het ontbreken van parkeervoorzieningen en mogelijke planschade. Uitzondering wordt gemaakt voor die gevallen waar binnen de ruimtelijke context verdichting van de bebouwingsstructuur mogelijk is. Dit is mogelijk indien de recreatiewoning niet op een achtererf is gesitueerd, de woning direct bereikbaar is vanaf de weg, geen inbreuk wordt gemaakt op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse, de privacy op omliggende percelen voldoende gewaarborgd is, parkeervoorzieningen op eigen erf aanwezig zijn en er geen planschade optreedt dan wel deze wordt vergoed. Voor het legaliseren dan wel realiseren van recreatiewoningen geldt een maximaal oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per recreatiewoning als uitgangspunt voor op te stellen bestemmingsplannen.

### **Toetsing**

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Bergen en kent reeds een woonbestemming. Het gebruiken van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf is daar beleidsmatig in principe niet wenselijk. In de (onherroepelijke) uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 27 mei 2016 heeft de rechtbank, kort gezegd, bepaald dat tussen de eigenaren en het college vaststaat dat het bestaande gebruik (gebruik atelier/berging als woning) niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Weidegebied'. Op grond van het overgangsrecht van artikel 37.2 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid' mag dit gebruik in dit specifieke geval worden voortgezet. Mede aangezien het gebruik van de gronden voor een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf op deze locatie als minder ingrijpend wordt beoordeeld dan permanente bewoning, is het college bereid in dit specifieke geval van het gemeentelijke beleid af te wijken. Daarbij speelt mee dat een bouwwerk annex nachtverblijf past in het landschap en het gebied en de rust wordt niet verstoord en voldaan wordt aan de binnen de gemeente Bergen gehanteerde oppervlakte, goot- en bouwhoogte voor recreatiewoningen.



## Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten

### 4.1      Inleiding

Er is naar verschillende ruimtelijk relevante (onderzoeks)aspecten gekeken, om te onderzoeken of het plan uitvoerbaar is.

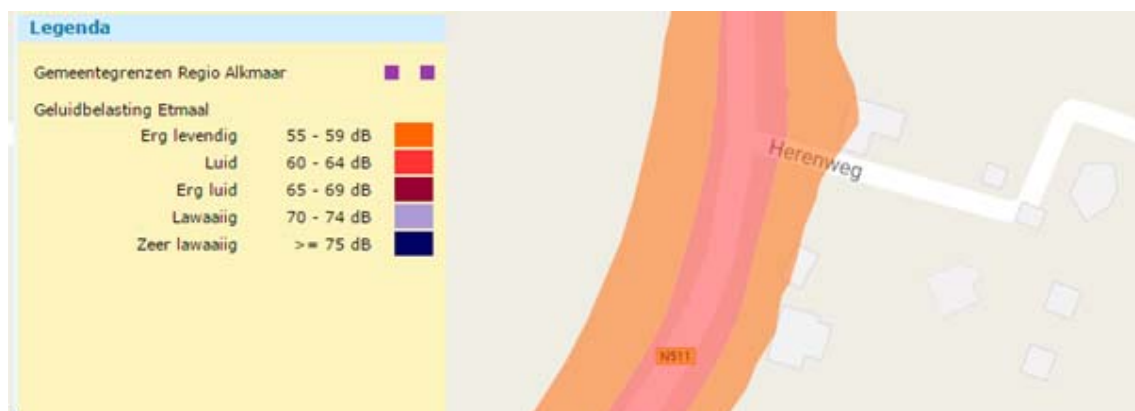
### 4.2      Wegverkeerslawaaï

#### Beleid en normstelling

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Ook is akoestisch onderzoek noodzakelijk bij de reconstructie van bestaande of de aanleg van nieuwe wegen.

#### Onderzoek en conclusie

Een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige functie waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangegeven te worden dat de locatie binnen de wettelijke geluidszone van de Herenweg ligt. Uit de geluidsbelastingkaart van de Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord volgt dat de geluidsbelasting in ieder geval lager is dan 55 dB. Daarbij bevindt de locatie zich op geruime afstand van de weg en is sprake van afschermende bebouwing. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek wordt gezien het voorgaande vanuit een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk geacht.



Figuur 4.1      Uitsnede geluidsbelastingkaart van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord

### 4.3 Verkeer en parkeren

Binnen het projectgebied wordt het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf mogelijk gemaakt. Het aspect verkeer en parkeren vraagt in dat kader om aandacht.

Het projectgebied wordt via het perceel Herenweg 23S/1 ontsloten door de eerder genoemde uitweg c.q. eigen weg (die in particulier eigendom is en waarbij reeds sprake is van recht van overpad). Deze weg sluit aan op de provinciale Herenweg (N511), welke in noordwestelijke richting aansluit op de Zeeweg en de Eeuwigelaan. Op circa 350 m afstand bevindt zich een bushalte. De halte (De Franschman) wordt aangedaan door een streekbus die Bergen aan Zee en het treinstation van Alkmaar met elkaar verbindt. Het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf leidt tot een verwaarloosbare toename van de verkeersgeneratie en zal deze niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.

Voor de parkeerbehoefte van bouwwerken ten behoeve van een recreatief nachtverblijf in het algemeen bestaan geen vaste kencijfers. Daarom kan worden aangesloten bij de kencijfers van het CROW voor een recreatiewoning als maximaal geboden planologische ruimte. In een weinig stedelijk gebied als Bergen kan worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,2. Er is voldoende ruimte op eigen terrein (voorliggende perceel) om te voorzien in deze parkeerbehoefte, zie ook figuur 2.4.

### 4.4 Bedrijven en milieuhinder

#### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

#### Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft het toestaan van het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Het projectgebied kan door de ligging in een woonwijk getypeerd worden als een 'rustige woonwijk'. Er bevinden zich geen functies binnen de richtafstanden zoals omschreven in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Op ca. 80 m ten noorden van het projectgebied is een bedrijf gelegen met de bestemming Agrarisch - Natuurontwikkeling. Ter plaatse is grondgebonden veehouderij mogelijk. Op de basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt buiten de bebouwde kom een richtafstand van 50 m voor dieren zonder geuremissiefactor. Er wordt voldaan aan de richtafstand voor geur uit de Wgv. Ter plaatse van het projectgebied zijn er derhalve geen belemmeringen.

### 4.5 Externe veiligheid

#### Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### **Onderzoek**

Volgens de professionele risicokaart zijn in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen en vindt er nabij het projectgebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, per spoor of over het water. Het projectgebied is niet gelegen binnen de PR10<sup>-6</sup>-contour of het invloedsgebied van het GR.

Ten noorden van het projectgebied is de hogedruk aardgasleiding AM-2164-1 gelegen. De hogedruk aardgasleiding is gelegen op circa 220 m. De hogedruk aardgasleiding heeft een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 101 bar. Het projectgebied is niet gelegen binnen de PR10<sup>-6</sup>-contour. Aangezien er geen toename in personendichtheid is, blijft de overlijdenskans zeer beperkt. Gezien de afstand van meer dan 200 m is een QRA-berekening niet noodzakelijk. Voor de volledigheid is wel een beknopte verantwoording van het GR opgesteld.

### **Beknopte verantwoording van het groepsrisico**

De beknopte verantwoording van het GR dient voorgelegd te worden aan de veiligheidsregio.

#### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

Het projectgebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Via het gedegen wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden. Gevlucht kan worden via de Herenweg.

#### *Zelfredzaamheid*

De personen binnen het projectgebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Het zijn normaal gesproken volwassenen die verblijven in een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf. De ontwikkeling voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid staat het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf dan ook niet in de weg.

## 4.6 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

**Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm**

| stof                               | toetsing van                  | grenswaarde                                      |
|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                             |
|                                    | uurgemiddelde concentratie    | max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m <sup>3</sup> |
| fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                             |
|                                    | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>  |
| fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | jaargemiddelde concentratie   | 25 µg/m <sup>3</sup>                             |

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

### *Besluit niet in betekenende mate*

In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

1. een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
2. een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen.

### Onderzoek en conclusie

Het beoogde gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf kent slechts een zeer geringe verkeersaantrekkende werking. De enige verkeersbeweging is de auto waarmee degene die er verblijft het projectgebied aandoet. Daarmee draagt de ontwikkeling dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Op het plan is daarom het Besluit nibm van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## 4.7 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met een omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt.

### Normstelling en beleid

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

#### *Gebiedsbescherming*

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- b. Natura 2000-gebieden.

#### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij'-principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

#### Natura 2000-gebieden

De minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen

Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen, zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

#### **Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Holland**

In de provincie Noord-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat.

#### **Onderzoek en conclusie**

De ontwikkeling betreft het gebruiken van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Het projectgebied is grotendeels reeds verhard. Om het beoogde gebruik mogelijk te maken, worden geen bomen gekapt en/of groen aangetast. Het projectgebied is gelegen op 85 m van het NNN (Natuur Netwerk Nederland) en het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat. Vanwege de afstand tot natuurgebieden en de beperkte ontwikkeling zal het voorgenomen plan niet leiden tot negatieve effecten als areaalverlies, versnippering, effecten op de waterhuishouding of verstoring. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling zal dit niet leiden tot een meetbare toename in stikstofdepositie ter plaatse van het Natura 2000-gebied. Significante negatieve effecten zijn dan ook uit te sluiten. Indien sloop-/bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd zal rekening moeten worden gehouden met het aspect flora en fauna en zal hiervoor eventueel een ontheffing moeten worden aangevraagd.

De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

## 4.8 Water

### Beleid en normstelling

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

### Onderzoek en conclusie

Aan de westkant van het bestaande bouwwerk ligt een verhard terras met daaromheen tuin. Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het projectgebied en er is ook geen sprake van een kern- of beschermingszone van een waterkering. Het bestaande bouwwerk annex nachtverblijf is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert ten aanzien van watercompensatie het onderstaande uitgangspunt. Bij toename in verharding van meer dan 800 m<sup>2</sup> bestaat er een verantwoordelijkheid voor het bergen van regenwater. Voor bebouwing of bestrating van 800 m<sup>2</sup> of meer onverharde grond is een watervergunning nodig.

Met het gebruiken van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf wordt de fysieke indeling van het perceel niet veranderd en vindt in de toekomst slechts een beperkte verandering van het aantal vierkante meters bebouwing/verharding plaats. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk en er is geen watervergunning noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## 4.9 Bodemkwaliteit

### Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

### Onderzoek en conclusie

Met het gebruiken van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf wordt de fysieke indeling van het perceel niet veranderd en vinden er geen aanvullende bouwwerkzaamheden plaats. De grond onder en/of naast het pand wordt dus niet geroerd.

Voor het gebruiken van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf is formeel een verkennend bodemonderzoek NEN-5740 vereist. Dit om na te gaan of het verblijven in een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf veilig is in relatie tot de gezondheid van de betreffende personen voor zover het betreft de kwaliteit van bodem en grondwater. Onder voorwaarden kan op basis van een historisch onderzoek (NEN-5725) geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek (NEN-5740) voor bouwwerken bestemd voor het structureel verblijf van personen. Volgens de bodemnotitie ('Bodemtoets bij aanvraag omgevingsvergunning bouwen') zoals vastgesteld door het college van B&W op 15 maart 2016 geldt dit voor gebouwen tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en wanneer de bodembelasting op grond van het historisch onderzoek conform NEN-5725 nihil of zeer beperkt is.

Het projectgebied is reeds bestemd om te wonen. Ter plaatse wordt het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf mogelijk gemaakt met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. Historisch gezien zijn er geen redenen om aan te nemen dat de bodem ter plaatse van het projectgebied niet over de gewenste kwaliteit beschikt. Gezien het voorgaande en de omvang van de ontwikkeling vorm het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

##### **Beleid en normstelling**

Op grond van de Erfgoedwet moet bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening worden gehouden met de archeologische waarden. Rijksmonumenten worden eveneens beschermd via de Erfgoedwet. Gemeentelijke monumenten worden beschermd via de Erfgoedverordening.

##### **Onderzoek en conclusie**

Conform het archeologiebeleid van de gemeente, te weten de Notitie Archeologiebeleid gemeente Bergen NH 2013, geldt voor het projectgebied dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd op het moment dat het gaat om ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Aangezien voornoemde drempelwaarden niet worden overschreden, staat het aspect archeologie het gebruik van de grond voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf niet in de weg. Aangezien binnen het projectgebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden levert ook dit aspect geen belemmeringen op.

#### **4.11 Planologisch relevante leidingen**

##### **Beleid en normstelling**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halfabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

##### **Onderzoek en conclusie**

Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig die van invloed zijn op de ontwikkeling. Dit aspect staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### 5.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de uitgebreide procedure van toepassing. Bij de uitgebreide procedure moet binnen 6 maanden op een aanvraag worden beslist.

De omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegd, waarin belanghebbenden de tijd hebben voor het indienen van een zienswijze. Na deze periode verleent het college van B&W, na overweging van de zienswijzen, de definitieve vergunning.

Na vergunningverlening is voor belanghebbenden beroep mogelijk bij de rechtbank. Eventueel later gevolgd door een hoger beroep bij de Raad van State.

### 5.2      Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Ten behoeve van de beoogde overeenkomst heeft de initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten om de kosten voor de begeleiding voor het afwijken van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures te verzekeren. Hierin zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van eventuele planschade. Het vaststellen van een exploitatieplan is zodoende niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE