

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw hotel en appartementen aan de Zeeweg
te Sint Maartenszee

Status definitief 26 oktober 2015

Opgesteld door:



John Dekker A&O
Volleringweg 7
1738 BS WAARLAND

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	blz. 4
1.1.	Voorgeschiedenis en aanleiding van het plan	
1.2.	Beschrijving van het plangebied	
1.3.	Beschrijving van het project	
1.3.1.	Functionele beschrijving	
1.3.2.	Ruimtelijke beschrijving van het ontwerp	
2.	BELEIDSKADER	blz. 9
2.1.	Rijksbeleid	
2.2.	Provinciaal beleid	
2.3.	Gemeentelijk beleid	
2.3.1.	Het vigerende bestemmingsplan	
2.3.2.	Gebiedsvisie Sint Maartenszee	
2.3.3.	Welstandsnota Schagen (2013)	
2.4.	Waterbeleid	
3.	OMGEVINGSASPECTEN	blz. 18
3.1.	Verkeersaspecten	
3.2.	Bedrijven in de directe omgeving, milieuzonering	
3.3.	Wegverkeergeluid	
3.4.	Bodem	
3.5.	Natuurtoets	
3.6.	Externe veiligheid	
3.7.	Luchtkwaliteit	
3.8.	Duurzaamheid	
3.9.	Waterparagraaf	
4.	UITVOERBAARHEID	blz. 28
4.1.	Economische uitvoerbaarheid van het plan	
4.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan	

Bijlagen:

1. Notitie Locatie 4ha, SVP, 30 augustus 2011
2. Berekening additionele parkeerbehoefte
3. Akoestisch onderzoek, Soundforce One, 29 december 2014
4. Quickscan, Els & Linde, 29 april 2014
5. Afdoende onderzoek, Els & Linde, 12 augustus 2014
6. Advies Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord, 15 oktober 2015
7. Luchtkwaliteitsonderzoek, Soundforce One, 28 oktober 2014

1. INLEIDING

1.1. Voorgeschiedenis en aanleiding voor het plan

In de jaren '90 is gestart met de ruimtelijke ontwikkeling van een perceel van circa 4 hectare langs de Zeeweg te Sint Maartenszee. De ontwikkeling bestond uit drie hoofdonderdelen. Een wandelpromenade met daarlangs winkels met bovenwoningen. Een recreatiebungalowterrein en een hoofdgebouw met hotel, overdekt tenniscomplex en een educatief centrum. Daarbij werden de bestaande duinrellen langs de Zeeweg en watergangen verbreed waarmee tussen de wandelpromenade en de Zeeweg en rond het gebied een natuurlijke zone ontstond. Het gehele plan is door de initiatiefnemer Recreatiebeheer BV gerealiseerd, behalve het hoofdgebouw. In 2003-2004 is de ontwikkeling van het hoofdgebouw weer concreet opgepakt. Het hoofdgebouw werd op dezelfde plek gesitueerd maar werd qua verschijningsvorm en programma enigszins aangepast. Dit heeft op 22 april 2004 geleid tot een bouwvergunning voor een appartementenhotel/tennisaccommodatie. Van deze bouwvergunning is tot op heden geen gebruik gemaakt. In februari 2012 heeft de gemeenteraad van Zijpe stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor de invulling van de resterende ruimte op het terrein. Op basis hiervan heeft Recreatiebeheer BV. in september 2012 een ontwerp ingediend voor een hotel/appartementencomplex met parkeerkelder en winkels/appartementen aan de wandelpromenade langs de Zeeweg. In december 2012 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Na stedenbouwkundige toetsing door de gemeente en een periode van intensief overleg is in februari 2014 een bouwplan voor het hoofdgebouw ontwikkeld waarover tussen Recreatiebeheer BV en de gemeente overeenstemming is bereikt. Op basis van deze overeenstemming is een exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten waarin onder andere is afgesproken dat Recreatiebeheer BV voor 1 juni 2015 een aanvraag omgevingsvergunning indient voor het overeengekomen bouwplan. Voor dit bouwplan is op 22 mei 2015 een nieuwe omgevingsvergunning ingediend.

De verleende bouwvergunning uit 2004 is in 2014 verwerkt in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zijpe door een bestemming verblijfsrecreatie met een bouwvlak op te nemen. Het beoogde bouwplan is in strijd met enkele bouwregels van dit geldende bestemmingsplan. Planologische medewerking kan daarom uitsluitend worden verleend met een bestemmingsplanherziening of een omgevingsvergunning op grond van de wet WABO. Voor het project is, samen met de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit "Bouwen" een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit "Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening". Deze ruimtelijke onderbouw is een indieningvereiste behorende bij de activiteit "Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening".

1.2. Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Zeeweg in Sint Maartenszee, een kleine kern in het noordelijk kustgebied van Noord-Holland. De Zeeweg is een belangrijke verkeersroute vanaf het achterland en de Rijksweg N9 naar de kust. Sint Maartenszee ligt op de aansluiting van de Zeeweg met de Westerduinweg (provincialeweg N502). Rond deze aansluiting zijn in de afgelopen decennia campings en recreatiebungalowterreinen ontwikkeld.



luchtfoto Sint Maartenszee met ligging plangebied (bron Google earth)

Het plangebied ligt langs de Zeeweg en wordt aan de zuidzijde begrensd door het bungalowterrein en een (strand)parkeerplaats. Aan de west- en zuidzijde ligt het dagrecreatiebedrijf De Goudvis en aan de oostzijde ligt een kleinschalig recreatiebungalowterrein De Grote Vos.



luchtfoto ligging plangebied in directe omgeving (bron Google earth)



foto zicht op de bestaande drie bouwblokken met kantoor/winkels/appartementen (bron Google streetview)



foto zicht op het plangebied waar het hoofdgebouw wordt gerealiseerd (bron Google streetview)

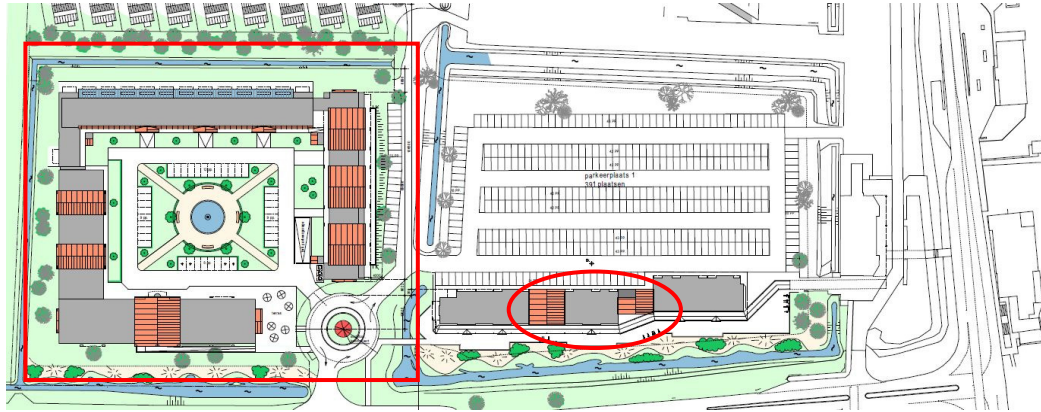


foto duinrellen en waterberging langs de Zeeweg

1.3. Beschrijving van het project

1.3.1. Functionele beschrijving

Het bouwplan betreft de bouw van het hoofdgebouw op het braakliggende voorterrein en de bouw van winkel/kantoreenheden met appartementen tussen de drie bestaande woon/winkeleenheden langs de Zeeweg.



Het hoofdgebouw bestaat uit drie bouwlagen met;

• keuken-facilitaire ruimten	532 m2
• verkeersruimten/centrale voorzieningen	171 m2
• restaurant	412 m2
• vergaderruimte	87 m2
• hotelkamers	4.051 m2
• fitness/welness/sport	109 m2
• appartementen	71 stuks
• parkeerkelder	200 parkeerplaatsen + 7 bergingen

De twee winkel/kantoreenheden met appartementen tussen de bestaande drie bouwblokken bestaan uit drie bouwlagen met op de begane grond drie winkelunits met daarboven drie recreatieappartementen.

1.3.2. Ruimtelijke beschrijving van het ontwerp en aspecten van beeldkwaliteit

Het ontwerp is gebaseerd op stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor beeldkwaliteit die zijn vastgelegd in de notitie "Locatie 4ha" van SVP architectuur en stedenbouw van augustus 2011 (bijlage 1).

Het hotel en de appartementen zijn ontworpen als bebouwing in carrévorm, waarbij het binnenterrein parkachtig, als binnentuin wordt ingericht. Doordat het parkeren grotendeels kan plaatsvinden in de ondergrondse parkeerkelder is tevens een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte gegarandeerd.

Voor de architectuur van de gebouwen is aansluiting gezocht bij de bestaande winkelpromenade, waarbij door een andere materiaal- en kleurtoepassing een versterking van de architectuur ontstaat. Door toepassing van geleding en accenten in de gevels is aansluiting gezocht bij de ritmiek van de naastgelegen bebouwing van de winkelpromenade. De kopgevels van de bebouwing zijn verbijzonderd met accenten die weer verwijzen naar de architectuur van de bestaande winkelpromenade.

De hoofdmassa van het hotel bevindt zich aan de voorzijde van de locatie en is gericht op de Zeeweg, waarbij met de bebouwingslijn rekening is gehouden met voldoende afstand tot de aanwezige "natuurlijke" duinrel. De hoofdentree van het hotel bevindt zich aan de zijde van het binnenterrein. Het restaurant met brasserie en terras is gepland op de zuidwestzijde van het gebouw, waardoor op deze zichthoek een gezellige, levendige sfeer ontstaat.

De recreatieve appartementen bevinden zich aan de rechter zijkant en achterzijde van de locatie, waarbij optimalisering m.b.t. bezonning en privacy centraal staan. De appartementen worden op de zuidzijde geheel voorzien van PV-panelen, Dit geeft het project niet alleen energietechnische voordelen, maar er wordt tevens aansluiting gezocht bij het achtergelegen bungalowpark, waarbij ook PV-panelen op alle daken zijn toegepast.

In de bestaande winkelpromenade worden de aanwezige open locaties bebouwd met winkels en appartementen, waarbij de identieke architectuur van de hoofdbebouwing wordt doorgezet.

De gevels worden vervaardigd van baksteen in oranjebruine tint in combinatie met gevelbekleding in grijs tint. De kozijnen, ramen en deuren zijn antracietkleurig. De dakbedekking van de schuine daken wordt vervaardigd van roodkleurige keramische dakpannen.



2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De minister van I&M heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit betreft een integrale aanpak van het kabinet van infrastructuur en ruimte. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt ondermeer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. In de SVIR is vastgelegd dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: 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, en primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening gewenst. De kaderstellende uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming op het lokale niveau, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro is in werking getreden met ingang van 30 december 2011 en nadien op onderdelen aangepast en aangevuld. Concreet voor deze ruimtelijke onderbouwing biedt de SVIR geen uitgangspunten. Het in dit kader relevante rijksbeleid zal te zijner tijd in het provinciale beleid worden doorvertaald. Behalve overwegingen van zeer algemene aard worden er op rijksniveau geen richtinggevende uitspraken gedaan met betrekking tot dit concrete project. Er is, gelet op het bovenstaande en de relatief ondergeschikte aard en beperkte omvang en het oogmerk van het voorgenomen gebruik (verblijfsrecreatieve doeleinden) geen strijdigheid met het rijksbeleid.

De conclusie is dan ook dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben in juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In deze visie is aangegeven dat globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor de provincie. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben grote ruimtelijke impact. In de structuurvisie worden de ruimtelijke opgaven en keuzes aangegeven en wordt geschetst hoe de provincie Noord-Holland er in 2040 uit moet komen te zien. Er worden drie belangrijke provinciale ruimtelijke belangen genoemd, te weten de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden vervolgens nader uitgewerkt.

In relatie tot de aard en omvang van het bouwvoornemen (perceelsniveau) is de Structuurvisie voor de gehele provincie Noord-Holland van een hoger abstractieniveau. De toetsing aan de drie provinciale belangen is daarom bondig en op hoofdlijnen. Het provinciaal ruimtelijk belang van de ruimtelijke kwaliteit wordt in dit geval op perceelsniveau gediend. Het bouwvoornemen dat met deze partiële herziening planologisch mogelijk wordt gemaakt voorziet in de bouw van een hotel- en appartementencomplex ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden. Dit zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van het gebied en een toeristisch-recreatieve impuls voor Sint Maartenszee. De architectuur van het complex sluit aan bij het toeristisch recreatieve karakter van de binnenduinrand en levert daarmee eveneens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Onder het provinciaal ruimtelijk belang van duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek en een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Na circa 20 jaar wordt het centraal in Sint Maartenszee gelegen braakliggende terrein eindelijk op een functioneel en stedenbouwkundig passende wijze ingevuld. Er wordt hiervoor, mede door de aanleg van een ondergrondse parkeergarage, niet meer beslag gelegd op de beschikbare ruimte dan strikt nodig voor de beoogde doeleinden. De architectuur en de toegepaste materialen hebben een duurzaam en natuurlijk karakter. Het bouwplan past derhalve binnen dit provinciaal belang.

Het provinciaal ruimtelijk belang van klimaatbestendigheid richt zich met name op bescherming tegen wateroverlast, voldoende schoon drinkwater en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie. Op grond van de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen watertoets kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet strijdig is met de relevante wateraspecten, waaronder het aspect waterkwaliteit en bescherming tegen wateroverlast. Het bouwplan is verder van zodanig beperkte aard en omvang dat de provinciale belangen op het gebied van klimaatbestendigheid niet worden geschaad.

Het bouwvoornemen dat met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt is, gelet op de beperkte aard en omvang niet strijdig met de doelstellingen van de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten (uitgebreide omgevingsvergunningen voor de activiteit "handelen in strijd met regels RO") en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De PRV is een belangrijk provinciaal instrument vanuit de Wet ruimtelijke ordening. Provinciale Staten hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de PRV in werking getreden. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 3 februari 2014 opnieuw integraal vastgesteld. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Het perceel aan de Zeeweg valt buiten het bestaand bebouwd gebied zoals aangegeven op de bij de PRV behorende kaart van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Dit betekent dat het bouwvoornemen getoetst dient te worden aan de algemene bepalingen (hoofdstuk 1, titel 1), de regels voor het gehele provinciale grondgebied (hoofdstuk 2) en de regels voor het landelijk gebied (hoofdstuk 4) van de verordening. In de begripsbepalingen van hoofdstuk 1 wordt onder het begrip verstedelijking verstaan:

kk verstedelijking: ontwikkeling van functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover de hiervoor genoemde functies het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken;

In hoofdstuk 2 (artikelen 5 t/m 8) staan geen voor het voorgenomen gebruik relevante regels. In hoofdstuk 4 is aangegeven dat verstedelijking in het landelijk gebied niet is toegestaan tenzij dit onder een aantal in hetzelfde hoofdstuk genoemde uitzonderingsregels valt. Het nieuwe bouwplan overschrijdt enigszins de grenzen van het bouwplan waarvoor in 2004 reeds vergunning is verstrekt. Dit bouwplan is in het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Zijpe met een verblijfsrecreatieve bestemming en een op het bouwplan toegesneden bouwvlak en bouwregels opgenomen. In plaats van een grote compacte bouwmassa is nu gekozen voor een minder massaal gebouw in de vorm van een carré met een grote binnentuin. Deze keuze komt de ruimtelijke kwaliteit ter plekke ten goede. Deze ontwikkeling kan derhalve in het kader van de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening als een bestaande situatie en bestaand bebouwd gebied worden beschouwd. Van een toename van verstedelijking zoals gedefinieerd in de PRV is derhalve geen sprake.

Op grond van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat de bouw en gebruikswijziging niet als nieuwe verstedelijking wordt aangemerkt en daarmee niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over de onderstaande milieubeschermingsgebieden:

- Waterwingebieden
- Grondwaterbeschermingsgebieden
- Aardkundige monumenten
- Stiltegebieden

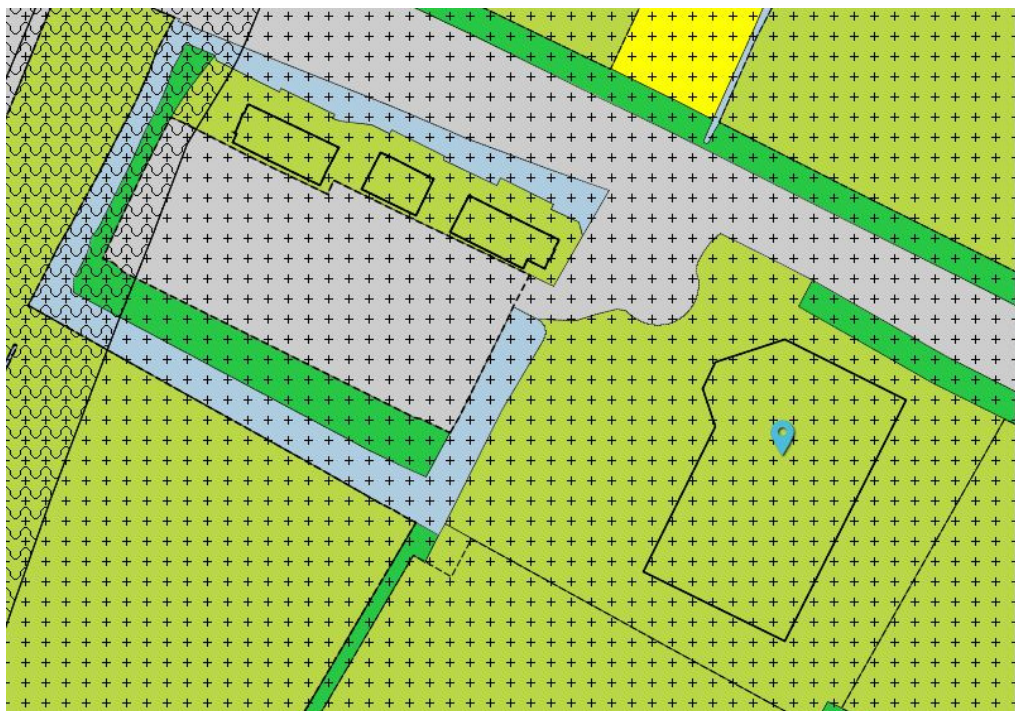
De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 18 november 2013 is de laatste wijziging (tranche 8) vastgesteld. De betreffende wijziging heeft vooral betrekking op de stiltegebieden en aardkundige monumenten. Het perceel aan de Zeeweg ligt niet in het gebied dat in de Verordening is aangewezen als gebied waarvoor regels gelden ter bescherming van de waterwingebieden, aardkundige monumenten, stiltegebieden en grondwaterbeschermingsgebieden.

Voor het voorgenomen gebruik is daarom op grond van de Provinciale Milieuverordening geen ontheffing van Gedeputeerde Staten nodig.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Het vigerende bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" (vastgesteld op 22 april 2014) heeft het perceel de enkelbestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie 3" met een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 6". Binnen de enkelbestemming is één groot bouwvlak gelegd voor een hoofdgebouw en zijn langs de Zeeweg drie kleine bouwvlakken gelegd die een extra aanduiding "dienstverlening" hebben.



fragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Zijpe

Recreatie-Verblijfsrecreatie 3

Binnen deze bestemming zijn in artikel 22 de onderstaande gebruiksmogelijkheden vastgelegd:

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. appartementenhotels;
- b. recreatieappartementen;
- c. jeugdherberg / hotel / pension / groepsaccommodatie;
- d. het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend een parkeerterrein;
- f. ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 2 'Staat van horecatypen';

en tevens voor:

- g. winkels en kantoren op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- h. een horecabedrijf uit categorie 3 uit de bij deze regels behorende Staat van horecatypen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 3';

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. groenvoorzieningen;
- l. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- m. openbare nutsvoorzieningen;
- n. water;
- o. tuinen, erven en terreinen.

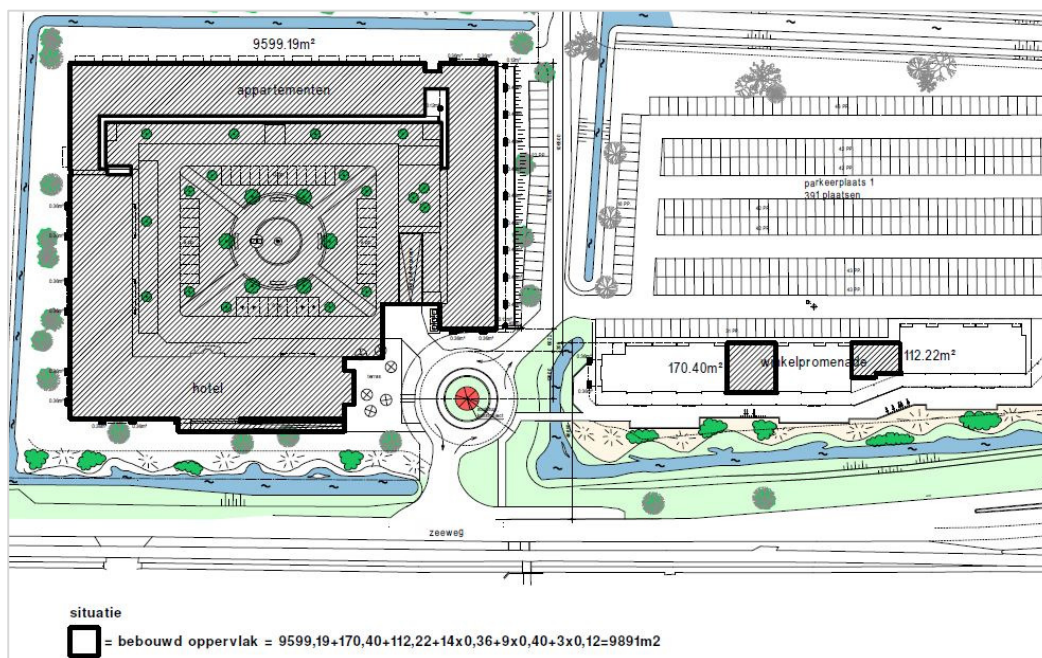
Het voorgenomen verblijfsrecreatieve hoofdgebruik én het bijbehorende nevengebruik (zoals ondergeschikte horeca, parkeergebruik en dienstverlenende activiteiten) passen binnen de gebruiksbepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Waarde-Archeologie 6

Deze dubbelbestemming legt een algemeen bouwverbod en een verbod op het uitvoeren van werkzaamheden (met een aantal omschreven uitzonderingsgevallen) waar met een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken indien is aangetoond dat archeologische waarden niet in het geding zijn.

De totale nieuw te bouwen oppervlakte waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd bedraagt 9891 m². Hierbij is de oppervlakte van funderingspalen van de kolommen die de overkappingen rond het gebouw dragen meegerekend.

Omdat de totale oppervlakte minder is dan 10.000 m² valt dit onder het in het bestemmingsplan onder artikel 42.2.1.c opgenomen uitzonderingsgeval.



De totaal nieuw aan te leggen oppervlakte aan verharding is per definitie substantieel minder dan 10.000 m² en is daarmee een uitzonderingsgeval zoals in het bestemmingsplan onder artikel 42.2.c is opgenomen.

De voorgenomen bouw en aanlegwerkzaamheden passen daarmee binnen de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-6".

Omschrijving van de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan

Het bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan op de volgende bouwregel:

Gebouwen mogen volgens artikel 22.2.1.a uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gesitueerd. De nieuwe bebouwing is op een aantal plaatsen buiten het bouwvlak gesitueerd. De twee tussenruimten tussen de drie kleine bouwvlakken worden dichtgebouwd en het hoofdgebouw is met name aan de noordwestzijde, nabij de hoofdentree van het perceel vanaf de Zeeweg, buiten het bouwvlak gepositioneerd.

Vanwege de bovengenoemde strijdigheden met de bouwregel is besloten tot de aanvraag om planologische medewerking aan het bouwvoornemen middels de omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening".

2.3.2. Gebiedsvisie Sint Maartenszee

In september 2012 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zijpe de Gebiedsvisie Sint Maartenszee vastgesteld. In de gebiedsvisie zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor Sint Maartenszee en het omringende landschap in hun onderlinge samenhang geschetst. De gebiedsvisie plaatst de ontwikkelingen in een ruimer landschappelijk kader en geeft richting aan ontwikkelingen en bestaande initiatieven. Er wordt sterk ingezet op een kwaliteitsslag voor de bestaande parken. Uitbreiding van het recreatieaanbod dient alleen om herstructurering en diversiteit in het aanbod mogelijk te maken. De bollenteelt en graslanden blijven in de polder dominant aanwezig, de natuur wordt, waar mogelijk, versterkt. Om die kwaliteitsslag mogelijk te maken wordt aansluiting gezocht bij de historisch gegroeide, landschappelijke structuren en wordt zowel voor herstructurering als voor uitbreiding, ingezet op drie ruimtelijke randvoorwaarden:

1. vergroting van de uitstraling van de parken als geheel door ze in te passen in een nieuw landschappelijk raamwerk dat de huidige landschappelijke kwaliteit versterkt.
2. openbare routes door of in de randen van de parken doortrekken en te verknopen met het (toekomstige) netwerk aan routes en ommetjes in de polder en naar het strand.
3. bij herstructurering op termijn de dichtheid van de bestaande parken verlagen.

In de visie worden daartoe de ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteit verder uitgewerkt.



Onderstaand drie citaten uit de visie die voor het plangebied relevant zijn.

Het karakter van de Zeeweg als 'hartlijn' voor de recreatie, is duidelijk. In de toekomst dient het versterkt te worden door aanvullende voorzieningen langs deze as te clusteren.

Het knooppunt Sint Maartenszee is dé plek waar de zee, het strand en de duinen voelbaar en zichtbaar moeten zijn. Hier presenteert Sint Maartenszee zich aan de buitenwereld. Hier komen de bezoekers aan voor een dagje strand of uitstapje naar de attracties

Het minimaliseren van de verharding op de kop van het terrein van 'De Huiskamer van St. Maartenszee' bij de rotonde geeft ruimte voor nieuw nollenlandschap. De winkeltjes, hotel St. Maartenszee en restaurant 'De Huiskamer van Sint Maartenszee' kunnen met een brede strook van dit duintjesgebied worden omzoomd. Het nieuwe landschap sluit aan op de al bestaande strook langs de Zeeweg, dat straks doorloopt in de promenade met nieuwe winkels op het 4ha. terrein. Hierin is de duinrel van Sint Maartenszee als bijzonder element opgenomen.

Het bouwplan past in de gebiedsvisie omdat het knooppunt Sint Maartenszee ruimtelijk en functioneel daarmee wordt versterkt en de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied wordt vergroot.

2.3.3. Welstandsnota Schagen (2013)

De gemeenteraad heeft op 3 januari 2013 voor het gehele grondgebied van de gemeente Schagen een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling van bouwplannen door de gemeentelijke Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie). In de nota komen, na een hoofdstuk over de rol en betekenis van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in de gemeente Schagen, de algemene welstandscriteria aan de orde. Vervolgens worden de gebiedsgerichte welstandscriteria voor de grondgebieden van de drie voormalige gemeenten beschreven, waaronder de voormalige gemeente Zijpe. Het perceel aan de Zeeweg valt in het welstandsgebied “J1 Landelijk gebied, bebouwing in bos/duinen”. Het bouwvoornemen past binnen het bovengenoemde beleid en de gestelde criteria. De Commissie voor de ruimtelijke kwaliteit heeft op 12 maart 2014 een positief preadvies over het bouwplan uitgebracht. De uiteindelijke toetsing van de concrete omgevingsvergunning-aanvraag zal dit te zijner tijd formeel moeten bevestigen.

2.4. Waterbeleid

Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Op 9 maart 2010 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland het plan goedgekeurd. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken langs de Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen versterkt. Ook wordt extra ruimte voor water gerealiseerd en worden gemalen aangepast en stuwen verbreed en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het Hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

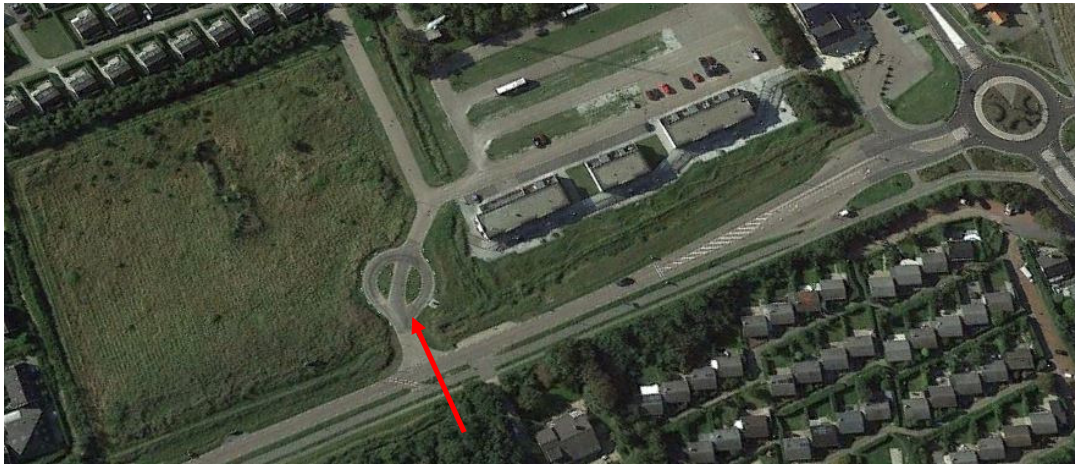
Het bouwvoornemen dat met deze omgevingsvergunningaanvraag planologisch mogelijk wordt gemaakt is van zodanige ligging, aard en beperkte omvang dat het Waterbeheersplan 2010-2015 hiervoor geen beleidsmatige belemmering vormt.

3. OMGEVINGSASPECTEN

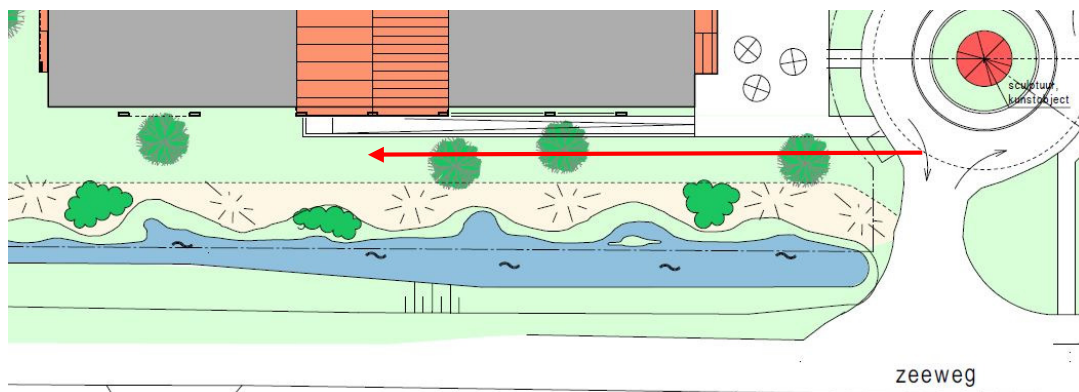
3.1. Verkeersaspecten

Bereikbaarheid en ontsluiting

Sint Maartenszee is vanaf de Rijksweg N9 en de provinciale weg N502 uitstekend bereikbaar, ook bij stranddagen in de zomer. Het plangebied is via een inrit vanaf de Zeeweg en een bestaande kleine rotonde zeer goed bereikbaar. De rotonde biedt het verkeer de keuze richting de parkeerplaats, het bungalowterrein of het hoofdgebouw.



De bevoorrading van het hoofdgebouw vindt plaats via de rotonde naar een hellingbaan voor het hoofdgebouw. De voorraad wordt in de parkeerkelder gelost en gaat intern via de lift omhoog.



Ook met het openbaar vervoer is het plangebied goed te bereiken met een bushalte ter plekke langs de Zeeweg voor de permanente buslijn 151 en een zomerbuslijn 851



Parkeren

De parkeerbehoefte van het gehele bouwplan dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op basis van een parkeerberekening is de additionele behoefte op maximaal 236 parkeerplaatsen berekend (bijlage 2.). Het bouwplan voorziet in de aanleg van totaal 200 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 60 parkeerplaatsen op maaiveld. De totale toevoeging van 260 parkeerplaatsen voorziet derhalve ruim in de additionele parkeerbehoefte.

3.2. Bedrijvigheid in de directe omgeving, milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium “een goede ruimtelijke ordening”. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde ‘groene boekje’, een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Handreiking Industrielawaai / Activiteitenbesluit

In opdracht van de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek (bijlage 3.) uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van het nieuwe bouwplan voor een hotel/appartementencomplex aan de Zeeweg te Sint Maartenszee. Uit de berekeningsresultaten is gebleken dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, op basis van de Handreiking, voorgestelde richtwaarde kan voldoen. Daarmee voldoet het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ook aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De maximale geluidsniveaus kunnen voldoen aan de voorgestelde maximale grenswaarden uit de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening. De maximale geluidsniveaus als gevolg van het plan voldoen daarmee ook aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van- en naar de inrichting voldoet aan de grenswaarden uit de “Schrikkelcirculariteit”.

Geconcludeerd kan worden dat het bouw- en gebruiksvoornemen geen belemmering of beperking betekent voor bedrijvigheid of woningen van derden in de directe omgeving.

3.3. Wegverkeergeluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. Het bouwplan voorziet in een nieuw hotelappartementencomplex voor recreatief gebruik en enkele winkel- en kantoorunits. Gelet op het recreatieve en zakelijke gebruik is het complex op grond van de Wet geluidhinder geen nieuwe geluidgevoelige bestemming. Daarom is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient te worden afgewogen of de toekomstige gebruiksfuncties niet met een onaanvaardbare geluidhinder worden geconfronteerd. De Zeeweg is een lokale weg met een relatief lage verkeersintensiteit en een lage maximale snelheid. Langs de Zeeweg liggen diverse recreatieve bungalowparken. Het gebouw ligt op circa 25 meter vanaf de Zeeweg. Op basis hiervan is zonder nader akoestisch onderzoek te concluderen dat er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen onaanvaardbare geluidssituatie ontstaat.

3.4. Bodem

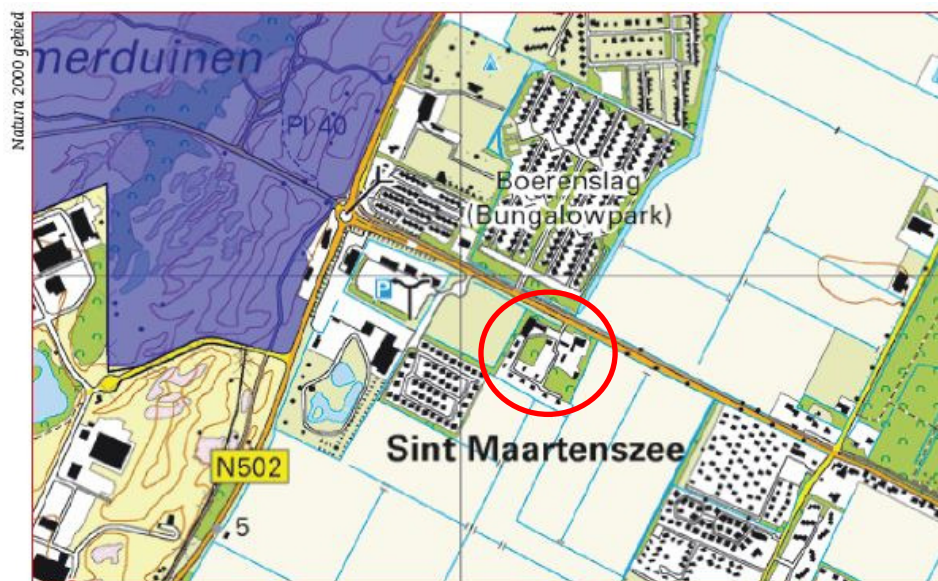
Op basis van het historisch bekende gebruik kan worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de vergunningverlening en realisatie van het bouwvoornemen. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 05 1002677 d.d. 22 mei 2015) en beoordeeld door de RUD NHN waarmee de bovengenoemde aanname kan worden bevestigd.

3.5. Natuurtoets

Door het ecologisch bureau Els & Linde is in april 2014 een quickscan (bijlage 4.) van de relevante natuuraspecten gemaakt en in aanvulling daarop in mei/juni 2014 een afdoend onderzoek (bijlage 5.) verricht naar de flora en fauna-aspecten in het plangebied.

Natuurbeschermingswet / Natura2000 gebieden

Door de beperkte aard en omvang van de afwijking van het geldende bestemmingsplan en de ligging van het plangebied op circa 300 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Zwanenwater & Pettemerduinen) is een effect op dit beschermde natuurgebied op voorhand en zonder nader specifiek onderzoek uit te sluiten. Er is geen vergunning of een verklaring van geen bedenkingen nodig voor het voornemen.

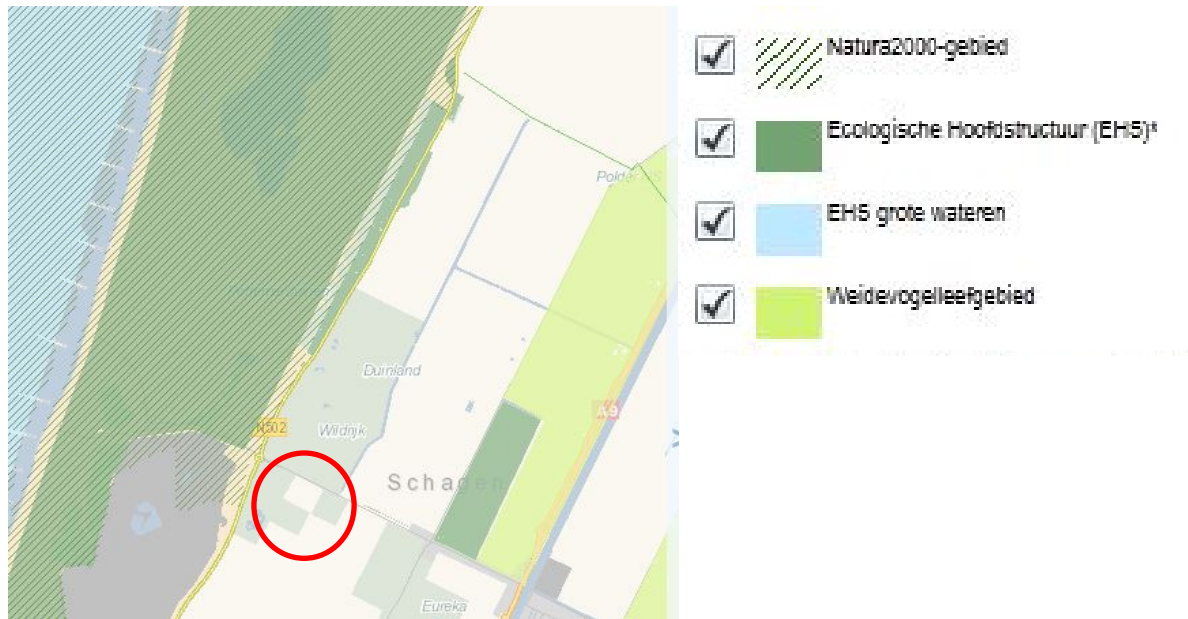


Ruimtelijke verordening provincie Noord-Holland

De ecologische hoofdstructuur (EHS-gebieden) en de weidevogelleefgebieden zijn door de provincie Noord-Holland in de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV) beschermd. Voor beide gebieden geldt geen externe beschermende werking. Het plangebied ligt op circa 300 meter van het dichtstbijzijnde EHS-gebied (Zwanenwater & Pettemerduinen).



Het plangebied ligt niet binnen het in de PRV aangewezen weidevogelleefgebied.



fragment uit themakaart provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040

Flora- en faunawet

De locatie aan de Zeeweg te Sint Maartenzee waar een ruimtelijk plan wordt voorbereid voor een hotel met appartementen ligt al minstens 20 jaar braak waardoor de natuur de mogelijkheid heeft gekregen zich goed te ontwikkelen. Daarom is in het kader van de Flora en Faunawet een onderzoek naar de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden uitgevoerd. Door een ecoloog is op 16 april 2014 een beoordeling gemaakt of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de voorgenomen ontwikkelingen. Uit dat oriënterend onderzoek (bijlage 4.) is gebleken dat afdoend onderzoek naar orchideeën, amfibieën en vissen noodzakelijk was. Het afdoende onderzoek (bijlage 5.) is uitgevoerd in het voorjaar en de vroege zomer van 2014. Voor de inventarisatie zijn de gebruikelijke technieken toegepast en is voldoende inspanning geleverd om met zekerheid de aanwezigheid of afwezigheid van soorten te beoordelen.

Flora.

Gebleken is dat langs de Zeeweg een strook aanwezig is waar veel orchideeën groeien. Voor het overige zijn verspreid langs de sloot enkele orchideeën aangetroffen. Geadviseerd wordt om hiervoor een ecologisch werkprotocol op te stellen. De orchideeën zijn strikt beschermd. Door de strook langs de sloot volledig buiten de ontwikkeling te houden wordt een effect op de soorten voorkomen. In dat geval is er geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk. Geadviseerd wordt het plan zo veel mogelijk op te schuiven en een strook langs de Zeeweg vrij te houden van bebouwing. De strook mag tijdens de bouw en bij het gebruik van het gebied niet betreden worden. Om zeker te zijn van de bescherming is het nodig een ecologisch werkprotocol op te stellen.

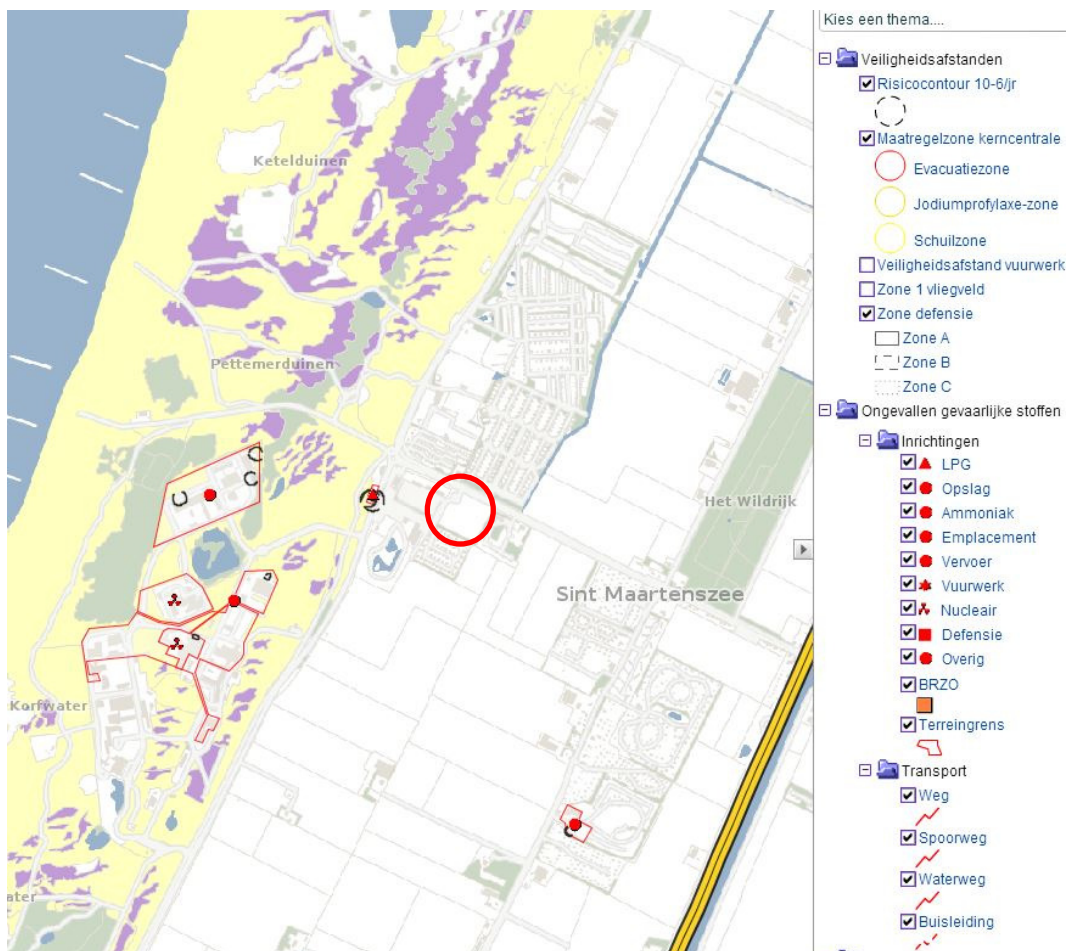
Fauna.

Er zijn geen strikt beschermde vissen of amfibieën aangetroffen. Voor de amfibieën geldt de algemene zorgplicht zoals verwoord in de Flora en Faunawet.

De natuuraspecten vormen geen belemmering voor realisatie van het bouwvoornemen mits de in het kader van de Flora- en faunawet geadviseerde maatregelen worden uitgevoerd.

3.6. Externe veiligheid/ Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied

De omgeving van het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale risicokaart van Noord-Holland, de EV signaleringskaart en gegevens van risicobronnen die bekend zijn bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van hoge druk aardgas buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor en het water.



fragment provinciale risicokaart Noord-Holland

Het plangebied gelegen op ca. 750 meter afstand van de Hoge Flux reactor (HFR) in Petten. Het plangebied ligt verder binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg (Provinciale weg N502) en de invloedssfeer van een LPG tankstation.

HFR

De HFR valt onder de Kernenergiewet en valt daarmee niet onder het Bevi. De kernenergiewet kent een soortgelijke toetsing van het plaatsgebonden risico en groepsrisico in het Bevi. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van de HFR is gelegen binnen de grenzen van de onderzoekslocatie Petten zelf en vormt geen belemmering voor het plangebied. Het groepsrisico van de HFR is onderzocht waarbij geconcludeerd is dat er geen sprake is van enig groepsrisico. Een verdere beschouwing van de planontwikkeling op het groepsrisico is niet vereist.

Door het ministerie van economische zaken zijn, in de brief van 2 juli 2014 over de harmonisatie van de voorbereiding van kernongevallen in Nederland en onze buurlanden, rondom de HFR de volgende preparatiezones vastgesteld:

Tabel en kaart preparatiezones. Waar relevant wordt de afstand, tussen haakjes, van de betreffende centrale tot de grens gegeven. In de kolommen BE en DE staan de door respectievelijk België en Duitsland gehanteerde preparatiezones, waar "Be" aangeeft dat de maatregel voor geheel België wordt voorbereid.

Beschermings maatregel	HFR-Petten		HOR-Delft		KCB: (16 km)			Mol: (10,4 km)		
	oud	nieuw	oud	nieuw	oud	nieuw	BE	oud	nieuw	BE
Evacuatie*	-	3	-	-	5	10	10	-	-	10
Schuilen	3	3	-	0,5	20	10	10	-	10	10
I-predistributie	-	-	-	-	10	20	20	-	20	20
I-distributieplan	2,1	3	-	0,5	-	100	Be	-	-	Be

De planontwikkeling is gelegen binnen de preparatiezone.

Transport van gevaarlijke stoffen over wegen (N502)

Het plangebied is gelegen op ca. 110 meter afstand van de N502. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N502.

De N502 is niet opgenomen in het basisnet weg. Verder zijn voor de N502 geen telgegevens bekend van het aantal transporten van gevaarlijke stoffen in bulk. Gezien de ligging van de weg en omliggende risicobronnen valt over de weg in ieder geval het transport te verwachten van benzine tankwagens, LPG-tankwagens en propaantankwagens. Maatgevend voor de risico's is het transport van LPG en propaan (de zogenaamde GF3-transporten). Op basis van bekende telgegevens bij aansluitende provinciale wegen en risicobedrijven wordt ingeschat dat het aantal GF3 transporten maximaal 50 per jaar bedraagt. Met deze vervoersaantallen is op basis van de vuistregels van het HART geen sprake van een $PR=10^{-6}$ risicocontour. Verder is er voor de N502 geen plasbrandaandachtsgebied vastgesteld. De norm voor het plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied vormt geen belemmering voor het plangebied.

Het groepsrisico moet worden verantwoordt als het plangebied is gelegen binnen 200 meter afstand van de transportroute. Bij een toelichting op een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing wordt hiertoe ingegaan op:

- de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied en de volgens het geldende bestemmingsplan mogelijke dichtheid van personen in het invloedsgebied;
- de als het gevolg van het bestemmingsplan of omgevingsbesluit redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of de vergunning betrekking heeft;
- het groepsrisico voor de bestaande situatie en geldende bestemde situatie;
- de bijdrage van het betreffende bestemmingsplan aan de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico die zijn overwogen en die zijn opgenomen ;
- de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

De bovengenoemde verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven als onderbouwd wordt aangetoond dat:

- in de huidige en de te bestemmen situatie het groepsrisico minder bedraagt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of;
- het groepsrisico, door de verandering van de personendichtheid, met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Met de voorgenomen planontwikkeling kan de personendichtheid in het plangebied iets toenemen. De toename van de personendichtheid is niet significant (kleiner dan 10% van het groepsrisico). Op grond van de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2012-2015 van de gemeente Schagen wordt een toename van het groepsrisico acceptabel geacht mits deze toename kleiner is dan 10% van het totale groepsrisico (insignificante toename). Bij het niet-significant toenemen van het groepsrisico hoeft er geen aandacht te worden besteed aan het optimaliseren van het planontwerp en bronbestrijding. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording (toetsing HART).

Op basis van de vuistregels van het HART kan worden afgeleid dat het groepsrisico langs de N502 nabij Sint Maartenszee lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (pas bij een personendichtheid meer dan 400 personen/hectare langs de N502, is er mogelijk een groepsrisico groter dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, een dergelijke personendichtheid is niet aanwezig).

De bovengenoemde verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven. Er kan worden volstaan met toetsing aan de HART.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N502 moet de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen ten aanzien van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid.

LPG station Gulf Demarol

In de nabijheid van het plangebied aan de Westeduinweg 5a ligt een tankstation met een LPG-vulpunt. Daarom heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord een veiligheidsadvies uitgebracht ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid (bijlage 6). In geval van een calamiteit (brand en explosie van een LPG tank) ontstaat er een drukgolf en een vuurbal. In het advies zijn voor de drukgolf (overdruk) en vuurbal (hittestraling) tabellen opgenomen waaruit blijkt welke schade in welke afstandzone kan ontstaan. De hittestraling is, in combinatie met de blootstellingsduur, bepalend voor de gevolgen voor mens en objecten. De optredende overdrukeffecten zijn secundair.

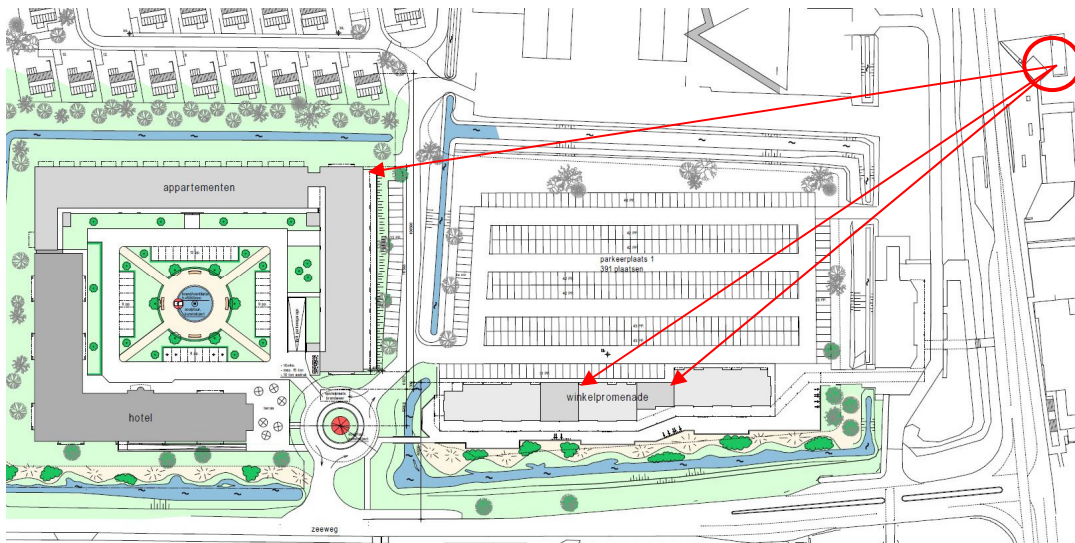
Hittestraling.

In de tabel voor hittestraling zijn drie ringen met bijbehorende effectafstanden aangegeven. In de eerste, tweede en derde ring is er sprake van respectievelijk onherstelbare schade, schade en lichte schade. Binnen de tweede ring is schuilen de beste optie om te overleven. In de tweede ring (effectafstand tussen 75 en 240 meter) bevinden zich langs de Zeeweg de twee nieuwe bouwvolumes tussen de drie bestaande bouwvolumes op een afstand van respectievelijk 170 en 200 meter afstand van het LPG-vulpunt. Met de bouw van de twee bouwvolumes ontstaat een gesloten gevelwand tussen de wandelpromenade en het LPG-vulpunt, waarmee de bebouwing in de tweede ring een effectieve afscherming tegen hittestraling vormt.

De dichtst bijzijnde gevel van het hoofdgebouw, waar de meeste mensen verblijven, ligt op 240 meter (de grens van de tweede en de derde ring). Het gehele hoofdgebouw valt daarmee binnen de derde ring. De toename van het aantal in de tweede ring aanwezige personen als gevolg van het bouwplan zal relatief beperkt zijn omdat de parkeergelegenheid grotendeels ondergronds onder het hoofdgebouw ligt is en de meeste mensen in het hoofdgebouw verblijven. Het hoofdgebouw heeft effectieve een afschermende werking tegen hittestraling.

Overdruk.

Binnen de zone van de lichtste schade (zone D, effectafstand 60 - 205 meter) vallen alleen de twee nieuwe bouwvolumes langs de Zeeweg (twee winkelunits op de begane grond en recreatieappartementen daarboven) die tussen de drie bestaande bouwvolumes worden gebouwd. Het dichtst bij het LPG-vulpunt gelegen nieuwe bouwvolume ligt op 170 meter afstand. Het tweede nieuwe bouwvolume ligt op circa 200 meter van het vulpunt. Het hoofdgebouw valt in zijn geheel buiten de risicozonering voor overdruk.



locatie LPG-vulpunt en afstanden tot nieuwe bouwvolumes

Gelet op de ligging van de verschillende nieuwe bouwvolumes binnen het plangebied ten opzichte van het LPG-vulpunt en de afschermende functie die deze gebouwen kunnen vervullen voor schuilende mensen in geval van een calamiteit kan redelijkerwijs worden volstaan met het treffen van maatregelen op het gebied van risicocommunicatie, zoals aangegeven in het advies van de Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord.

3.7. Luchtkwaliteit

Op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma.
- Luchtkwaliteit (NSL).

In opdracht van de initiatiefnemer is een luchtkwaliteitsonderzoek (bijlage 7.) uitgevoerd. De bestaande en toekomstige achtergrondconcentraties zijn in kaart gebracht op basis van de Atlas voor de leefomgeving. Daaruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied in de toekomstige situatie 2025 ruimschoots zal voldoen aan de grenswaarden. De effecten op de luchtkwaliteit als gevolg van verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling aan de Zeeweg te St. Maartensvlotbrug zijn berekend middels de NIBM rekentool (versie mei 2014). De toename van de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de vergunde situatie is berekend aan de hand van het ASVV 2012. Op grond van de berekening van het te verwachten verkeer in de toekomstige plansituatie kan afgeleid worden dat het plan zal leiden tot een planologische verslechtering van de luchtkwaliteit omdat de verkeersaantrekkende werking toeneemt. Uit de berekeningen blijkt dat de toenemende verkeersaantrekkende werking als gevolg van het toekomstig plan een verslechtering in de concentraties NO₂ en PM₁₀ tot gevolg heeft van respectievelijk 0,80 tot 0,91 µg/m³ en 0,18 µg/m³. Nader onderzoek is dan niet nodig omdat het plan "niet in betekenende mate" bijdraagt.

3.8. Duurzaamheid

In het plan zit een extra ambitie met betrekking tot energiebesparing. Op het dak van het hoofdgebouw worden PV-panelen geplaatst ten behoeve van de appartementen. Eigenaren/gebruikers van de appartementen hebben hiermee hun eigen PV-installatie t.b.v. eigen gebruik en teruglevering. De gevels (buitenschil) van de gebouwen hebben een isolatiewaarde die hogere is dan de norm in het huidige bouwbesluit. Verder worden hoogrendement installaties toegepast, waaronder mechanische ventilatie met warmteterugwinning.

3.9. Waterparagraaf

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Op basis van de uitgevoerde watertoets en vooroverleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn de onderstaande wateraspecten beschreven.

Waterkwaliteit

Het hemelwater vanaf de verharding en het dak wordt direct afgevoerd op het omliggende oppervlaktewater en infiltreert in de naastliggende grond. Het vuilwater wordt op het nabijgelegen gemeentelijke rioolstelsel aangesloten. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.

Watercompensatie.

Voor een toevoeging van minder dan 800 m² aan verharding en/of gebouw is geen watercompensatie nodig. Voor een toevoeging tussen 800 en 2000 m² dient 10 % van de toegevoegde verharde oppervlakte te worden gecompenseerd binnen het plangebied. Als dat niet mogelijk is dan kan watercompensatie in in hetzelfde peilvak danwel in het aansluitende lagere peilvak worden gerealiseerd. Afskoop van watercompensatie kan alleen nog voor hele kleine oppervlaktes en is hier niet van toepassing. De referentiesituatie en de watercompensatie op basis van de berekening van de toegevoegde verharde oppervlakte wordt in het kader van de voorbereiding van de watervergunningsaanvraag in een later stadium vastgesteld.

Waterkeringen

Het bouwplan ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de keur derhalve niet van toepassing.

Grondwater

Er wordt een parkeerkelder gebouwd en er wordt in verband met het bouwplan dieper dan circa 40 cm gegraven. Voor de bouw dient bronbemaling te worden toegepast. Het bouwvoornemen is derhalve van invloed op het grondwater. Voor bronbemaling meer dan 15.000 m³ per maand én gedurende meer dan 6 maanden is een watervergunning nodig. Is het minder in m³ of tijd dan volstaat een melding. De watervergunning of melding wordt in een later stadium ingediend op het moment dat er een bronbemalingsadvies en meer technische informatie beschikbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat de relevante wateraspecten geen belemmering vormen voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Economische uitvoerbaarheid van het plan

Het bouwplan is voor de gemeente Schagen economisch uitvoerbaar omdat bij de realisering van dit bouwplan geen gemeentelijke gronden of eigendommen rechtstreeks betrokken zijn en voor de behandeling van de vergunningaanvragen gebruikelijke legeskosten worden betaald. De gemeente Schagen heeft met de initiatiefnemers een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst gesloten waarmee het planschaderisico van de gemeente naar de initiatiefnemers wordt verlegd en overige financiële risico's voor de gemeente zijn afgedekt.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan

Vooroverleg

Vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is nodig omdat de provincie ontwikkelingen, waaronder het onderhavige bouwvoornemen, buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) hiervan niet heeft uitgesloten.

Ambtelijk vooroverleg met de provincie Noord-Holland

Met de provincie Noord-Holland is het ambtelijk vooroverleg afgerond met een e-mail van 8 april 2014 waarin vanuit de provincie is aangegeven dat het nieuwe bouwplan wel enigszins de grenzen van het in 2004 vergunde plan overschrijdt, maar dat er i.p.v. een grote compacte bouwmassa nu een minder massaal gebouw in de vorm van een carré met een grote binnentuin wordt gebouwd. Verder is aangegeven dat er sprake is van een toename van de ruimtelijke kwaliteit en het bouwvoornemen in het kader van de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening kan worden beschouwd als een bestaande situatie en bestaand bebouwd gebied.

Ambtelijk vooroverleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Op 7 mei 2015 heeft ambtelijk vooroverleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier plaatsgevonden. Tevens is de digitale watertoets uitgevoerd. De waterparagraaf is gebaseerd op de resultaten hiervan.

Procedure

De aanvraag om omgevingsvergunning dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te doorlopen als omschreven in § 3.3 Wabo. Dit omdat de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure houdt in dat op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Hieruit volgt dat er voorafgaand aan een definitief besluit, en na bekendmaking, een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, tijdens welke termijn hiertegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Met inachtneming van de eventueel ingediende zienswijzen vindt vervolgens definitieve besluitvorming plaats.

Van <PM> tot en met <PM> heeft de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn <wel/geen> zienswijzen ingekomen.