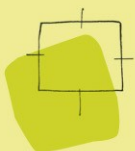


**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van
omgevingsvergunning Hotel 't Zwaantje,
Duinroosweg 36 te Callantsoog**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van
omgevingsvergunning Hotel 't Zwaantje,
Duinroosweg 36 te Callantsoog**

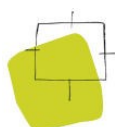
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing + bijlagen

13 december 2012

Projectnummer 300.37.04.10.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Ruimtelijke kwaliteit	8
3	Beleid	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieuaspecten	19
4.1	Hinder van bedrijven	19
4.2	Archeologie	20
4.3	Cultuurhistorie	22
4.4	Bodem	23
4.5	Ecologie	24
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Geluidhinder	28
4.8	Verkeerseffecten	28
4.9	Luchtkwaliteit	30
4.10	Water	30
5	Juridische toelichting	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Inleiding

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Callantsoog en is in gebruik voor Hotel 't Zwaantje. Onderstaande luchtfoto en de topografische overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting geven het plangebied en de ligging daarvan in de directe en ruimere omgeving weer.



Figuur 1. Plangebied (Bron: Bing Maps, 2012)

Het planvoornemen voor het plangebied betreft de herbouw van een hotel.

Voor het plangebied geldt het “Bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten”, dat op 28 september 2010 door de raad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor ‘Recreatie’ met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ en de aanduiding “horeca tot en met horecacategorie 2”. Het bouwvlak is strak om de bestaande bebouwing gelegd en de maatvoering is op de bestaande bebouwing afgestemd. Voor de hotelbebouwing wordt grotendeels een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 8,5 m gehanteerd. Voor de serre/overdekt buitenterras aan de zuidzijde geldt een maximale bouwhoogte van 3 m. Het planvoornemen is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat het geldende bouwvlak in het zuidoostelijke deel met het planvoornemen wordt overschreden, alsook dat met het planvoornemen een hogere bouwhoogte is voorgenomen.

De gemeente heeft aangegeven in beginsel positief ten opzichte van de beoogde ontwikkeling te staan en aan het planvoornemen door het volgen van een procedure art. 2.12, onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) medewerking te willen verlenen. Met een dergelijke procedure wordt omgevingsvergunning verleend door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

PLANGEBIED

PLANVOORNEMEN

STRIJDIGHEID MET GELDEND
BESTEMMINGSPLAN

RUIMTELIJKE PROCEDURE
ART. 2.12, ONDER 1, LID A,
SUB 3 WABO

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan hangt samen met de omgevingsvergunning voor het bouwen. Er is sprake van één omgevingsvergunning die het kader biedt voor de ontwikkeling van het planvoornemen.

GOEDE RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet samengaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing is uiteengezet of er vanwege het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

LEESWIJZER

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde beleid van de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de milieuaspecten is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op deze ruimtelijke onderbouwing. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het planvoornemen uiteengezet.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied aan de Duinroosweg 36 te Callantsoog is in de huidige situatie ingevuld met een hotel met bijbehorende tuin en parkeerplaatsen. Het hotel staat op de hoek van de Duinroosweg en de Jewelweg. De bestaande bebouwing, inclusief hellingbanen, heeft een omvang van 420 m². Onder het gebouw bevinden zich diverse kelders en kruipruimtes. Direct ten noord- en zuidwesten van het hotel zijn woningen aanwezig.



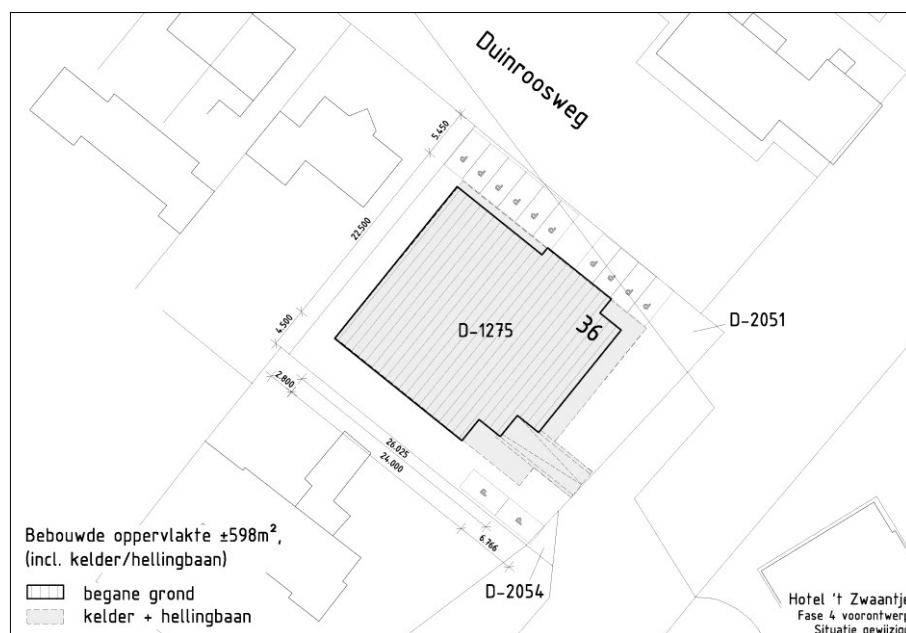
Figuur 2. Bestaande situatie in plangebied (inclusief kelders en hellingbanen)

2.2

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vindt herbouw van het hotel plaats. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing in de huidige situatie verwijderd. De nieuwbouw betreft een driesterrenhotel met circa 28 kamers van elk circa 22 m². Iedere kamer zal beschikken over een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon, al dan niet inpandig (zijnde een loggia).

Het nieuwe hotel krijgt voorts een kelder met parkeervoorzieningen en berg-ruimten. De omvang hiervan wordt bijna 600 m² en wordt circa 3 m onder het maaiveld aangelegd. Intern wordt een lift en trappenhuis gerealiseerd.



Figuur 3. Toekomstige situatie in plangebied (inclusief kelder en hellingbaan)

2.3

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan is door de initiatiefnemer en zijn architect ontwikkeld. Daarbij heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente en BügelHajema Adviseurs. Vanuit laatstgenoemd bureau is een stedenbouwkundig kader/visie opgesteld voor de herontwikkeling van het plangebied. Dit stedenbouwkundig kader is opgesteld op basis van een analyse van het plangebied en de directe omgeving.

Stedenbouwkundig kader/visie

De visie voor deze locatie is het realiseren van een gebouw dat uitdrukking geeft aan de ligging aan het kruispunt van twee hoofdroutes in Callantsoog en tegelijkertijd een verbinding/overgang vormt tussen de bebouwing aan de Duinroosweg en de Jewelweg. De ligging van het plangebied aan het kruispunt is een goede aanleiding voor het realiseren van een bijzondere functie of een bijzonder gebouw. Een hoogteaccent is passend vanuit dit oogpunt. De aangrenzende kleinschalige bebouwing vraagt echter wel om een zorgvuldige inpassing.



Duinroosweg (voorgevel 18-6-2012)



Jewelweg (linkerzijgevel 18-6-2012)



Rechterzijgevel (18-6-2012)



Achtergevel (18-6-2012)

Figuur 4. Gevelaanzichten (februari 2012)

Het nieuwe ontwerp

Het nieuwe ontwerp past binnen de geformuleerde visie. De functie is (en was) een verbijzondering in de functionele structuur van de omgeving van het plangebied. Het nieuwe hotel kan daarnaast gezien worden als een verbijzondering in de ruimtelijke structuur. Het bouwvolume, de bouwvorm en de architectuur van het nieuwe hotel wijken in positieve zin af van de omgeving en markeren daarmee het kruispunt van de twee belangrijke wegen.

Het maken van een groter en hoger gebouw op deze plek is geen doel op zich. Een zorgvuldige inpassing in de kleinschalige omgeving is een belangrijk deel van de visie. De inpassing in de omgeving is in het plan in hoofdlijnen vormgegeven door een sterke wandvorming zoveel mogelijk te voorkomen door de toepassing van relatief lage goothoogtes en grote dakvlakken en twee bijzondere hoekoplossingen. Bovendien dragen de gekozen voorgevelrooilijnen bij aan de inpassing in de omgeving.

In het voorliggende plan zijn relatief lage goothoogtes toegepast. Deze zijn nadrukkelijk afgestemd op de aangrenzende bebouwing. Aan de Duinroosweg is het hotel daarom twee bouwlagen met een kap, aansluitend op de bouwvorm van de woningen aan deze straat. Aan de Jewelweg is het hotel daarentegen overwegend één bouwlaag met een kap. Het hotel sluit hierdoor aan bij de aangrenzende vrijstaande woning. Aan deze zijde is, om de overgang in de schaal van de bouwvolumes vorm te geven, bovendien een sterk gelede hoekoplossing opgenomen.

Op de hoek van de Jewelweg en de Duinroosweg is een aanbouw ontworpen. Deze aanbouw zorgt ervoor dat de hoofdvorm (op gebouwniveau) zowel visueel als fysiek geleed wordt in kleinere volumes. De aanbouw is bovendien een verwijzing naar de vorm van de woningen aan de Duinroosweg en legt hiermee een verbinding met de bestaande bebouwing.

De toegepaste voorgevelrooilijnen zijn afgestemd op de omgeving. Aan de Duinroosweg is de situering van de gevel afgestemd op de bestaande strakke voorgevelrooilijn van de woningen in deze straat. Aan de Jewelweg is sprake van verspringingen in de rooilijn; aan deze straat is geen sprake van een strakke rooilijn evenwijdig aan de weg. Het hotel heeft aan de Jewelweg daarom een verspringende voorgevel, die bovendien tussen de voorgevelrooilijnen van de woningen ten oosten en ten westen van het plangebied gesitueerd is.

Het plan heeft een hogere bouwhoogte dan de aangrenzende bebouwing. Doordat in het ontwerp gekozen is voor een grote kap dringt deze hogere bouwhoogte zich echter niet op aan de omgeving.

De opmaak en aanzichten van gevels van het gebouw en het kleur- en materiaalgebruik passen in de omgeving. Aan de straatzijden is de bebouwing met representatieve en open gevels op de openbare ruimte georiënteerd. Daarnaast is de entree in de hoek van aanbouw gesitueerd; een logische plek, die door de vormgeving van de aanbouw gemarkeerd wordt. Het materiaalgebruik bestaat overwegend uit baksteen en dakpannen in donkere kleurtinten, passend bij de omgeving. Welstandszorg Noord-Holland heeft het voorliggende (bouw)plan op 29-02-2012 beoordeeld en voorzien van een positief advies.

3.1

Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota’s vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio’s. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

AMvB Ruimte

(Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen gewaarborgd die juridische doorwerking vragen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte, is met uitzondering van enkele onderdelen op 30 december 2011 in werking getreden.

Het kustfundament is één van die nationale belangen die in de AMvB Ruimte wordt gewaarborgd en relevant is voor de gemeente Zijpe. Hierin is onder andere vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot belemmeringen voor onderhoud, instandhouding en versterking van het kustfundament.

Conclusie nationaal beleid

Met het planvoornemen wordt niet in het kustfundament gebouwd en heeft hier dan ook geen negatieve invloed op. Op grond van het Barro zijn verder geen nationale belangen met het planvoornemen gemoeid. Het planvoornemen is in lijn met nationaal beleid.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt voor de structuurvisie is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen (ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de “Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie” (Prvs) die eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels omtrent de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen opgenomen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied ligt geheel binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied. In het PRVS zijn geen regels opgenomen die betrekking hebben op het planvoornemen. Het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2005-2015

Op 28 september 2004 is door de gemeenteraad de “Toekomstvisie 2005-2015” vastgesteld. De toekomstvisie is opgesteld om in de ontwikkelingen, uiteenlopend van veranderend beleid van het Rijk en de provincie tot een veranderende samenstelling van de inwoners van de dorpen in de gemeente, samenhang te brengen. In de toekomstvisie zet de gemeente haar visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de gemeente in de periode van 2005 tot 2015 uiteen.

In de toekomstvisie is recreatie als economische pijler van de gemeente benoemd. Uitgaande van de huidige maatstaven kan Zijpe haar huidige, gunstige positie op de recreatiemarkt verliezen door het beperkte accommodatieniveau. Revisie en verbreding is derhalve noodzakelijk. De gemeente stelt marktpartijen hier in eerste instantie verantwoordelijk voor; van hen mag worden verwacht dat zij adequaat reageren op de behoeften van toerist en recreant. De rol van de gemeente beperkt zich hoofdzakelijk tot een voorwaardenscheppende.

Beleidsnota verblijfsrecreatie

Door de gemeenteraad is op 26 mei 2009 de “Beleidsnota verblijfsrecreatie” vastgesteld. In deze beleidsnota heeft de gemeente haar beleid ten aanzien van voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie uiteengezet. In de beleidsnota is een toetsingskader opgenomen. Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen moeten passen binnen dit toetsingskader. Daarbij zijn primaire en secundaire criteria onderscheiden. Alle ontwikkelingen moeten voldoen aan de primaire criteria. De secundaire criteria zijn aanvullend.

Centraal in de beoordeling staan de aspecten locatie, kwaliteitsverbetering, aanboddiversiteit, seizoenverlenging en toegevoegde waarde. Aan deze voorwaarden moet elke aanvraag voldoen. Ook moet elk plan voldoen aan provinciale ruimtelijke eisen en het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan. In de beleidsnota zijn hiervoor concrete primaire toetsingscriteria opgenomen. De secundaire beoordelingscriteria hebben betrekking op het soort verblijfsaccommodatie, de voorgestane eigendomssituatie en de financiële haalbaarheid. Daarbij wordt ook gekeken of het om een bestaand bedrijf of nieuwvestiging gaat; inbreiding (ingrepen binnen de bestaande bedrijfsgrenzen) verdient de voorkeur boven uitbreiding (bij bestaande bedrijven) dat weer de voorkeur geniet boven vestiging van nieuwe bedrijven.

Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007

Op 29 mei 2007 heeft de gemeenteraad de “Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007” vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar archeologiebeleid uiteen. De nota is opgesteld naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988.

In de nota zijn beleidsregels opgenomen om bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologische waarden wanneer mogelijk te behouden. Het archeologisch beleid van de gemeente is gericht op het behouden van archeologische waarden. In ruimtelijke plannen moeten (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied uitdrukkelijk overwogen worden. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet daarom onderzoek naar (mogelijke) archeologische (en cultuurhistorische) waarden in het plangebied worden uitgevoerd. In de paragrafen 4.2 en 4.3 is hier aandacht aan besteed.

Klimaatvisie gemeente Zijpe 2010-2020

De gemeente heeft op 19 juli 2011 de klimaatvisie “Klaar voor verandering” vastgesteld. De klimaatvisie kent twee doelstellingen:

1. voorkomen van verergering van het klimaatprobleem (mitigatie);
2. tegelijkertijd aanpassen aan de gevolgen daarvan (adaptie).

De reductie van CO₂-uitstoot is de primaire doelstelling van het klimaatbeleid. Voor wat betreft de verduurzaming van de energievoorziening is het doel van de gemeente Zijpe om in 2020 42% van het energieverbruik op te wekken uit duurzame bronnen. Samen met een extra inzet op energiebesparing wordt dan ten opzichte van het referentiejaar 2008 bijna 40% CO₂-reductie bereikt.

Naast het voorkomen van energieschaarste en hoge CO₂-concentraties in de atmosfeer door verduurzaming van de energievoorziening, is het ook nodig aanpassingen te doen vanwege het veranderende klimaat. Voor het aanpassen aan klimaatverandering (adaptie) is de ambitie van Zijpe dat in de toekomst bij alle activiteiten expliciet aandacht wordt besteed aan en gestreefd wordt naar de klimaatbestendigheid daarvan.

Bij nieuwbouwontwikkelingen wordt de komende jaren actief geanticipeerd op de wettelijke aanscherping van de EPC-eis (Energie Prestatie Coëfficiënt; de maat voor de energiezuinigheid van gebouwen). Parallel daaraan worden deze normen door bouw- en woningtoezicht gehandhaafd. Bij grootschalige ontwikkelingen, zowel voor woningen als bedrijvigheid, zal de gemeente door inzet van specifieke deskundigheid werken aan een zo duurzaam mogelijke invulling daarvan.

Welstandsnota 2008

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2008 de “Welstandsnota 2008” vastgesteld. Daarmee is het welstandsbeleid zoals dat is opgenomen in de Welstandsnota 2003 bijgewerkt. Het welstandsbeleid is erop gericht om bij te dragen aan een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Ontwikkelingen die hiermee in strijd zijn kunnen op basis van het welstandsbeleid in de hand worden gehouden.

In de welstandsnota worden gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. Deze welstandscriteria zijn gericht op “hoe een bouwwerk zich moet gedragen” in een bepaald (welstands)gebied. De bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt voor een eigentijdse vormgeving.

In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Voor het plangebied geldt welstandsgebied 9 “Woongebieden” waar een regulier welstandsbeleid van kracht is. De welstandscriteria zijn terughoudend en voornamelijk gericht op beheer en handhaving van de aanwezige basiskwaliteiten. Er wordt onderscheid gemaakt in woongebieden met een sterk onderlinge samenhang (seriematig) en woongebieden met een sterk individuele uitstraling. Voor het plangebied is deze laatste van toepassing.

Beeldkwaliteitsplan Callantsoog

Op 9 december 2008 heeft de gemeenteraad het “Beeldkwaliteitsplan Callantsoog” vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan heeft de gemeente een visie opgenomen met betrekking tot de manier waarop (mogelijke) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, waarbij ook de bestaande karakteristieken van Callantsoog in de afweging worden betrokken. In het beeldkwaliteitsplan zijn dan ook voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen.

In het gebied dat in het beeldkwaliteitsplan is aangeduid als “bestaande bebouwing” geldt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur als uitgangspunt voor mogelijke ontwikkelingen. Ook het behouden en versterken van de bestaande karakteristieken is uitgangspunt in dit gebied.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen voldoet aan de toeristisch-recreatieve ambities die de gemeente Zijpe nastreeft. Het planvoornemen is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke toekomstvisie en Beleidsnota verblijfsrecreatie.

Bij de planvoorbereiding is het gemeentelijke archeologische beleid betrokken. Onderzoek naar (cultuurhistorie en) archeologie heeft plaatsgevonden en is in de paragrafen 4.2 en 4.3 nader uitgewerkt.

Wat betreft de gemeentelijke klimaatvisie kan worden gesteld dat het toekomstige energieverbruik in de nieuwe bebouwing ver beneden de geldende normen komt te liggen. Duurzaamheid is onder meer in het planvoornemen verwerkt door toepassing van warmtepompen en warmtepompboilers in de nieuwe bebouwing. Daarnaast is de gehele binnenindeling van de nieuwbouw vrij in-deelbaar en daarmee dan ook voor multifunctioneel gebruik toepasbaar.

Het ruimtelijk relevante beleid met betrekking tot welstand en beeldkwaliteit is voornamelijk gericht op handhaving van de bestaande situatie. Het planvoornemen past hierdoor niet binnen de hiertoe gestelde beleidskaders. Het beeldkwaliteitsplan Callantsoog geeft evenwel aan dat ontwikkelingen denkbaar zijn, mits deze passen binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. Ten behoeve van het planvoornemen zijn derhalve nieuwe randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn uitgewerkt in paragraaf 2.3, handelend over ruimtelijke kwaliteit.

M i l i e u a s p e c t e n

4

4.1

Hinder van bedrijven

Wet- en regelgeving

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder door bedrijven en instellingen op hindergevoelige functies zo veel mogelijk voorkomen. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies.

Onderzoek

Op grond van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale richtafstanden aangegeven die in beginsel kunnen worden aangehouden tot hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend.

Het plangebied ligt in een woonomgeving. Op basis van de VNG-publicatie geldt “voor hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra” (SBI-code 5510) een minimale richtafstand van 10 m (milieucategorie 1 op basis van geur, geluid en gevaar) ten aanzien van hindergevoelige bebouwing. De meest dichtbij het hotel gelegen gevels van woonbebouwing zijn de oostelijke gevel van Duinroosweg 34 en noordelijke gevel van Jewelweg 9, die met respectievelijk 6,5 m en 7 m op een kleinere afstand dan 10 m van de huidige hotelbebouwing liggen. In de nieuwe situatie worden deze afstanden vergroot tot respectievelijk 7,15 m en 9,5 m.

In het plangebied geldt op grond van het geldende bestemmingsplan reeds een recreatieve bestemming ten behoeve van het bestaande hotel. De huidige functionele situatie van het gebied wordt met het planvoornemen niet gewijzigd. Hierdoor hoeft de bestemming met dit bestemmingsplan ook niet te worden gewijzigd. De bestaande afstanden van het opnieuw met een hotel in te vullen plangebied tot aan de gevels van de omringende woonbebouwing aan Duinroosweg 34 en Jewelweg 9 wordt met het planvoornemen niet verkleind.

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies. Onderhavig plan mag wat betreft dit aspect uitvoerbaar worden geacht.

4.2

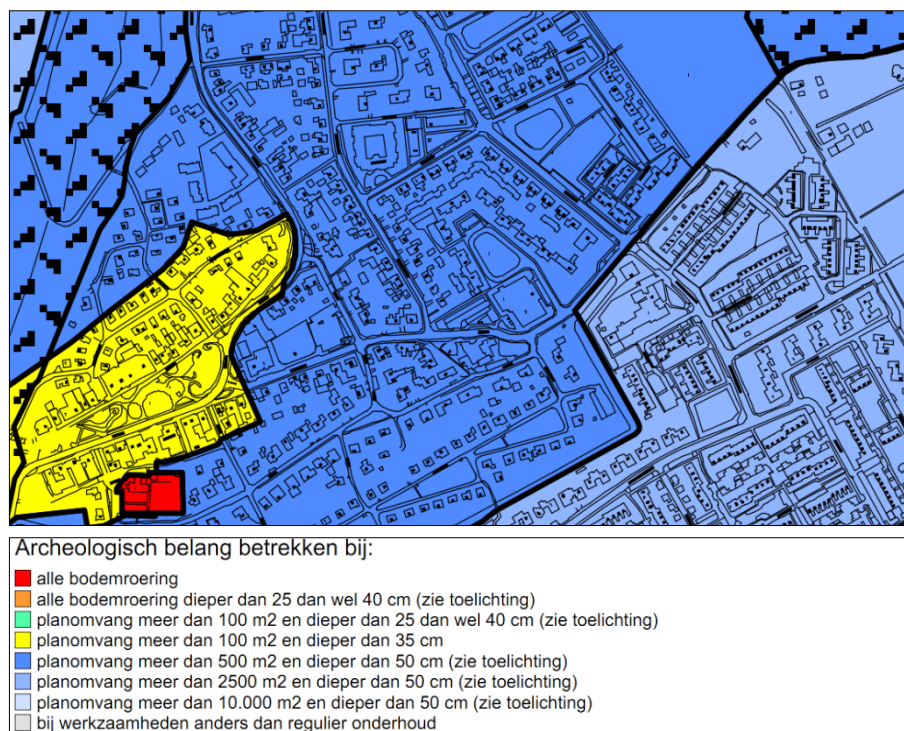
Archeologie

Wet- en regelgeving

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal een ruimtelijk plan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

Onderzoek

In de Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007 (zie paragraaf 3.2.3) is een inventarisatie weergegeven van het gemeentelijk bodemarchief.



Figuur 5. Fragment kaart archeologiegebieden; plangebied rood-omkaderd

Op basis van bekende en verwachte archeologische waarden zijn een aantal categorieën opgesteld met verschillende regimes voor het uitvoeren van bodemonderzoek. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zijpe in een gebied gelegen waar het archeologisch belang dient te worden betrokken bij een planomvang van meer dan 500 m² en waarbij de bodem dieper wordt verstoord dan 50 cm.

Het planvoornemen leidt tot ruimtelijke ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm. Het archeologisch aspect dient nader bestudeerd te worden.

Archeologische risicoanalyse

Het planvoornemen is voor een archeologische risicoanalyse aan de stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland (CENH) voorgelegd (bijlage 3). Door het CENH is gesteld dat in het gebied sporen van bewoning uit de middeleeuwen kunnen worden verwacht. Verwacht wordt dat de bodem al gedeeltelijk verstoord is door de bouw van het huidige hotel. Door de aanvullende verstoring die gepaard gaat met de diepere aanleg van de parkeerkelder met een omvang van bijna 600 m² kunnen echter nog eventueel aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Gezien de bestaande archeologische verwachting wordt door CENH aangeraden voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch bureauonderzoek uit te laten voeren.

Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Voor het plangebied is archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek verricht¹ (bijlage 4). Het doel van het bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting door middel van veldwaarnemingen.

Uit het bureauonderzoek volgt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft voor alle perioden. Het plangebied ligt in de Jewelpolder die in 1538-1542 is bedijkt. Uit een analyse van historische kaarten blijkt dat het plangebied tot in de jaren '70 van de vorige eeuw onbebouwd en in gebruik als weiland of akker was. Het is niet aannemelijk dat onder het plangebied nog strandwalafzettingen aanwezig zijn, aangezien de kustlijn enkele kilometers westelijk heeft gelegen.

BUREAUONDERZOEK

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bovenste 0,9 m van de bodem is verstoord. Hieronder liggen stuifduinafzettingen die waarschijnlijk laatmiddeleeuwse wadafzettingen afdekken. De top hiervan ligt op circa 1,2 m -MV (beneden maaiveld).

VERKENNEND
BOORONDERZOEK

¹ "Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek: Hotel het Zwaantje (Duinroosweg 36), Callantsoog, Gemeente Zijpe (Noord-Holland)", Transect, Utrecht, Transect-rapport 79, 27 april 2012.

De stuifduinen zijn na inpoldering van de Jewelpolder, tegen de Jeweldijk aan, gevormd. De wad- of overstromingsafzettingen onderscheiden zich door een 'omgewerkt' voorkomen.

Daarnaast hebben ze een organische bijmenging die de bodem een 'vlekkerig' karakter geeft. Deze bijmenging kan het gevolg zijn van erosie van het toenmalige veenlandschap. Ook hebben ze een bijmenging van grind. Het humeuze niveau ter hoogte van boring 2 is meer egaal en zou dan ook een oud vegetatieniveau kunnen zijn, bijvoorbeeld een 16^{de}- tot 18^{de}-eeuws akkerniveau. Hoewel de opgeboorde grond in het veld is gezeefd over een 4 mm zeef zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Door Transect wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd, gezien:

- het feit dat plangebied tot ver in de 20^{ste} eeuw onbebouwd is geweest;
- de bodemopbouw tot 3,0 m -MV (namelijk stuifduinafzettingen op wadafzettingen die waarschijnlijk laatmiddeleeuws zijn), en;
- het ontbreken van archeologische indicatoren in de boringen.

Conclusie

Uit het verrichte archeologisch onderzoek is gebleken dat realisering van het planvoornemen uit oogpunt van archeologie niet op bezwaren stuit.

4.3

Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Ieder ruimtelijk plan dient vanaf dit moment tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten.

Onderzoek

Als handreiking hiervoor is de Leidraad landschap en cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland beschikbaar². De bijbehorende informatiekaart bevat een geografische uitwerking hiervan. Voor het planvoornemen is deze informatiekaart geraadpleegd. In het plangebied en directe omgeving zijn geen cultuurhistorische aspecten gesignaleerd die door het planvoornemen mogelijkserwijs zouden kunnen worden geschaad.

Conclusie

Er mag worden verondersteld dat het planvoornemen ten aanzien van cultuurhistorie uitvoerbaar is.

² Benaderbaar via <http://gis.noord-holland.nl/chi/start.html>.

4.4

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere gevoelige functie.

Onderzoek

Bodemloket

De provincie Noord-Holland heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde bodemloket³. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd onder de provincie Noord-Holland als bevoegd gezag. Ook is er de bij de provincie bekende informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen uitgevoerd zijn onder de provincie Noord-Holland als bevoegd gezag. Ook zijn voor het plangebied geen bedrijven of terreinen bij de provincie bekend waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht en vormt het kader van het bodembeheer in Nederland. In het Besluit bodemkwaliteit zijn onder andere regels aan de toepassing, afvoer en de tijdelijke opslag van grond en bagger gesteld. Bij bouwplannen dient nagegaan te worden of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. In dit besluit wordt onderscheid gemaakt in een aantal bodemfunctieklassen met bijbehorende Maximale Waarden die zijn toegestaan.

Bij de geplande nieuwbouw van het hotel komt in de toekomst grond vrij. Dit betreft circa 960 m³. Afvoer van deze grond dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente).

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het planvoornemen planologisch uitvoerbaar worden geacht.

³ Benaderbaar via www.bodemloket.nl.

Verkennd bodemonderzoek

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging, dient er echter een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5740. Het bodemonderzoek is een indieningsvereiste voor het aspect bouwen omgevingsvergunningsaanvraag.

Op basis van de resultaten van het nog uit te voeren (verkennd) bodemonderzoek in het plangebied kan tevens een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Hieruit zal blijken tot welke bodemfunctieklasse de gronden behoren en onder welke voorwaarden de gronden kunnen worden afgevoerd naar elders.

4.5

Ecologie

Wet- en regelgeving

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het noodzakelijk aandacht te besteden aan natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen, is derhalve een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) noodzakelijk is.⁴ Het projectgebied is daartoe op 7 maart 2012 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Figuur 6. Plangebied vanuit het zuiden gezien

⁴ Overigens worden naar verwachting zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming per 2013 ondergebracht in de nieuwe Wet natuurbescherming. Hierbij zullen de natuurmonumenten onder de planologische bescherming van de EHS vallen.

Ecologische inventarisatie

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Ffw in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De AMvB ex artikel 75 Ffw van 23 februari 2005 kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

FLORA- EN FAUNAWET

Het plangebied bestaat uit een deels verhard perceel met een hotel, omliggende tuin en parkeerplaatsen in het centrum van Callantsoog. In het plangebied staan aangeplante soorten als hulst, hortensia, buxus en zachte berk.

INVENTARISATIE

Uit de informatie van Het Natuurloket⁵ (kilometerhok 108-539, d.d. 06-03-2012) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Ffw licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde dier- en plantensoorten voorkomen. Deze waarnemingen zijn waarschijnlijk grotendeels afkomstig van het bos- en heidegebied ten noordoosten van Callantsoog. Het is gezien de ligging en inrichting van het perceel onwaarschijnlijk dat veel van dergelijke soorten in het plangebied voorkomen. In het hotel is het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen echter niet uit te sluiten. Mogelijk vinden vleermuizen via overhangende gevelpannen toegang tot achterliggende restructies tussen het dak en het dakbeschot of de spouw. Er worden door de ontwikkelingen geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Nestplaatsen van huismus zijn niet te verwachten aangezien er gesloten dakpannen op de onderste pannenrij liggen.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied verder een zeer beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het projectgebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Ffw zwaar beschermd.

Door de ontwikkelingen kunnen er mogelijk negatieve effecten op vleermuizen optreden. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in het kader van de Ffw jaar- rond streng beschermd, ook wanneer deze tijdelijk niet in gebruik zijn.

EFFECTEN

⁵ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie en de organisaties binnen de VOFF (www.natuur-loket.nl).

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen daarnaast verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

Op 1 oktober 2005 is de Nbw van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de EHS is geregeld.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte (nu: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) en is voor de provincie Noord-Holland in het ruimtelijk natuurbeleid uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw. Het meest nabijgelegen gebied uit de Nbw betreft het Natura 2000-gebied "Duinen Den Helder-Callantsoog", dat op een afstand van 130 m ten noordoosten van het plangebied ligt. Dit is tevens het meest nabijgelegen gebied uit de EHS. Gezien de inrichting en de ligging van het plangebied in de kern van Callantsoog is er geen ecologische relatie met de beschermde gebieden. Het plangebied heeft gezien de ligging evenmin waarde als broedgebied voor weidevogels of als foerageergebied voor overwinterende ganzen. In dergelijke gebieden is openheid en rust een belangrijke voorwaarde.

EFFECTEN

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied, de aard van de ontwikkelingen en de afstand tussen plangebied en beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Conclusie

Ten aanzien van de soortenbescherming is geconstateerd dat alleen nadere aandacht nodig is voor de eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daartoe is het pand nader onderzocht op toegankelijkheid. Een opening vanaf 10 mm biedt daarbij genoeg ruimte aan een vleermuis. Ingenieursburo Rijnders BV heeft op 7 mei 2012 onderzocht of het bestaande pand dergelijke openingen bevat. In haar rapportage (zie bijlagen) concludeert Ingenieursburo Rijnders BV dat er geen openingen groter dan 10 mm zijn aangetroffen in het bestaande gebouw. Op basis van deze rapportage is aanvullend onderzoek naar vleermuizen verder niet noodzakelijk.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen oriëntatiefase voor de Nbw, dan wel een analyse van de EHS noodzakelijk is.

Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar. In het kader van de zorgplicht wordt aanbevolen om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden.

4.6

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) heeft de Provincie Noord-Holland een zogenoemde risicokaart⁶ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. De op de risicokaart getoonde risico-ontvangers zijn kwetsbare objecten waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn. Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Daarnaast bestaat er een potentieel risico bij brand of instorting. Hotels met meer dan 10 bedden worden als risico-ontvanger aangemerkt.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is op de risicokaart nagegaan of ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Hotel 't Zwaantje is als risico-ontvanger op de risicokaart aangegeven. Dit houdt in dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied en in de omgeving van het

⁶ Benaderbaar via www.risicokaart.nl.

hotel extra aandacht dient te zijn voor brandveiligheid, constructie, ligging en bereikbaarheid van dit kwetsbare object.

Risico-ontvangers dienen niet in de buurt van risicobronnen te worden gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor realisering van het plan.

4.7

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt niet voorzien in het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten in het plangebied. De bedrijfswoning aan Duinroosweg 36 is reeds bestaand. Daarnaast wordt een hotel in de jurisprudentie niet als een geluidgevoelig object aangemerkt, aangezien geen permanente bewoning mag plaatsvinden. Ook vinden vanwege het planvoornemen geen wijzigingen in de verkeersinfrastructuur plaats waardoor in belangrijke mate verkeersstromen veranderen ten nadele van geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is voor het planvoornemen derhalve niet vereist.

Conclusie

De uitvoering van het planvoornemen wordt niet door geluidhinder belemmerd.

4.8

Verkeerseffecten

Wet- en regelgeving

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In deze paragraaf zijn derhalve de verkeerseffecten in het plangebied en de directe omgeving in beeld gebracht. Hiertoe is gebruik gemaakt van publicaties van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte), waarin vuistregels en kengetallen worden aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

Onderzoek

Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-publicatie 272 “Verkeersgeneratie voorzieningen - Kengetallen gemotoriseerd verkeer” (2008) is de concrete verkeersgeneratie⁷ in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie op basis van standaardkengetallen berekend. Het standaardkengetal voor de verkeersgeneratie per weekdag voor een driesterrenhotel in de schil rondom een centrum van een kern is 11,0 motorvoertuigbewegingen per 10 hotelkamers.

Bovenstaande betekent een verkeersgeneratie van 31 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal als gevolg van het hotel in de nieuwe situatie met 28 hotelkamers. In de huidige situatie is sprake van 14 hotelkamers en derhalve een verkeersgeneratie van 15 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Als gevolg van het planvoornemen vindt naar verwachting een toename van 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal plaats.

In de toekomstige situatie wordt het hotel ontsloten door de openbare wegen Duinroosweg en Jewelweg. Ter plaatse geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Gezien de ligging van het plangebied en het beperkte aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de hotelfunctie worden maatregelen in verband met de veiligheid van afslaand verkeer naar het plangebied niet nodig geacht.

Parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren is bepaald hoeveel parkeervoorzieningen in het plangebied noodzakelijk zijn. Om het aantal parkeerplaatsen te bepalen, is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 182: “Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering” (2008).

Het plangebied ligt in ‘weinig stedelijk gebied’. Het plangebied ligt in een zone die kan worden aangemerkt als ‘schil/overloopgebied’. Op basis van deze kenmerken gelden volgens de parkeerkencijfers van CROW voor hotels minimaal 0,5 en maximaal 1,5 parkeerplaatsen per kamer. Voor het planvoornemen is uitgegaan van een gemiddelde van 1,0 parkeerplaats per kamer, dat nagenoeg ook correspondeert met de bovenomschreven verkeersgeneratie van een driesterrenhotel in de schil rondom een centrum. Vanwege het planvoornemen zal bij een volledige bezetting van het hotel een parkeerbehoefte van gemiddeld 28 parkeerplaatsen bestaan.

⁷ Verkeersgeneratie is de totale hoeveelheid gemotoriseerd wegverkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode wordt aangetrokken en geproduceerd.

Onder het hotel wordt een parkeervoorziening aangebracht. Hierin wordt in ieder geval voorzien in parkeergelegenheid voor 17 motorvoertuigen. Daarnaast zal, net als in de huidige situatie, eveneens de mogelijkheid bestaan om op maaiveldniveau op eigen terrein te parkeren. Het gaat hierbij om minimaal 11 parkeerplaatsen. Het aantal te realiseren parkeervoorzieningen bij het hotel zal in de toekomstige situatie dan ook voldoen aan de normen.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot een onevenredige verkeerstoename over de omringende aanvoerende wegen. Het planvoornemen leidt bovendien niet tot negatieve invloeden op de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het gebied. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. In de openbare ruimte hoeven hiervoor geen nieuwe maatregelen te worden getroffen. Bij uitvoering van de plannen zal er op worden toegezien dat voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd. Wat betreft verkeerseffecten mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.9

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt als 'niet in betekenende mate' beschouwd. Dit komt overeen met een verkeerstoename van circa 1.500 motorvoertuigbewegingen (van personenwagens) per weekdag-etmaal.

Onderzoek

In voorgaande paragraaf is reeds aangegeven dat het planvoornemen met een toename van 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal amper tot extra verkeer leidt. Met het planvoornemen worden de gestelde grenswaarden dan ook niet overschreden. Het plan moet worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Conclusie

Het planvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.10

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is ge-

houden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Provinciale Staten hebben dit plan op 16 november 2009 vastgesteld. In het waterplan is het provinciale beleid uitgewerkt aan de hand van de drie thema's 'beschermen', 'benutten en beleven' en 'beheren'. Bij bestemmingsplanherzieningen moeten gemeenten rekening houden met dit beleidskader.

Beleid HHNK

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Uitgangspunt van het beleid van het HHNK is dat de kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater op zijn minst niet verslechtert door het plan. Daarnaast moet voor schoon water worden gezorgd door bij de inrichting zoveel mogelijk uit te gaan van maatregelen die natuurlijke processen bevorderen, zoals sloten met voldoende diepte, goede doorstroming, plas-dras bermen en oevers met een flauw talud.

Een ander uitgangspunt van het hoogheemraadschap is dat door de uitvoering van plannen er geen versnelde lozing van regenwater naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Een belangrijke overweging hierbij is het verhard oppervlak. Het streven is om het verhard oppervlak door de uitvoering van plannen niet te laten toenemen. Mocht in een plan toch een toename van het verhard oppervlak zijn voorzien dan moet hiervoor compensatie plaatsvinden door het vergroten van het oppervlaktewater.

Onderzoek

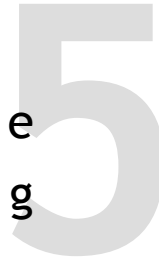
In het kader van de watertoets is het planvoornemen op 4 april 2012 ter advisering aan het HHNK aangeboden. Hierbij is het hoogheemraadschap om een formeel wateradvies gevraagd. Per mail van 2 mei 2012 is door het HHNK gereageerd op het planvoornemen. De reactie van het HHNK in het kader van de watertoets is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In de hiernavolgende tekst zijn de resultaten en de conclusies van de watertoetsprocedure opgenomen.

	Watertoets
WATERSYSTEEM	Het plangebied ligt in peilgebied 2030A van Polder Callantsoog. Hier wordt een dynamisch zomer- en winterpeil nagestreefd van respectievelijk NAP 0,35 m en 0,15 m. In de directe omgeving liggen geen secundaire of primaire watergangen. Globaal is de stromingsrichting van het water zuidoostelijk georiënteerd. Via het stelsel van secundaire en primaire watergangen wordt het water afgevoerd naar het gemaal Koetensluis. Via dit gemaal wordt het water uitgeslagen op de Schermerboezem.
WATERKWANTITEIT	De plannen hebben een toename van het verhard oppervlak en daarmee een versnelde afstroming van het hemelwater tot gevolg. Dit kan leiden tot ongewenste peilstijgingen. De toename van verhard oppervlak is beperkt. De ondergrens van 800 m ² voor compensatie wordt niet overschreden. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet aan de orde.
WATERKWALITEIT	Ook het in het plangebied aanwezige rioleringssysteem is voor het watersysteem van belang. Belangrijk uitgangspunt daarbij is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Voor de eventuele nieuwe inrichtingen wordt geadviseerd om de hemelwaterafvoer van daken en schone bestratingen, in overleg met het HHNK, zoveel mogelijk (bij voorkeur 100%) af te koppelen van de riolering. Hierbij dient in de nieuwe bebouwing onder meer kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen, zoals koper, lood en zink. Schone dakoppervlakken kunnen in dit geval direct worden afgekoppeld naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Voor zover in de omgeving nog geen gemeentelijk hemelwaterriool aanwezig is, vraagt het HHNK om het hemel- en het huishoudelijk afvalwater gescheiden aan te bieden tot aan de erfgrens.
WATERKERINGEN	Het plangebied ligt buiten de zoneringen van de waterkeringen waardoor geen belemmeringen voor het voorgenomen plan uit het belang van de waterkering volgen.
GRONDWATER	Het plan voorziet in de aanleg van een kelder tot 3 m beneden maaiveld. Voor de aanleg van de kelder zal bemaling voor de bouwkuip en derhalve een grondwateronttrekking noodzakelijk zijn. Afhankelijk van de omvang van de onttrekking is een melding of vergunning in het kader van de Waterwet vereist. Het is van belang dat de onttrekking wordt uitgevoerd zonder negatieve gevolgen en schades voor de omgeving. Voor het verkrijgen van een watervergunning is een bemalingsadvies noodzakelijk.

Conclusie

Bij uitvoering van het project zal worden voldaan aan de wettelijk gestelde eisen voor wat betreft het wateraspect en wordt voldaan aan de eisen die het HHNK stelt. De watertoets is hiermee afgerond. Er zijn voor het aspect water geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig planvoornemen. Het plan mag uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting



Er is voor gekozen om het planvoornemen mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een goede ruimtelijke onderbouwing en uit een verbeelding (met plancontour) die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie vast te leggen (geometrische plaatsbepaling). De verbeelding is in de bijlage behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Een omgevingsvergunning herzielt het bestemmingsplan niet, maar is te beschouwen als een uitzondering die wordt gemaakt ten aanzien van de regels zoals die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning geeft geen beheerregeling. Een omgevingsvergunning volgt een procedure die vergelijkbaar is met die van een bestemmingsplan. Eerst vindt overleg plaats als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, waarna tervisielegging van het ontwerpbesluit volgt. Vervolgens wordt over de omgevingsvergunning een besluit genomen. Anders dan bij een bestemmingsplan is dit een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders. De raad moet overigens wel een verklaring van geen bezwaar afgeven, ofwel per plan, ofwel in zijn algemeenheid voor categorieën van plannen die vooraf worden gedefinieerd. Na het besluit van Burgemeester en Wethouders is er de mogelijkheid voor beroep bij de Rechtbank, eventueel gevolgd door een beroep bij de Raad van State.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het planvoornemen betreft een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b, Bro ("de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen").

EXPLOITATIEPLAN

Onderzoek

Wanneer het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Tussen de gemeente Zijpe en de initiatiefnemer van het planvoornemen wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is, op grond van artikel 6.12 Wro en verder, bepaald dat de kosten vanwege het planvoornemen door de initiatiefnemer worden gedragen. Door middel van een dergelijke anterieure overeenkomst is het verhaal van de kosten overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 van de Wro, anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is voor onderhavig planvoornemen dan ook niet noodzakelijk.

ANTERIEURE
OVEREENKOMST

De kosten voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing en de gebruikelijke kosten voor de gemeente met betrekking tot het voeren van de planprocedure (leges) komen voorts voor rekening van de initiatiefnemer.

OVERIGE KOSTEN EN
LEGES

Met de initiatiefnemer is door de gemeente een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele uit deze ruimtelijke onderbouwing voortkomende verzoeken tot planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

PLANSCHADEOVEREENKOMST

Conclusie

Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro uiteengezet.

VOOROVERLEG
ART. 3.1.1. BRO

TERVISIELEGGING

Deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning wordt tevens ter visie gelegd. Binnen de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Een verslag van de binnengekomen zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

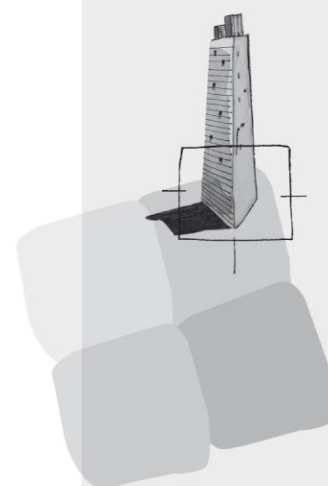
Colofon

Opdrachtgever
Hotel Pension 't Zwaantje

Contactpersoon
De heer A. Grit

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
300.37.04.10.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort