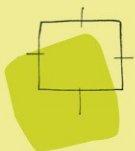


**Bestemmingsplan dokterspraktijk hoek
Jewelweg - Zeeweg te Callantsoog**

GEMEENTE
ZIJPE



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan dokterspraktijk hoek
Jewelweg - Zeeweg te Callantsoog**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

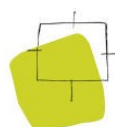
Toelichting + bijlage

Regels

Verbeelding

29 mei 2012

Projectnummer 300.16.04.12.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	9
3	Beleidskader	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.1.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	15
3.1.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	16
3.2	Gemeentelijk beleid	17
3.2.1	Bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten	17
4	Onderzoeken	19
4.1	Geluid	19
4.2	Bedrijven en milieuhinder	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Bodem	22
4.5	Water	23
4.6	Ecologie	24
4.6.1	Inleiding	24
4.6.2	Soortbescherming	24
4.6.3	Gebiedsbescherming	26
4.6.4	Conclusie	27
4.7	Archeologie	27
4.8	Externe veiligheid	29
4.9	Duurzaam bouwen	31
5	Juridische toelichting	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Juridische vormgeving	33
5.3	Bestemmingen	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Inleiding



1.1

Aanleiding

Door omstandigheden wordt de huidige dokterspraktijk in Callantsoog opgeheven. De huisarts die deze praktijk waarneemt wil zich als huisarts in Callantsoog vestigen. Dit kan echter niet in de huidige praktijkruimte. Omdat het wenselijk is dat in Callantsoog een dokterspraktijk aanwezig blijft, is naar een nieuwe locatie gezocht. De locatie voor een dokterspraktijk moet onder andere centraal liggen en goed bereikbaar zijn met de fiets, het openbaar vervoer en de auto.

In overleg met de gemeente is het perceel op de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg ligt, uitgekozen als geschikte locatie voor de nieuwe dokterspraktijk. Dit perceel wordt gebruikt als gemeentelijk groen en is voornamelijk ingevuld met opgaande beplanting. Het is min of meer een “restgebied”.

In het vigerend bestemmingsplan “Petten, ’t Zand, Callantsoog en Groote Keeten” kent dit perceel de bestemmingen ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en deels ‘Dienstverlening’ vanwege het perceel van de VVV. Een dokterspraktijk past niet binnen deze bestemming. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een dokterspraktijk op de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg mogelijk gemaakt.

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Callantsoog. In Figuur is de locatie weergegeven. Het betreffende perceel ligt ingesloten tussen de Jewelweg aan de noordkant en de Zeeweg aan de zuidkant. Ten noordwesten van het plangebied ligt het centrum van Callantsoog. Ten zuidoosten ligt een woonwijk.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied in Callantsoog
(Bron: Google Earth)

1.3

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een omschrijving van de huidige en nieuwe situatie in het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is daarna het beleidskader uiteengezet. Hierin is, wanneer voor dit bestemmingsplan van toepassing, een samenvatting van het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 is een samenvatting van de resultaten van de verschillende onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 5 is een juridische toelichting op het wijzigingsplan beschreven. Als laatste wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, beschreven.

Het plan

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt ingesloten tussen de Jewelweg en de Zeeweg. Het plangebied is gemiddeld ongeveer 13 x 30 meter groot en is in de huidige situatie voornamelijk ingevuld met opgaande beplanting. Het plangebied is min of meer een 'restgebied'.



Figuur 2. Plangebied

Op het naastgelegen perceel is het VVV-kantoor van Callantsoog gevestigd. Naast het VVV-kantoor staat de brandweerkazerne van Callantsoog. Aan de andere kant van de Jewelweg is een dorps huis met een sportzaal gevestigd.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van diversiteit. Diversiteit in functies, diversiteit in de hoofdvorm en architectuur van de bebouwing en diversiteit in de inrichting van de openbare ruimte. De omgeving kent hierdoor geen grote mate van samenhang.



Figuur 3. Brandweer en VVV-kantoor, gezien vanaf de Jewelweg
(Bron: Google Earth)



Figuur 4. Dorpshuis met sportzaal, gezien vanaf de Zeeweg

De omliggende bebouwing kent grote verschillen in hoofdvorm en bestaat uit woningen van één bouwlaag met een kap, het VVV-gebouw van één bouwlaag met een plat dak, het brandweergebouw van deels één en deels twee bouwlaagen met een plat dak en de hoge sporthal. Ook komen verschillen voor in de afstand tot de weg en de hoek van de gevels ten opzichte van de weg. Een opvallend aspect hierbij is dat de bebouwing in de omgeving overwegend dezelfde bouwrichting heeft. Alle gevels staan óf haaks op elkaar, óf zijn evenwijdig

aan elkaar gebouwd. De Jewelweg heeft daarentegen een geheel eigen richting, waardoor de verschillen in hoeken en afstanden van de gevels ten opzichte van de weg ontstaan.

De openbare ruimte heeft een versnipperd beeld. De ruimte voor de sporthal heeft een forse maat, maar oogt door de inrichting niet als royale ruimte. Het gebied is vooral functioneel ingericht. De ruimtelijke samenhang en ruimtelijke verbinding met de omgeving ontbreken voor een groot deel.

In de nieuwe situatie zal het perceel op de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg worden bebouwd met een nieuwe dokterspraktijk.

2.2

Nieuwe situatie

In het plangebied wordt een nieuwe dokterspraktijk gerealiseerd. Vanwege de locatie en de daaromheen liggende gebouwen, wordt de nieuwbouw op zorgvuldige wijze ingepast.

Stedenbouwkundig advies

In juli 2011 is door BügelHajema adviseurs een stedenbouwkundig advies opgesteld voor de invulling van de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg met een dokterspraktijk. Dit stedenbouwkundig advies is uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de plannen op het perceel.

De stedenbouwkundige situatie vraagt om een markant gebouw, zowel in hoofdvorm als in architectuur. Een gebouw met aan drie zijden representatieve gevels en een gebouw met twee gezichten. Aan de Jewelweg is een publieksgerichte uitwerking gewenst, terwijl de architectonische uitwerking aan de Zeeweg moet passen bij de woonfunctie van deze straat. Voor de terreinrichting geldt in feite hetzelfde.

Voor de hoofdvorm is een hoofdpzet op basis van een rechthoekige/kantige plattegrond, waarbij de bebouwingsrichting aansluitend bij het VVV- en brandweergebouw een passend uitgangspunt is. Ook voor het kleur- en materiaalgebruik is het gewenst dat op de twee aansluitende gebouwen aangesloten wordt. Hierdoor wordt het gebouw in de omgeving verankerd en wordt voorkomen dat in negatieve zin bijgedragen wordt aan de diversiteit van het gebied.

De hierna volgende uitgangspunten zijn van belang bij de invulling van het plangebied. Het principe voor de inpassing van het gebouw is tevens in de schets in figuur 5 verbeeld.



Figuur 5. Schets principe inpassing bebouwing

Ligging

- De entree is gesitueerd aan de Jewelweg.
- De afstand van de bebouwing tot de Zeeweg en de Jewelweg is minimaal 3 meter. De afstand van de bebouwing tot de Previnaireweg is minimaal 5 meter.
- Geen losse bijgebouwen toepassen. Fietsenbergingen en/of stallingen integreren in de hoofdvorm.

Hoofdvorm

- Op het kruispunt van de wegen is sprake van hoogteaccent.
- De bouwrichting/plattegrond sluit aan op de bouwrichting/plattegrond van het VVV-gebouw en de brandweer. De plattegrond bestaat uit rechthoeken en is kantig van opzet.
- De nokrichting van de kap is vrij.
- De bebouwing is in hoofdlijn één bouwlaag met een opbouw (van één bouwlaag).
- De bebouwing heeft deels een plat dak in combinatie met een bijzondere kapvorm, of heeft een markante kap.

Aanzichten

- De bebouwing is met een representatieve gevel op alle aangrenzende wegen georiënteerd.
- De architectuur aan de Jewelweg is uitnodigend, maakt duidelijk dat het de entreezijde betreft en is passend bij de functie.
- De architectuur aan de Zeeweg sluit aan bij de woonfunctie van deze straat.
- Op het kruispunt van de wegen is sprake van een duidelijk accent in de architectuur.

Opmaak

- Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij het VVV-gebouw en/of het brandweergebouw.

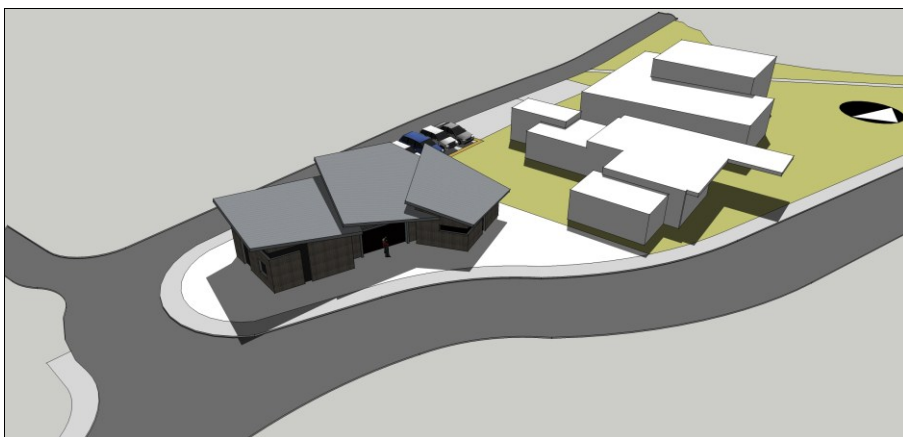
Diversen

- Een open terreininrichting toepassen. Aan de zijde van de Jewelweg is sprake van een pleinachtige inrichting, passend bij de entree van het gebouw. De zijde aan de Zeeweg heeft een groene inrichting, passend bij het woonkarakter van deze straat.
- Erfinrichting afstemmen op/in samenhang ontwikkelen met VVV-terrein.
- Parkeervoorzieningen bij voorkeur combineren met VVV-gebouw en sporthal/dorpshuis.
- Geen hekwerken en erfafscheidingen hoger dan 1 meter toepassen voor de voorgevelrooilijn.

Het plan

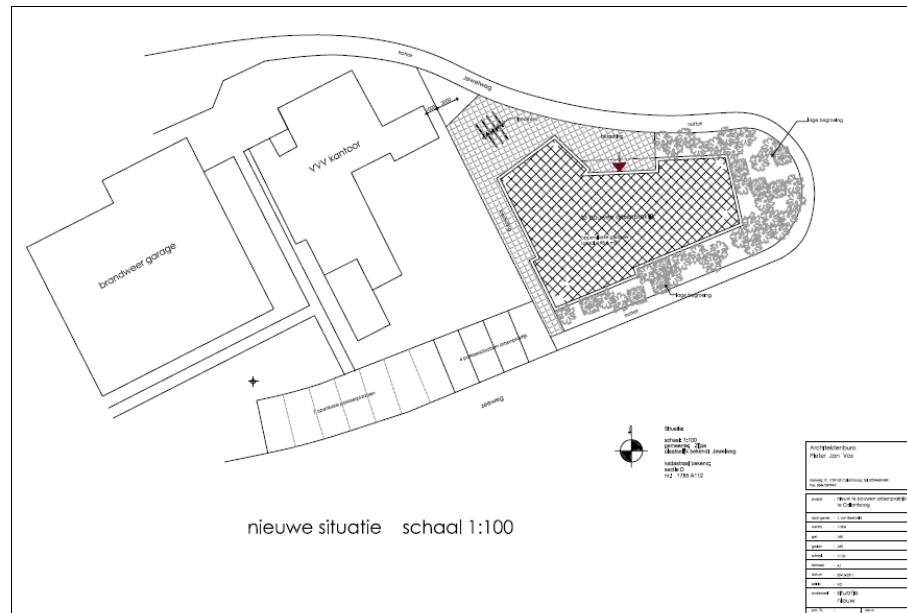
In het verlengde van het stedenbouwkundig advies is een planuitwerking gemaakt voor deze locatie. Daarbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de situatie van de openbare ruimte en het parkeren.

Het plan voorziet in een vrijstaand gebouw dat door zijn geleding en vormgeving goed inspeelt op de hoekligging. Aan de zijde van de VVV is het gebouw dan ook breder dan aan de zijde van het kruispunt. Daarnaast is de volumeopbouw zo opgezet dat het gebouw een geleding krijgt waarbij rekening wordt gehouden met de dorpse schaal. Beperkte bouwhoogte en een spel van kapvormen is daarbij belangrijk. Er is gekozen voor drie gekoppelde volumes met lessenaarskappen die enige overstek hebben.

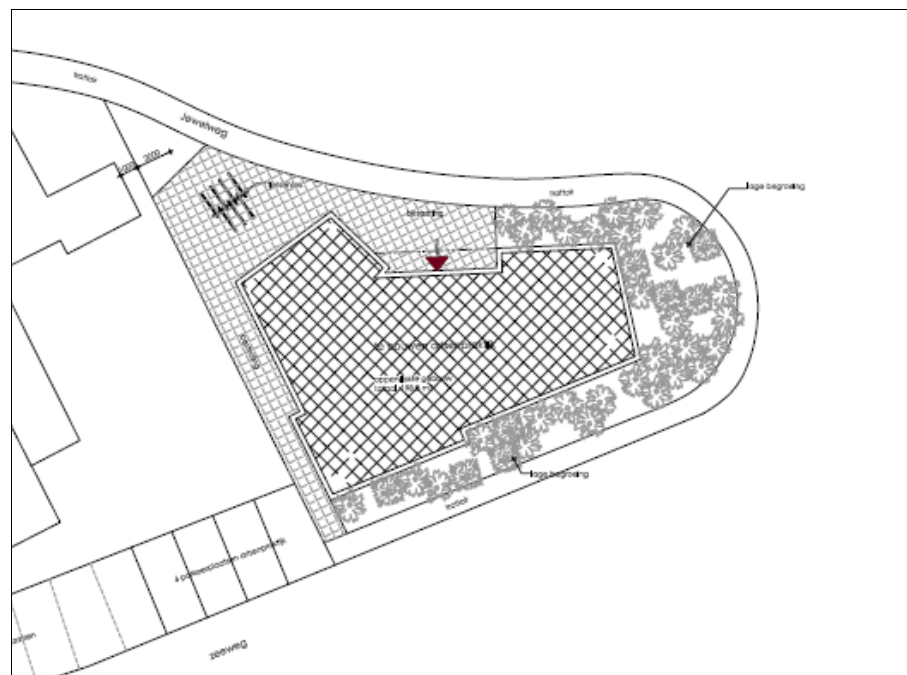


Figuur 6. Indicatieve hoofdopzet bebouwing
(Bron: Architectenburo Pieter Jan Vos)

De inrichting van het erf is aan de zijde van de Jewelweg grotendeels voorzien van verharding omdat ook daar de hoofdentree van het gebouw komt te liggen. Aan de zijde van de Zeeweg en richting het kruispunt wordt het erf ingericht met groen. Langs de straat wordt een voetpad aangelegd.



Figuur 7. Situering
(Bron: Architectenburo Pieter Jan Vos)



Figuur 8. Uitsnede van de situering
(Bron: Architectenburo Pieter Jan Vos)

In samenspraak met de gemeente is het benodigde parkeren ingepast aan de zijde van de Zeeweg. Daarvoor wordt de huidige parkeerstrook met een viertal plaatsen uitgebreid.



Figuur 9. Indicatieve hoofdopzet bebouwing, aanzicht vanaf Jewelweg (Bron: Architectenburo Pieter Jan Vos)



Figuur 10. Indicatieve hoofdopzet bebouwing, aanzicht vanaf Zeeweg (Bron: Architectenburo Pieter Jan Vos)

Beleidskader

3

3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

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 2040 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 vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 11. Hoofddoelstellingen ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

3.1.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn regels opgenomen voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRVS al dan niet van toepassing. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

In de verordening is aangegeven wat onder BBG moet worden verstaan. Het gaat vooral om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies, bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen.

Gemeenten zijn verplicht voor het BBG ruimtelijke plannen op te stellen en hebben bij de invulling van de gebieden een grote mate van vrijheid. Buiten bestaand gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden. Dit gebied gaat niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak van woningbouw en ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 12. Fragment van het plangebied (rode cirkel), bestaand bebouwd gebied is aangegeven met roze

CONCLUSIE

De ontwikkeling op het perceel op de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg valt binnen het bestaand bebouwd gebied. Het plan past daarom binnen het provinciale beleid.

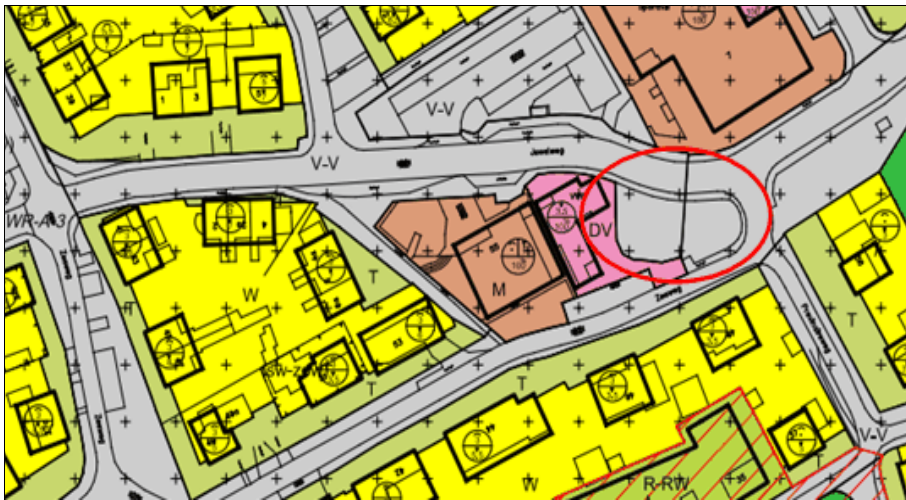
3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

Bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan “Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten” dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 september 2010. Het perceel heeft de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en voor een klein deel de bestemming ‘Dienstverlening’.



Figuur 13. Fragment bestemmingsplan “Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten” met daarop de ligging van het plangebied (rode cirkel)

De realisering van een dokterspraktijk past niet binnen de vigerende bestemmingen. Onderhavige plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de dokterspraktijk op het perceel op de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg.

CONCLUSIE

O n d e r z o e k e n

4

4.1

Geluid

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht hinder als geluid vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. In de Wgh is bepaald dat woningen een geluidsgevoelig object zijn. Daarom moet voor plannen waarin de bouw van een woning is voorzien, onderzoek worden gedaan naar mogelijke geluidshinder.

WET- EN REGELGEVING

In de Wgh is ook bepaald dat elke weg in beginsel een (geluids)zone heeft. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Wanneer in een plan binnen een geluidzone nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn voorzien moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel(s) van deze woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen.

Een dokterspraktijk is geen geluidgevoelig object zoals aangegeven in de Wet geluidhinder. Er hoeft dan ook geen onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van de dokterspraktijk te worden uitgevoerd.

ONDERZOEK

Het voorliggende plan is niet in strijd met de Wet geluidhinder.

CONCLUSIE

4.2

Bedrijven en milieuhinder

Op grond van de Wet milieubeheer 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 in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van

de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

ONDERZOEK In het plan wordt een dokterspraktijk mogelijk gemaakt. Er dient te worden aangetoond dat dit plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen (woon) functies.

In bijlage 1 van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt aangegeven dat een dokterspraktijk valt in categorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter hoort.

In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen “rustige woonwijk”, “rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. Een “gemengd gebied” is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden in de publicatie worden gegeven ten opzichte van het gebiedstype “rustige woonwijk”. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied”.

Het perceel op de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg ligt in “gemengd gebied”. In de nabije omgeving zijn diverse functies gevestigd, zoals een dorps-huis, sporthal, brandweerkazerne en het VVV-kantoor.

Dit betekent dat van de richtafstand van 10 meter, met één afstandstap mag worden verlaagd naar 0 meter.

Binnen deze afstand liggen geen woningen.

CONCLUSIE Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

4.3

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikke-

lingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De criteria om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) per m³.

Voor de gemeente Zijpe is in 2008 een rapportage luchtkwaliteit opgesteld. Conclusie is dat er geen overschrijding van de parameters plaatsvindt.

Als gevolg van het realiseren van een dokterspraktijk mag verwacht worden dat er een toename van autoverkeer ontstaat. Volgens de CROW-publicatie 272 genereert een huisartspraktijk in een centrumgebied gemiddeld 17,9 verkeersbewegingen per dag, per huisarts.

ONDERZOEK

In de dokterspraktijk op de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg zal 1 huisartspraktijk gaan voeren.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		17,9
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14. NIBM-tool

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO₂ en PM₁₀ achtereenvolgens 0,01 en 0,00 microgram per m³ is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m³. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO₂ of PM₁₀ vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit wordt het voorliggende wijzigingsplan uitvoerbaar geacht.

4.4

Bodem

WET- EN REGELGEVING

Het moet in beginsel in strijd met de goede ruimtelijke ordening worden geacht om in een plan op gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) hiervoor gevoelige ontwikkelingen te voorzien. Dit betreft onder andere het bouwen van woningen. Door de provincie Noord-Holland is het "Bodemloket" ontwikkeld. Hierin wordt informatie verzameld met betrekking tot bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd of worden uitgevoerd, saneringen die zijn uitgevoerd en mogelijke bodembelastende bedrijven die hier waren gevestigd.

Op de kaart van Bodemloket geeft de overheid inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat de kaart zien waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 15 wordt een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven ter plaatse van het plangebied.



Figuur 15. Fragment van de bodemkaart (www.bodemloket.nl)

Op het fragment van de bodemkaart van het bodemloket is te zien dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen locaties waar onderzoek is uitgevoerd of in procedure zijn. Er zijn geen indicatoren bekend waaruit blijkt dat de bodemsituatie als verdacht moet worden aangemerkt.

Door de Milieudienst wordt gemeld dat het programma Nazca ok heeft uitgewezen dat ten behoeve van het plangebied geen onderzoek is uitgevoerd of in procedure is.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

CONCLUSIE

4.5

Water

In onder andere de Europese “Kaderrichtlijn water”, de vierde “Nota Waterhuishouding” en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Sinds 1 november 2003 is er een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke plannen als het onderhavige. Bij het opstellen van deze plannen moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van een ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheerssysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

In de Keur 2009 geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, compensatie van extra oppervlaktewater is vereist.

ONDERZOEK

Het perceel op de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg is gemiddeld ongeveer 13 x 30 meter groot; circa 390 m². de toename van het verhard oppervlak zal dan ook niet meer bedragen dan 800 m². Compensatie door middel van het aanleggen van extra oppervlakte water is dan ook niet nodig.

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro zal het plan voor een wateradvies aan het HHNK worden voorgelegd. Uit het overleg met het HHNK blijkt dat:

- a. Het HHNK aangeeft dat op basis van de verstrekte informatie geen sprake is van watercompensatie, omdat geen sprake is van toename van het verhard oppervlak.
- b. Er in verband met de kwaliteit van het afstromende hemelwater en de kwaliteit van de (water-)bodem terughoudend dient te worden omgegaan met het toepassen van uitloogbare materialen zoals lood, koperen

zink. Bij aansluiting van het dakoppervlak op het gemeentelijke hemelwaterriool als aansluiting op het gemengde stelsel met riooloverstorten op het oppervlaktewater heeft uitlogend materiaal een negatief effect op de waterbodemkwaliteit. De lozer moet er voor zorgen dat er geen water- en baggerkwaliteitsproblemen ontstaan. Het blijft hierdoor de verantwoordelijkheid van de lozer om ook de materialen die worden toegepast bij de bouw te beoordelen op risico van uitloging en de gevolgen hiervan. Als immers later uit baggeronderzoek of waterkwaliteitsonderzoeken verhoogde zinkgehalten worden aangetoond die wij aan de lozing (en de gebruikte materialen kunnen linken) is de lozer verantwoordelijk voor de saneringskosten en zal hij alsnog andere materialen moeten toepassen of een zuiverende voorziening moeten aanbrengen om nieuwe problemen te voorkomen.

- c. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, het aanleggen van meer dan 800 m² verharding, het onttrekken van grondwater, ontgravingen binnen het waterstaatswerk en het lozen op het oppervlaktewater is een watervergunning nodig.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het project wordt vooralsnog niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

4.6

Ecologie

4.6.1

Inleiding

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied 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 en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 19 augustus 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

4.6.2

Soortbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet 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 Flora- en faunawet 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 Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsni-

veau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Het projectgebied bestaat uit een stukje openbaar groen met enkele elzen en iepen en een dichte struiklaag van hondsroos. Tussen het plangebied en achterliggende bebouwing ligt een grasveldje met drie meidoornbomen. In het gras staan soorten als duizendblad, paardenbloem en gewone reigersbek.

Uit de informatie van Het Natuurloket¹ (kilometerhok 108-539 d.d. 17-08-2011) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Het is gezien de ligging en de inrichting van het plangebied echter niet te verwachten dat de in het kilometerhok voorkomende zwaarder beschermde planten- en diersoorten hier voorkomen. De waarnemingen zijn waarschijnlijk afkomstig uit nabij gelegen heide- en bosgebied ten noordoosten van Callantsoog. Op basis van het veldbe-

zoek blijkt dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals egel en spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

De volgens Het Natuurloket waargenomen beschermde zoogdiersoorten betreffen zeer waarschijnlijk gewone zeehond en grijze zeehond. In het projectgebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen (gebouwen/bomen) voor vleermuizen aanwezig. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen 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 Flora- en faunawet.

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 Flora- en faunawet 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. In algemene zin

INVENTARISATIE

EFFECTEN

¹ 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 en Innovatie en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

wordt dan ook aanbevolen om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te doen plaatsvinden.

4.6.3

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS- WET 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 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 Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (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 en uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUUR BUITEN DE EHS

Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid) wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden.

INVENTARISATIE

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog, dat is gelegen op een afstand van 300 meter. Dit is tevens het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de inrichting en de ligging van het plangebied in de kern van Callantsoog, is er geen ecologische relatie met de beschermde gebieden. Gezien de ligging in de kern van Callantsoog heeft het plangebied geen 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 Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid (Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie) verwacht.

4.6.4

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen vooronderzoek in het kader van de flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur 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.

4.7

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een ruimtelijk plan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moeten in een ruimtelijk plan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied bij het opstellen van het ruimtelijke plan betrokken worden.

WET- EN REGELGEVING

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de CHW-kaart is informatie opgenomen over archeologische waarden. In figuur 16 is een fragment van de CHW-kaart weergegeven.

ONDERZOEK



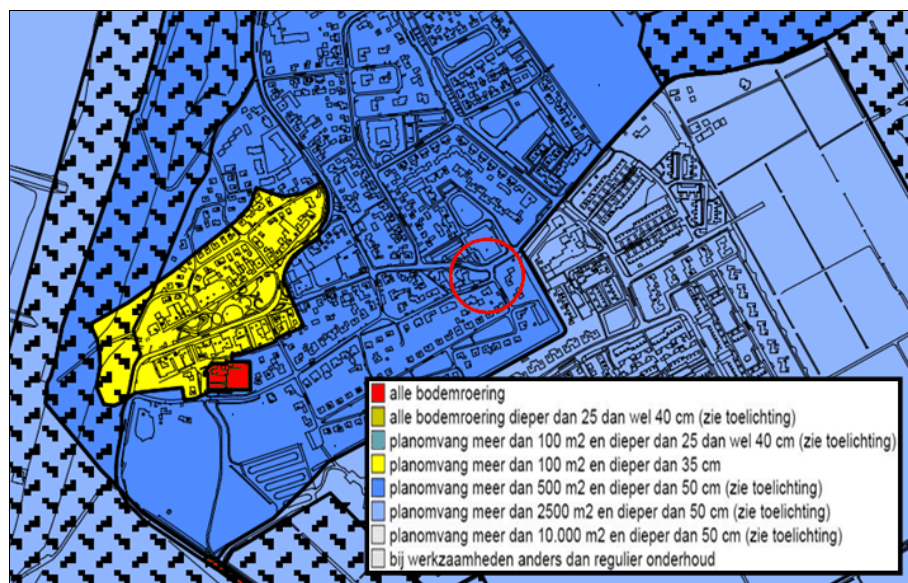
Figuur 16. Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland

CONCLUSIE

Uit de CHW-kaart blijkt dat het betreffende plangebied geen archeologische waarden aan de orde zijn.

BELEIDSNOTITIE ARCHEOLOGIE GEMEENTE ZIJPE 2007

In de “Beleidsnotitie archeologie gemeente Zijpe 2007” zijn verschillende archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden onderscheiden. In deze gebieden zijn verschillende beleidsregels van toepassing. Zo is bepaald dat in de meest waardevolle gebieden bij alle ontwikkelingen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In andere gebieden is dit noodzakelijk wanneer ontwikkelingen een bepaalde omvang hebben. Op de kaart bij de “Beleidsnotitie archeologie gemeente Zijpe 2007” zijn de verschillende gebieden weergegeven. In figuur 17 wordt hiervan het relevante fragment getoond.



Figuur 17. Fragment van de gemeentelijke archeologiekaart

Archeologisch onderzoek binnen het plangebied is aan de orde wanneer ontwikkelingen van meer dan 500 m² worden voorzien, met een diepte van meer dan 50 cm.

ONDERZOEK

Om de (mogelijke) archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied te beschermen, is overeenkomstig de beleidsnotitie archeologie een dubbelbestemming in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

CONCLUSIE

4.8

Externe veiligheid

In het “vierde Nationale milieubeleidsplan” (NMP4) zijn de beleidslijnen voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenoemde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het:

WET- EN REGELGEVING

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, bepaald als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen deze inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

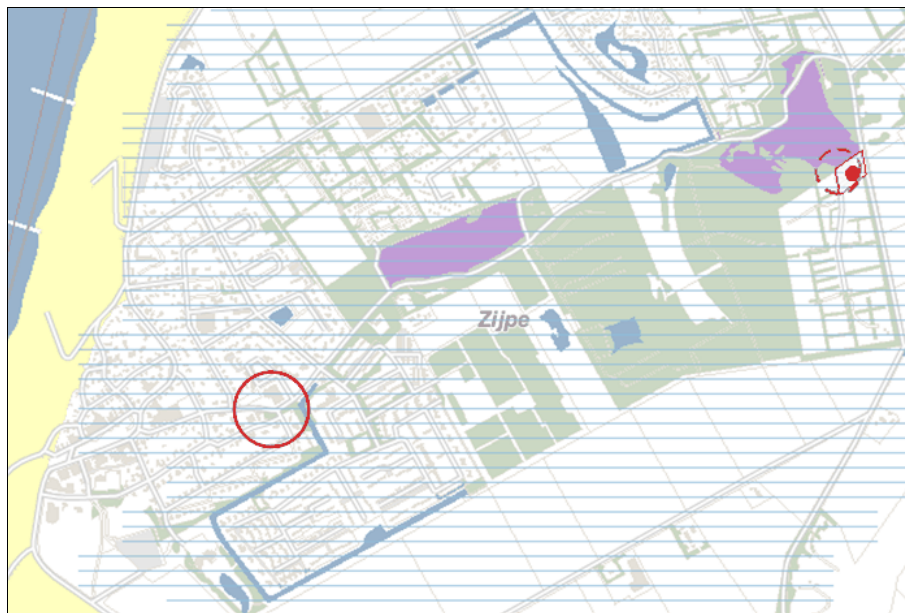
Het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Ze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsgebonden risico zijn alleen oriënterende waarden vastgesteld.

Op 1 januari 2011 treedt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er wordt nog gewerkt aan een Structuurvisie Buisleidingen.

In de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 1996 is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is in de plaats getreden van de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 1996. In de circulaire is het rijksbeleid uiteengezet over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in verhouding tot de omgeving. In de circulaire is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Bevi.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er wordt nog gewerkt aan een Structuurvisie Buisleidingen.

ONDERZOEK



Figuur 18. Fragment van de risicokaart

Door de provincie Noord-Holland is de zogenoemde risicokaart ontwikkeld waarop verschillende gevarenrisico's zijn weergegeven. De informatie op de risicokaart betreft onder andere risico met betrekking tot ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied naast het overstromingsrisico geen gevaren aanwezig zijn. In figuur 18 wordt een fragment uit de risicokaart weergegeven.

OVERSTROMINGSRISICO

In het gebied binnen de Uitlandsepolder ten zuidoosten van Callantsoog geeft de risicokaart een overstromingsrisico aan. De overstromingsdiepte in dit gebied varieert van 0 tot 2,0 meter. In dit gebied bestaat een risico op overstroming vanuit het buitenwater (hier de Noordzee). De bescherming tegen overstromingen vanuit het buitenwater ligt buiten het voorliggende wijzigingsplan.

BELEIDSVISIE EXTERNE VEILIGHEID

Door de gemeente Zijpe is een Beleidsvisie Externe Veiligheid Termijn 2008-2011 opgesteld. In deze beleidsvisie is informatie over alle knelpunten wat betreft de externe veiligheid opgenomen. Uit deze informatie blijkt dat er in het plangebied geen knelpunten aanwezig zijn.

De aanwezige gevarenrisico's in en in de directe omgeving van het plangebied leiden niet tot een overschrijding van de betreffende grens- en oriënterende waarden voor het plaatsgebonden risico en achtereenvolgens groepsrisico. Deze mogen daarom aanvaardbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet wordt belemmerd door gevarenrisico's.

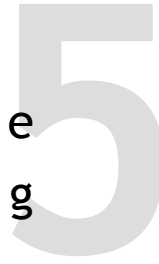
CONCLUSIE

4.9

Duurzaam bouwen

Het bewust maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuw- en/of verbouw wordt gestimuleerd vanuit de overheid. Geadviseerd wordt om de 'menukaarten duurzaam bouwen' te hanteren. Op deze kaarten, die te vinden zijn op de website: <http://www.co2-servicepunt.nl> staan maatregelen/voorzieningen aangegeven die gebouwen energiezuinig en duurzaam maken.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze procedure zal worden gevolgd.

5.2

Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijkingen bij een omgevingsvergunning.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

De invoering van de nieuwe Wro en het nieuwe (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltel-regel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

Het digitale bestemmingsplan

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang

op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRi2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Vormgeving kaart

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

Vormgeving regels

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

Het bestemmingsplan is daarmee voorbereid op digitale raadpleegbaarheid.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de Wro waren de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

5.3

Bestemmingen

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel op de hoek van de Jewelweg en de Zeeweg in de gemeente Zijpe. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering is op de plankaart aangegeven door middel van een bouwaanduiding. Tevens is aangegeven dat er geen bedrijfswoning op het perceel mag worden gebouwd.

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgesteld. Dit is een dubbelbestemming. In samenhang met het gemeentelijk archeologiebeleid is ervoor gekozen de gebiedswaarde te vertalen naar een passend beschermingsregime met betrekking tot de bouwregels en de mogelijkheid tot afwijken van de bouwregels. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' en mogen geen dan wel onder gestelde voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. In de bestemming is een mogelijkheid tot afwijken van de bouwregels opgenomen. Indien is voldaan aan de gestelde voorwaarden kan er toch worden gebouwd.

Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer. Onder voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verleend.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. De anti-dubbeltelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels. Bij oneigenlijk gebruik van bestemmingsregels kan worden gedacht aan het bouwen van een bedrijfswoning op gronden waarop reeds een bedrijfswoning is gebouwd op basis van het plan. Door middel van splitsing van de gronden kan de indruk worden gewekt dat de bouw van een bedrijfswoning op de gesplitste gronden is toegestaan. Deze denkwijze wordt door het opnemen van de anti-dubbeltelregel doorkruist en tegengegaan. Ook de 'Algemene afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze zijn opgenomen in overeenstemming met de in het Bro voorgeschreven tekst.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. lid 1 sub f van Bro dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij dient ook gekeken te worden naar de economische uitvoerbaarheid.

Alle kosten voor het ontwikkelen van het plan en de noodzakelijke onderzoeken voor de partiële herziening van het bestemmingsplan komen voor verantwoording en voor rekening van de eigenaar.

Aan de bestemmingsplanwijziging zijn voor de gemeente Zijpe uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden, aangezien het hier een geheel particuliere aangelegenheid betreft. De verzoeker heeft schriftelijk verklaard de leges te betalen die aan deze bestemmingsplanherziening verbonden zijn.

Op basis van het voorgaande mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht en zijn de exploitatiekosten derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening vormt de basis voor deze ontwikkeling. Een anterieure overeenkomst betreft een overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente met één of meerdere particuliere eigenaren sluit op het moment dat er geen exploitatieplan (nodig) is. Planschade maakt, conform artikel 6.24 Wro, onderdeel uit van deze anterieure overeenkomst.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de planologische procedure bestaat de mogelijkheid om de voorontwerpfase over te slaan en direct het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 19 oktober 2010, nr. 2010-48396, heeft GS bekend gemaakt in welke gevallen geen overleg met de provincie ex artikel 3.1.1 Bro noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel gelegen binnen het bestaand be-

bouwd gebied. Het betreft geen activiteit waarvoor wel overleg noodzakelijk is, zoals door GS is aangegeven in haar besluit. In overeenstemming met het besluit van GS hoeft geen overleg met de provincie ex artikel 3.1.1 Bro plaats te vinden.

Ook het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft aangegeven dat zij ruimtelijke plannen van gemeenten niet meer vooraf op nationale belangen zal beoordelen. Het nieuwe rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich in deze gevallen op toezicht achteraf.

Het bestemmingsplan is wel voor overleg naar het Hoogheemraadschap en enkele andere overleginstanties gestuurd. De resultaten van het overleg zijn samengevat weergegeven en daar waar nodig voorzien van een reactie van de gemeente. Ook zijn de overlegreacties als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

Veiligheidsbureau

Opmerkingen

Het veiligheidsbureau merkt op dat de parkeervoorzieningen voor de brandweer binnen het plangebied moeten blijven bestaan. Tevens geeft het veiligheidsbureau aan dat de dokterspraktijk ligt binnen de binnen de geluidscintour van het Waarschuwing- en Alarmerings Systeem en dat is voldaan aan de eisen voor bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan. De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio

Opmerkingen

De veiligheidsregio geeft aan dat het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, water en spoor) en hogedruk buisleidingen. De conclusie is daarom dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. De veiligheidsregio maakt daarom geen gebruik van het adviesrecht.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan. De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerkingen

Het HHNK geeft aan dat op basis van de verstrekte informatie geen sprake is van watercompensatie, omdat geen sprake is van toename van het verhard oppervlak.

Er dient in verband met de kwaliteit van het afstromende hemelwater en de kwaliteit van de (water-)bodem terughoudend te worden omgegaan met het toepassen van uitloogbare materialen zoals lood, koperen zink. Bij aansluiting van het dakoppervlak op het gemeentelijke hemelwaterriool als aansluiting op het gemengde stelsel met riooloverstorten op het oppervlaktewater heeft uitloogend materiaal een negatief effect op de waterbodemkwaliteit. De lozer moet er voor zorgen dat er geen water- en baggerkwaliteitsproblemen ontstaan. Het blijft hierdoor de verantwoordelijkheid van de lozer om ook de materialen die worden toegepast bij de bouw te beoordelen op risico van uitlozing en de gevolgen hiervan. Als immers later uit baggeronderzoek of waterkwaliteitsonderzoeken verhoogde zinkgehalten worden aangetoond die wij aan de lozing (en de gebruikte materialen kunnen linken) is de lozer verantwoordelijk voor de saneringskosten en zal hij alsnog andere materialen moeten toepassen of een zuiverende voorziening moeten aanbrengen om nieuwe problemen te voorkomen.

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, het aanleggen van meer dan 800 m² verharding, het onttrekken van grondwater, ontgravingen binnen het waterstaatswerk en het lozen op het oppervlaktewater is een watervergunning nodig.

Het HHNK treedt graag in overleg om de verdere uitwerking van het plan te bespreken. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoekt het HHNK vriendelijk een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangt het HHNK graag een exemplaar van het definitieve en vastgestelde plan.

Reactie van gemeente

In paragraaf 4.5 Water van de toelichting zal het verstrekte advies van het HHNK worden verwerkt. De overlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.