

**Wijzigingsplan artikel 3.6, lid 1a Wet ruimtelijke ordening
Achterweg 12b te Callantsoog**



27 maart 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING	4
2.	HET BOUWPLAN.....	5
3.	RELEVANTE REGELGEVING	5
3.1.	RIJKSBELEID	5
3.2.	PROVINCIAAL BELEID	6
3.3.	GEMEENTELIJK BELEID	6
3.3.1.	BESTEMMINGSPLAN.....	6
3.3.2.	BEELDKWALITEITSPLAN GROOTE KEETEN.....	7
3.3.3.	TOEKOMSTVISIE GEMEENTE ZIJPE.....	8
3.3.4.	WOONVISIE 2005+ 'GOED WONEN VOOR IEDEREEN'	8
3.3.5.	WELSTANDSNOTA.....	9
4.	ASPECTEN VAN BEELDKWALITEIT.....	10
4.1.	BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK	10
4.1.1.	SCHAAL.....	10
4.1.2.	UITSTRALING	10
4.1.3.	BEZONNING	10
4.1.4.	PRIVACY	10
5.	MILIEU.....	11
5.1.	BODEM	11
5.2.	GELUID.....	11
5.3.	WATER.....	12
5.4.	LUCHTKWALITEIT	12
5.5.	EXTERNE VEILIGHEID	13
5.6.	HINDERGEVOELIGE BESTEMMINGEN.....	13
6.	VERKEER.....	13
6.1.	PARKEREN.....	13
6.2.	ONTSLUITING PERCEEL	13

7.	NATUURBESCHERMINGSWET	14
7.1.	FLORA- EN FAUNAWET	16
8.	PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN.....	17
9.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	17
10.	PROCEDURE	17



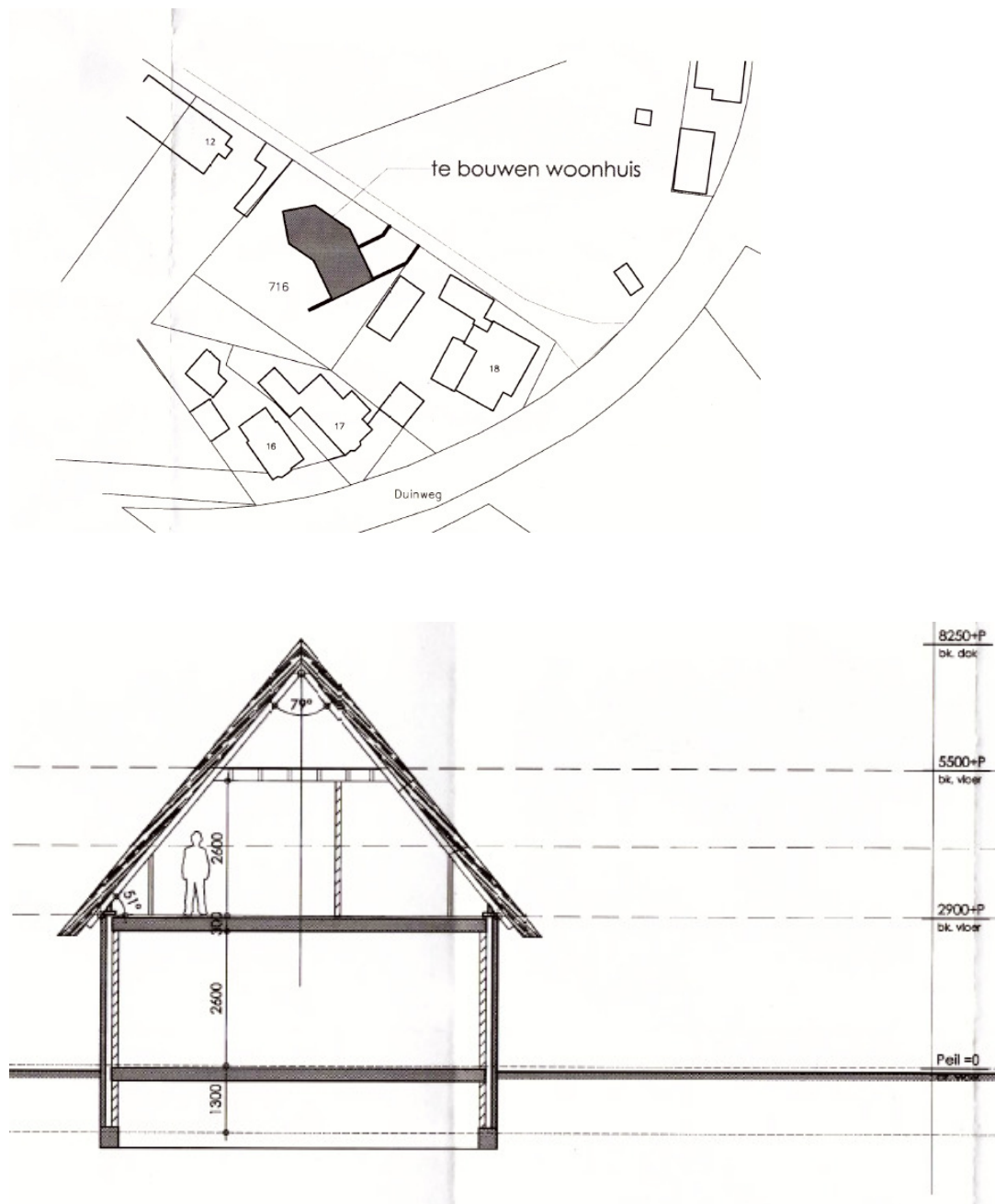
Ligging Plangebied

1. Aanleiding

De familie Tamis, Achterweg 12b te Callantsoog heeft op 17 februari 2010 een bouwvergunning met vrijstelling artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning op dit perceel.

In het geldende bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" is voor het betreffende perceel de nadere aanduiding "Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 2" opgenomen.

Het voorliggende wijzigingsplan, op grond van artikel 3.6, lid 1a Wro in combinatie met artikel 3.6, lid d van het bestemmingsplan, voorziet erin om de gronden ter plaatse van de aanduiding Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 2" aan de Achterweg 12b conform de op 17/2/2010 verleende bouwvergunning te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met Tuin'.



Verleende bouwvergunning Achterweg 12b Callantsoog, febr. 2010

2. Het bouwplan

Het bouwplan is ontwikkeld met inachtneming van het Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten en in overleg met de welstandscommissie. De woning bestaat uit een bouwlaag met kap en een inpandige garage. De goothoogte van de woning is bewust laag gehouden, zodat de kap lijkt op te gaan in het duinlandschap. In de bijlage is een impressie van de op te richten opgenomen.



3. Relevante regelgeving

3.1. Rijksbeleid

Het beleid voor ruimtelijke ordening zoals in 2006 in de Nota Ruimte is beschreven, is in 2011 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het Rijk formuleert hierin 3 hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opvagen, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij..'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte.

Ontwerpbesluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten bij AmvB regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten treffen. Zijn strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Het betreft volgens de regering grotendeels bestaande, beleidsneutrale onderwerpen zoals het bundelen van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten, groene ruimte en water. De regeling bevat enerzijds regels die rechtstreeks zijn gericht tot gemeenten en waaraan zij bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of vergelijkbaar besluit moeten voldoen. Anderzijds worden regels opgelegd aan provincies die deze moeten uitwerken in een provinciale ruimtelijke verordening (zgn. "getrapte regels"). De AmvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Voorliggend initiatief sluit aan bij het rijksbeleid door bij te dragen aan de rijksdoelstelling van voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Voorliggend wijzigingsplan betreft maatwerk en is niet in strijd met projecten van nationaal belang.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De drie hoofdbelangen in de structuurvisie zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Om de provinciale belangen die in de Structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale beleid, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Voor de ontwikkeling van een vrijstaande woning op het perceel is op 17 februari 2010 bouwvergunning met toepassing van een vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Op grond van de PRVS wordt de bebouwing waarvoor reeds een verklaring van geen bezwaar onder de "oude" WRO is verleend wordt op grond van de PRVS gezien als feitelijk bestaande bebouwing en kan daarmee worden beschouwd als 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

Uit toetsing van het bouwplan aan de PRVS is gebleken dat het wijzigingsplan past binnen de provinciale beleidskaders die voor het gebied zijn opgenomen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan

Voor het perceel Achterweg 12b is het bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" van toepassing en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 2'.



Fragment bestemmingsplan “Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten”

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

De op 17 februari 2010 verleende bouwvergunning en vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO worden met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid alsnog gewijzigd zodat ter plaatse van het perceel een bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' wordt opgenomen.

3.3.2. Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten

Op 25 maart 2008 heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Groote Keeten vastgesteld. Een BKP wordt opgesteld om bij nieuwe ontwikkelingen, vanuit de identiteit van het dorp en zijn omgeving, de belangrijkste cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Cultuur en landschap vormen min of meer de dragers van nieuwe ontwikkelingen. Met het BKP dient een zodanig specifiek plan te worden opgesteld, dat een doorvertaling naar bestemmingsplannen mogelijk is. Tevens dient aan de hand van een BKP verdere uitvoering te worden gegeven aan concrete ruimtelijke projecten.

Door Bügel Hajema is op 24 september 2007 een notitie uitgebracht naar aanleiding van het ingediende principe-verzoek voor het bouwen van een woning aan de Achterweg met de volgende conclusie:

'Het ingediende plan voldoet voor zover door ons op basis van de aangeleverde stukken toetsbaar is, in hoofdlijn aan de gestelde beeldkwaliteitsrichtlijnen in het Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten. De globale ideeën over de terreininrichting en de schaal en maat van het bouwplan voldoen aan de gestelde beeldkwaliteitsrichtlijnen.'

3.3.3. Toekomstvisie gemeente Zijpe

In 2004 is de nota 'Toekomstvisie Zijpe 2003-2015' vastgesteld. Belangrijk in verband met de ontwikkeling voor Groote Keeten zijn daaruit de volgende constatering:

- inzet op aanwas van woningen door benutten van inbreilocaties;
- verkenning mogelijkheden voor uitbreidingen Groote Keeten in het centrumgebied;
- inzet op recreatie gedurende het hele jaar met een hoger bestedingspatroon;
- de kern van Groote Keeten dient een zo rechtstreeks mogelijke ontsluiting te krijgen op de N9;
- een rondweg ten oosten en noorden van het grote parkeerterrein in Groote Keeten;
- streven naar uitbreiding van parkeren ten behoeve van strandbezoek;
- recreatieve voorzieningen zoals verdere aanleg van fiets- en wandelroutes met landschappelijke aankleding, voorzieningen voor campers.

Het wijzigingsplan komt overeen met de toekomstvisie, vanwege de inzet op aanwas van woningen door het benutten van inbreilocaties.

3.3.4. Woonvisie 2005+ 'Goed wonen voor iedereen'

In de visie zijn de volgende uitgangspunten voor het nieuwbouwbeleid 2005-2009 geformuleerd:

De nieuwbouw (uitbreiding) wordt geconcentreerd in de groeikern 't Zand. De keuze is gemaakt in de toekomstvisie. De overweging hierbij is dat bij de huidige ontwikkeling de gemeente Zijpe zal blijven bestaan uit acht matig ontwikkelde dorpen. *'Matig in de zin dat de inwonersaantallen langzaam achteruit lopen, de bevolking vergrijsd en de voorzieningen in de dorpen worden opgeheven. Een goede oplossing is te kiezen voor het aanwijzen van een of twee dorpen als hoofdkern(en) met de mogelijkheden voor grootschalige nieuwbouw en voorzieningen. De keuze valt dan als snel op 't Zand vanwege de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen en andere voorzieningen.'* In 't Zand worden (ook voor wat betreft ambtelijke uitvoeringscapaciteit) prioriteiten gelegd. Grootschalige ontwikkelingen (uitbreiding) in andere kernen hebben derhalve geen prioriteit. Woningzoekenden zullen zich voor wat betreft nieuwbouw vooral op 't Zand moeten richten. Ook bestaande recreatieterreinen zullen behalve het woongebied Previnciaireweg in Callantsoog en enkele solitaire recreatiewoningen waarover afspraken zijn gemaakt niet worden omgezet ten behoeve van permanente bewoning.

- Kleine ontwikkelingen (uitbreiding/transformatie) in kernen moeten in principe altijd mogelijk blijven (maximaal circa 15 woningen) evenals kleinschalige (veelal kerngerichte) ontwikkelingen ten behoeve van specifieke doelgroepen bijvoorbeeld ouderen en gehandicapten. Dergelijke ontwikkelingen mogen geen substantieel onderdeel van de jaarlijkse woningproductie zijn en mogen de groei in 't Zand niet in de weg staan. Een laatste afwegingscriterium kan zijn in hoeverre het te realiseren plan een bijdrage levert aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid.

Het realiseren van een woning in de kern Groote Keeten levert geen strijdigheid op met de geformuleerde uitgangspunten in de woonvisie.

3.3.5. Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota is het volgende voor het gebied bepaald:

Gebiedsbeschrijving

Op de overgang van De Schinkeldijk en Helmdijk naar de Noordduin is Groote Keeten ontstaan. Aanvankelijk betrof het hier een beperkte bebouwingsconcentratie van vooral agrarische bedrijven en woonhuizen. Onder invloed van de aantrekkingskracht van de kust is de bebouwing hier toegenomen in de vorm van vakantiebungalowparken, appartementengebouwen, camping- en horecaondernemingen. Een verdergaande verdichting van de kern is van vrij bescheiden omvang gebleven. De bebouwing is enerzijds georiënteerd op de ligging van de dijk anderzijds is er een meer aan de duinen gerelateerde verspreid liggende bebouwing ontstaan.

Beleid, waardestelling en ontwikkeling

Het beleid is hier gericht op beheer van de bestaande basiskwaliteit en versterking van de recreatieve potentie in aansluiting op bestaande bungalowpark en kampeerterrein.

Welstandsregime

Hier is een regulier welstandsregime van kracht gericht op beheer en handhaving van de bestaande basiskwaliteit. Ten aanzien van recreatie-bungalowparken wordt verwezen naar de daarvoor opgestelde gebiedscriteria.

Welstandscriteria

Ligging

- er dient te worden aangesloten op het ritme, de oriëntatie, ontsluiting en vormgeving van de bestaande stedenbouwkundige structuur en de daarin aanwezige bebouwing;
- bij nieuwbouw dient de hoofdbebouwing geënt te zijn op de naburige verkaveling/bebouwing;
- bebouwing in de duinrandzone dient zorgvuldig ingepast te worden;

Massa

- gebouwen hebben individuele kwaliteit en benadrukken kleinschaligheid;
- vervangende nieuwbouw dient aan te sluiten op massa en vorm van belendende bebouwing;
- wijziging in de massaopbouw dient afgestemd te zijn op het bestaande;
- bijgebouwen, aan en uitbouwen zijn ondergeschikt of maken onderdeel uit van het ontwerp;

Detaillering

- vormgeving en materialisering afstemmen op bestaande;
- details zoals schoorstenen, goten e.d. zijn accenten in een overwegend sobere architectuur;
- kleurgebruik is traditioneel voor oude bebouwing en kan in lichte tinten bij overige bouwwerken;
- detaillering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen is afgestemd op hoofdgebouw;

Bij het maken van een ontwerp voor woningbouw zal rekening gehouden moeten worden met de welstandsnota. De nieuw op te richten woning zal moeten voldoen aan de uitgangspunten van deze nota.

4. Aspecten van beeldkwaliteit

4.1. Bebouwingskarakteristiek

Het wijzigingsplan voor het oprichten van een woning is uitgewerkt op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals verwoord in de welstandsnota als het beeldkwaliteitsplan.

4.1.1. Schaal

In de richtlijnen is gesteld dat de schaal, maat en uitstraling van de bestaande, aangrenzende woningen uitgangspunt is voor nieuwe ontwikkelingen. Sterke massavorming en grootschalige bebouwing is daarbij niet toegestaan. De huidige omliggende bebouwing bestaat uit twee vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapwoning. De bouwvorm van deze woningen is een halve tot anderhalve bouwlaag met kap (ervan uitgaande dat de bovenkant van het pad het peil is). De voorkomende kapvorm is een zadelpak. De hoofdrichting van de kappen is evenwijdig aan het pad. De gevels zijn opgetrokken in crèmekleurig of wit geschilderd metselwerk, al dan niet in combinatie met houten topgevels. De daken zijn afgedekt met oranje, rode of antraciet gekleurde pannen.

De schaal en maat van de voorgestelde nieuwe bebouwing zal aan moeten sluiten bij de bestaande woningen.

4.1.2. Uitstraling

Het bouwplan zal een uitstraling moeten hebben die passend is bij het aangrenzend duingebied en moet zich voegen in de kleinschalige bebouwing van Groote Keeten. Het materiaalgebruik kan hieraan bijdragen.

4.1.3. Bezoning

Gelet op de ruime afstanden tussen de naastgelegen bebouwing en het bouwvlak is er in geen enkel opzicht sprake van een belemmering van de daglicht- en zontoetreding.

4.1.4. Privacy

In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat het niet is toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben wanneer deze uitzicht geven op het aangrenzende erf. Er wordt voldaan aan de voorgeschreven afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens conform het Burgerlijk Wetboek. Gelet op de grote afstand tussen het nieuw op te richten gebouw en de naastliggende woningen, is er geen sprake van aantasting van de privacy.



Foto naastgelegen perceel

5. Milieu

5.1. Bodem

Bodem Belang BV heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het bouwperceel. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 Locatie: Duinweg 18 te Callantsoog (Bodem Belang BV, Projectnummer: 05 1000825, d.d. 10 maart 2008). De conclusie is dat de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) milieuhygiënisch gezien geen belemmering vormt voor het afgeven van de bouwvergunning.

5.2. Geluid

De maximumsnelheid op de locatie bedraagt 30 kilometer per uur. Ingevolge de Wet geluidhinder heeft iedere weg van rechtswege een zone. De breedte van de zones is als volgt:

Breedte van de zones langs wegen

Stedelijk aantal rijstroken	buitenstedelijk aantal rijstroken	meters aan weerszijde van de weg
1 of 2		200m
3 of meer		350m
	1 of 2	250m
	3 of 4	400m
	5 of meer	600m

Onder stedelijk gebied wordt bedoeld het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een auto-weg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. Deze zones gelden niet indien:

1. wegen welke zijn gelegen binnen een als een woonerf aangeduid gebied;
2. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Uit het bovenstaande blijkt dat in dit geval geen zones gelden en er dus geen akoestisch onderzoek nodig is voor de locatie. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch rapport op te stellen.

5.3. Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Aangezien het bouwplan gerealiseerd kan worden met vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO is de watertoets geen verplicht onderdeel. In deze ruimtelijke onderbouwing zal dan ook slechts beperkt worden ingegaan op deze watertoets.

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 650 m², waarvan door realisering van het bouwplan 100 m² verhard wordt. Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterbergings situatie in het betreffende peilvak. Watercompensatie in verband met een toename van het verhard oppervlak is derhalve niet aan de orde. Ontwikkeling op deze locatie is om advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het advies van het Hoogheemraadschap van 16 januari 2009 zal worden opgevolgd.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen ingetrokken. De Wet luchtkwaliteit bestaat uit:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) (luchtkwaliteitseisen)
- Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM) (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer wordt in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2. Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze regelgeving is van toepassing op de buitenlucht en is niet van toepassing op een arbeidsplaats.

Op basis van de nieuwe wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden worden voldaan:

- grenswaarden worden niet overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Tot op het moment dat het NSL is vastgesteld, geldt de 1% grens. Projecten die minder dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook de toetsing aan de normen is niet nodig.

In de Regeling niet in betekende mate bijdragen zijn een aantal soorten projecten opgenomen met een getalsmatige invulling van de NIBM-grens:

	Woningbouw locaties (netto)	Kantoorlocaties (m ² bruto bvo)
1% criterium 1 onsluitingsweg	< 500	< 33.333
1% criterium 2 of meer onsluitingswegen	< 1.000	< 66.667
3% criterium 1 onsluitingsweg	< 1.500	< 100.000
3% criterium 2 of meer onsluitingswegen	< 3.000	< 200.000

De bewuste locatie vormt geen aandachtspunt, er zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden van bovengenoemde stoffen. De relatieve bijdrage van het gemotoriseerde verkeer als gevolg van het plan zal ook niet tot overschrijdingen leiden.

Door de Milieudienst Kop van Noord-Holland is voor de gemeente Zijpe een rapportage Luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit de gevoerde berekeningen blijkt dat er binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Zijpe geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn.

5.5. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeeld is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Op basis van de vigerende regelgeving voor de betreffende activiteit kan de minimaal aan te houden afstand tussen activiteit en het dichtstbijzijnde gevoelige object worden bepaald. Deze afstand dient minimaal in acht te worden genomen.

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt onderscheid gemaakt in gevoelige objecten (zoals woningen, scholen, kantoren bestemd voor meer dan 50 personen) en beperkt gevoelige objecten (zoals winkels, de meeste bedrijfsgebouwen, sporthallen, kantoren bestemd voor minder dan 50 personen).

In het onderhavige bouwplan vinden er geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats waarbij gevoelige bestemmingen en beperkt gevoelige bestemmingen in gevaar worden gebracht.

Aspecten als externe veiligheid zijn niet aan de orde, omdat er in de directe nabijheid geen inrichtingen aanwezig zijn met een zonering op grond van de externe veiligheid. Eveneens is er gekeken naar de route gevaarlijke stoffen en buisleidingen en ook die beide onderdelen van externe veiligheid spelen geen rol bij dit plan.

5.6. Hindergevoelige bestemmingen

In de directe nabijheid van de onderhavige locatie bevinden zich geen bedrijven die door deze wijziging belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

6. Verkeer

6.1. Parkeren

De volledige parkeerbehoefte van het bouwplan dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hierbij is een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit voldoet ruimschoots aan de voorgeschreven landelijke parkeernormering.

6.2. Ontsluiting perceel

Het perceel wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting via de Achterweg op de Duinweg. Aangezien er al een bestaande uitrit is op de Duinweg is er geen verandering in de bestaande situatie.

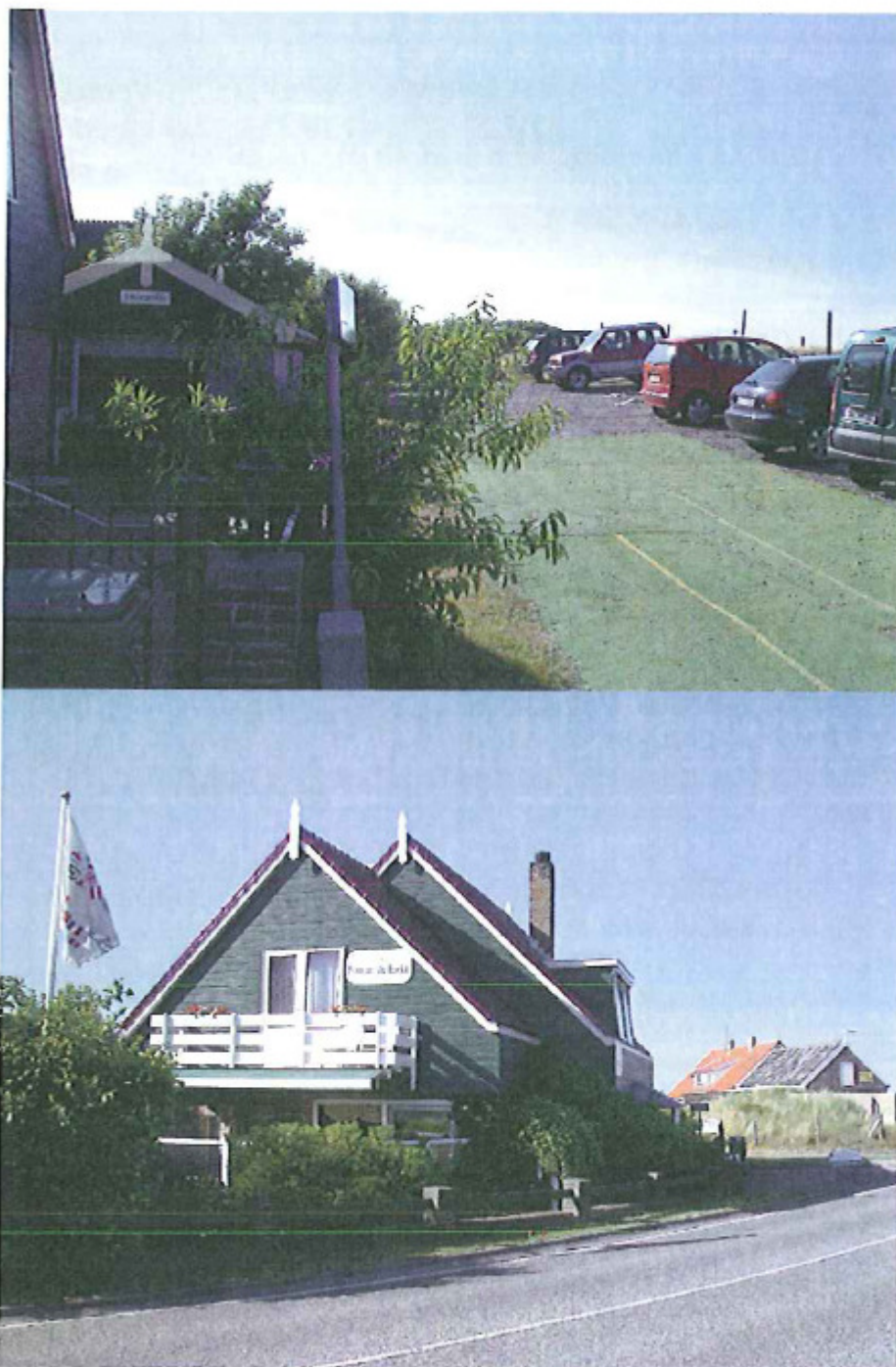


Foto bestaande uitrit

7. Natuurbeschermingswet

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet en in de Natuurbeschermingswet. De eerste regelt hoe in heel Nederland omgegaan moet worden met beschermde soorten, de tweede regelt hoe gehandeld moet en mag worden in en rondom natuurgebieden, Natura 2000-gebieden.

Sinds oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet in werking getreden. Europese regelgeving –Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn- zijn hiermee geïntegreerd in nationale wetgeving. In een gebied dat beschermd is volgens de Natuurbeschermingswet is het verboden de natuur te verstoren of te schaden. Als men voor de natuur mogelijk verstorende of schadelijke handelingen wil verrichten, zoals bouw- of graafwerkzaamheden,

grondwateronttrekkingen of het verstoren van dieren moet daarvoor een vergunning worden aangevraagd bij de provincie.

Voor het perceel Achterweg 12b geldt dat dit perceel is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. In het kader van Natura 2000 zijn de Noordzeekustzone en het Zwanenwater aangewezen als Vogelrichtlijngebied. De duinenstrook en het Zwanenwater vallen onder Habitatrichtlijngebieden.

In het Ontwerpbesluit Noordzeekustzone zijn de volgende algemene doelen geformuleerd:

- Behoud van de bijdrage van het Natura 2000 gebied aan de biologische diversiteit en aan de gunstige staat van instandhouding van natuurlijke habitats en soorten binnen de Europese Unie.
- Behoud van de bijdrage van het Natura 2000 gebied aan de ecologische samenhang van het Natura 2000 netwerk zowel binnen Nederland als binnen de Europese Unie.
- Behoud en waar nodig herstel van de ruimtelijke samenhang met de omgeving ten behoeve van de duurzame instandhouding van de in Nederland voorkomende natuurlijke habitats en soorten.
- Behoud en waar nodig herstel van de natuurlijke kenmerken en van de samenhang van de ecologische structuur en functies van het gehele gebied voor alle habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd.
- Behoud of herstel van gebiedsspecifieke ecologische vereisten voor de duurzame instandhouding van de habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd.

Als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, vierde lid, van de Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L 206) is de Noordzeekustzone aangewezen.

Deze speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen:

- Permanent met zeewater van geringe diepte overstroomde zandbanken
- Slik- en zandplaten
- Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia* spp. en andere zoutminnende soorten
- Atlantische schorren (*Glauco Puccinellietalia maritimae*)
- Embryonale wandelende duinen
- Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* ("witte duinen")
- Vochtige duinvalleien

Deze speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten (Habitatrichtlijn):

- Zeeprik
- Rivierprik
- Fint
- Bruinvis
- Grijze zeehond
- Gewone zeehond

Deze speciale beschermingszone is aanwezen voor de volgende soorten (Vogelrichtlijn – broedvogels):

- Bontbekplevier
- Strandplevier
- Dwergstern

Deze speciale beschermingszone is aanwezen voor de volgende soorten (Vogelrichtlijn – niet-broedvogels):

- Roodkeelduiker
- Parelduiker
- Aalscholver
- Bergeend
- Topper
- Eider
- Zwarte zee-eend
- Scholekster
- Kluut
- Bontbekplevier
- Zilverplevier
- Kanoet
- Drieteenstrandloper
- Bonte strandloper
- Rosse grutto
- Wulp
- Steenloper
- Dwergmeeuw

Gelet op het feit dat genoemde habitattypen en genoemde soorten in het kader van de habitatrichtlijn en vogelrichtlijn niet worden verstoord door het realiseren van een woning met garage op het perceel Achterweg 12b en daardoor wordt voldaan aan de algemene doelen zoals genoemd in het ontwerpbesluit Noordzeekustzone wordt geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

7.1. Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (2002) voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Ze regelt ook de handel en de in- en uitvoer van beschermde planten en dieren, de jacht, het beheer en de schadebestrijding.

De planlocatie welke buiten de speciale beschermingszone valt, maakt onderdeel uit van de bebouwde komen en grenst aan middels de Achterweg aan het Natura 2000 gebied.

Het staatsnatuurmonument 'Duinen van Den Helder en Callantsoog' is als "Duinen Den Helder Callantsoog", aangemeld als speciale beschermingszone op grond van de EG-Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (92/43EEG).

De kwalificerende habitats zijn o.a.:

2130 Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie ('grijze duinen')

2140 Vastgelegde ontkalkte duinen met *Emetrum nigrum* (kraaihei)

2169 Duinen met *Hippophae rhamnoides* (duindoorn)

2170 Duinen met *Salix repens* ssp. *Argentea* (*Salicion arenaria*) Kruiptwilg)

Complementair doel:

A277 Tapuit Uitbreiding omvang en/of verbetering kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 30 paren.

Potentiële significante verstoring op de Habitatlijnsoort tapuit is uitgesloten gezien de bestaande verstoring van woningen, fietspad en Achterweg. Tevens zijn geen broedende tapuiten gesignaleerd nabij de planlocatie.

Verslechtering van de Habitattypen zijn uitgesloten. Locatie valt namelijk binnen een aaneengesloten bebouwing en ligt buiten de speciale beschermingszone. Geconcludeerd kan worden dat een wijziging op het perceel Achterweg 12b te Callantsoog geen

negatieve effecten heeft op de beschermde waarden van het achterliggende beschermde natuurmonument.

8. Privaatrechtelijke belemmeringen

De wijziging zal in zijn geheel en uitsluitend op het kadastrale perceel sectie C nr. 716 plaatsvinden. Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen, zoals bijvoorbeeld erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten, die de realisatie van het plan zouden kunnen belemmeren.

9. Economische haalbaarheid

Het perceel is geen eigendom van de gemeente. Van de wijziging zullen voor de gemeente geen kosten voortvloeien. Een ontwikkeling wordt voor rekening en risico door de aanvrager gerealiseerd.

10. Procedure

Op de procedure van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet Bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp-wijzigingsplan wordt gepubliceerd in de gemeenteberichten, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Het wijzigingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld. Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 2 februari 2010 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het wijzigingsplan is vervolgens op 27 maart 2012 vastgesteld.

maart, 2012