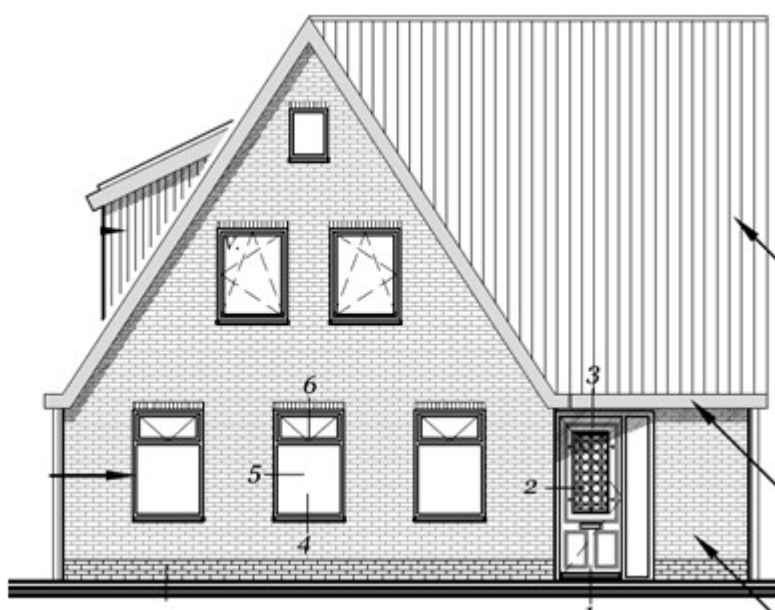


wijzigingsplan Prévinaireweg 3 in Callantsoog



-Inhoudsopgave-

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering van het plangebied	3
2	Plan	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Nieuwe situatie	4
3	Beleidskader	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Omgevings Onderzoek	10
4.1	Geluid	10
4.2	Bedrijven en milieuhinder	10
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Bodem	13
4.5	Water	14
4.6	Ecologie	14
4.6.1	Inleiding	14
4.6.2	Gebiedsbescherming	15
4.6.3	Soortenbescherming	18
4.7	Archeologie	19
4.8	Externe veiligheid	21
5	Haalbaarheid	22
5.1	Economische haalbaarheid	22
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	23

1 Inleiding

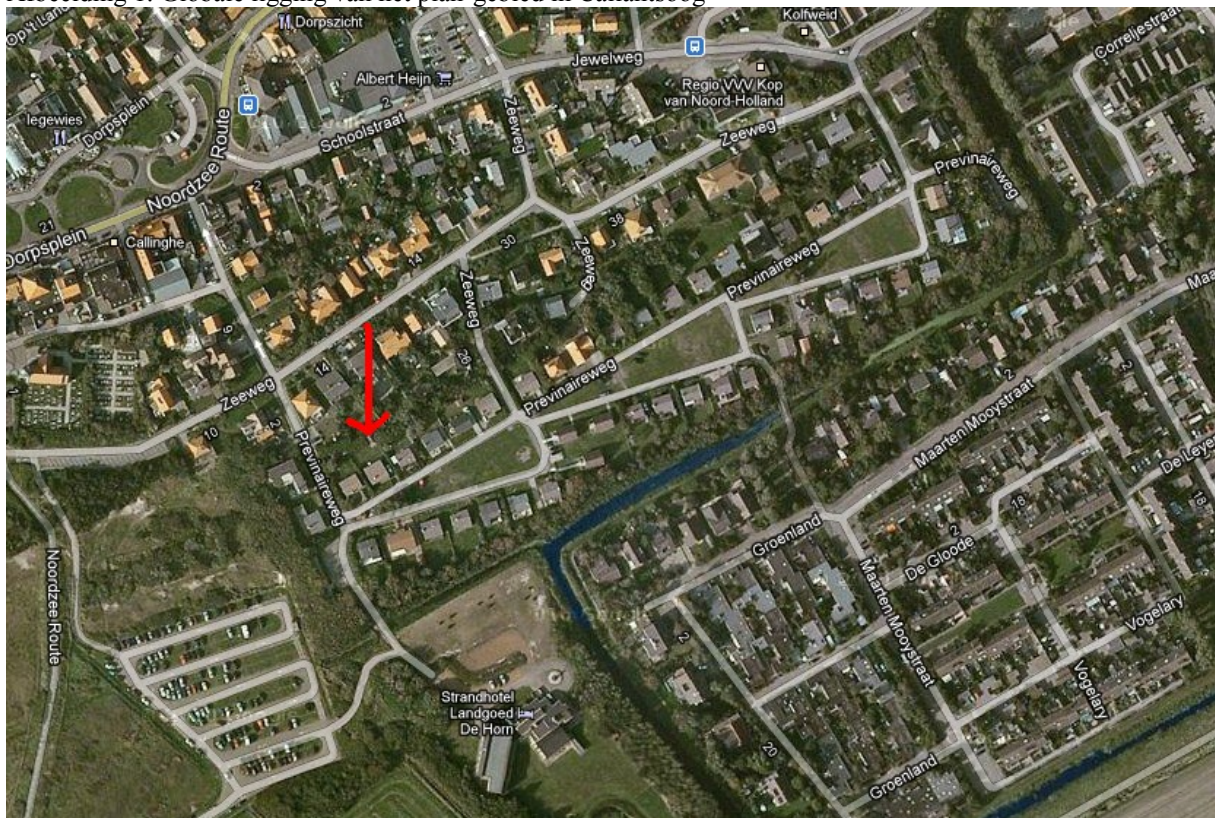
1.1 Aanleiding

Dit plan is opgemaakt voor het perceel Prévinaireweg 3 in Callantsoog. In het huidige bestemmingsplan “Petten, ’t Zand, Callantsoog en Groote Keeten” staat dit perceel bekend met de bestemming ‘Recreatie- Recreatiewoning’ met een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming voor het perceel te veranderen naar een permanente woonbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt met het voor u liggende plan nagestreefd.

1.2 Situering van het plangebied

Het perceel ligt in het dorp Callantsoog. Op afbeelding 1 is met een rode pijl de locatie weergegeven. Het betreffende perceel is gelegen ten zuidwesten van de Prévinaireweg. Ten noorden van de Prévinaireweg ligt de Zeeweg en het centrum van Callantsoog. In Zuidoostelijke richting ligt een woonwijk.

Afbeelding 1. Globale ligging van het plan-gebied in Callantsoog



2 Plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten Zuidwesten van de Prévinaireweg. De Prévinaireweg kent een mix van recreatie- en vrijstaande woningen, met daarbinnen veel variatie in bebouwing, zowel in hoofdvorm als architectuur. De uitstraling van de recreatiewoningen is eenvoudig/sober, evenals de materialisering. De vrijstaande woningen aan de Prévinaireweg hebben een eigen uitstraling, zowel in architectuur, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing heeft als overeenkomst dat de hoofdvorm maximaal één bouwlaag met een kap omvat en dat deze overwegend met een representatieve gevel naar de straatkant is gericht. Een voorgevel en nokrichting evenwijdig aan de weg overheersen in het straatbeeld. De oppervlakte en het volume van de hoofdvorm varieert per woning. In de huidige situatie staat op het perceel een recreatiewoning. Deze woning wordt gesloopt en vervangen door een permanente woning.

afb 2. foto van de huidige situatie



2.2 Nieuwe situatie

Op het perceel Prévinaireweg 3, wordt een nieuwe woning beoogd. De nieuwe woning kent qua ontwerp een klassieke/traditionele uitstraling welke past bij reeds eerder op de Prévinaireweg gerealiseerde woningen

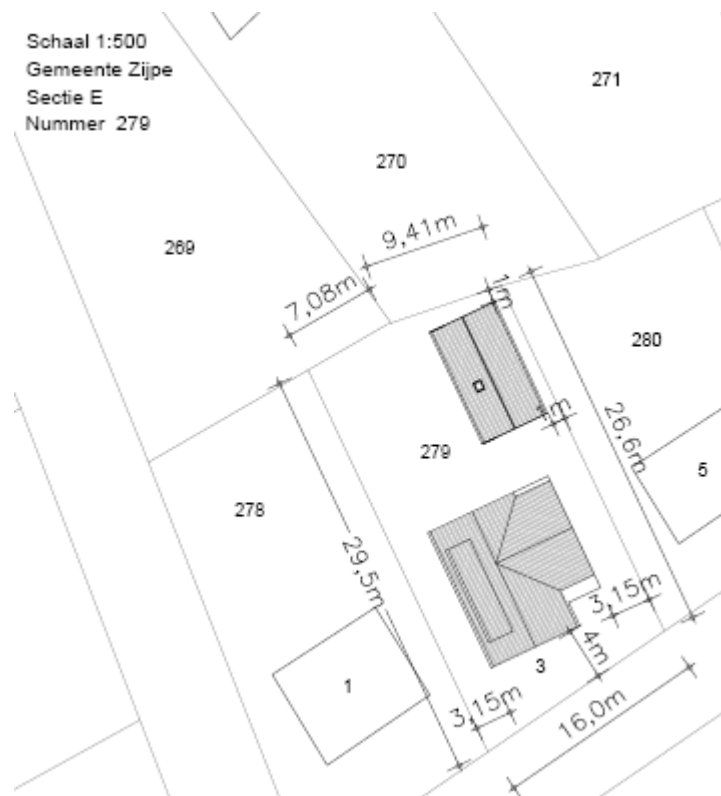
Bij de woning wordt een bijgebouw opgericht met dezelfde uitstraling als de woning. Door de situering van de bebouwing blijft aan de voorzijde van de woning genoeg ruimte over om te parkeren op eigen terrein en blijft rondom de woning voldoende ruimte voor een tuin.



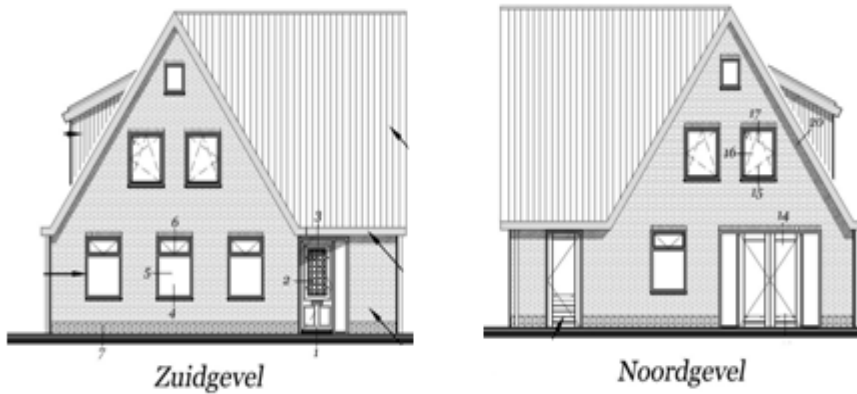
Afb 3 foto's diverse woningen/zomerhuizen Previnairweg

Het plan past qua ontwerp en de hoofdvormen bij de reeds eerder op de Previnairweg gerealiseerde permanente- en nieuw gebouwde zomerwoningen.

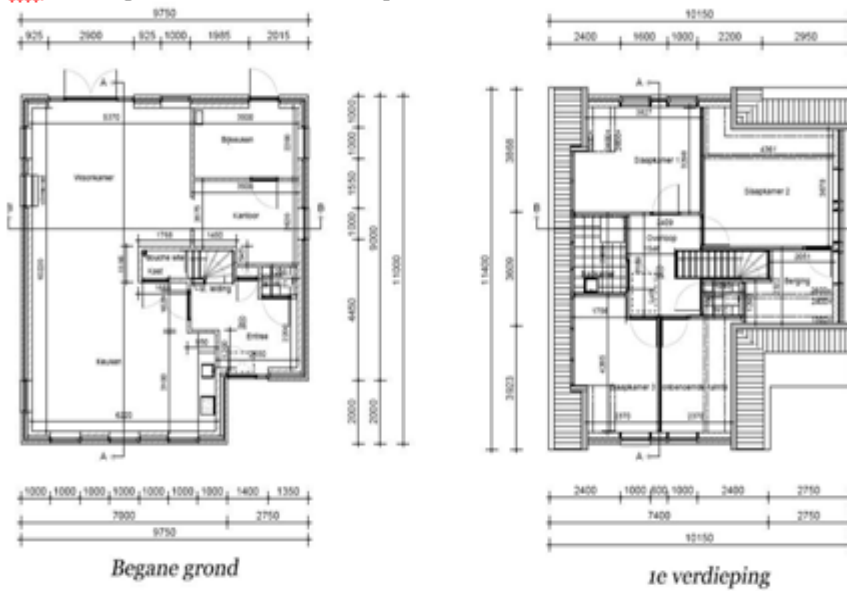
Afb 4 . Situatietekening van de nieuw te realiseren woning.



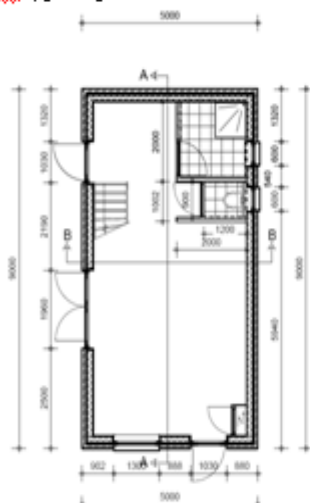
Afb. 5. Zuid- en Noord gevel aanzichten van de nieuwe woning



Afb. 6. Plattegronden van de nieuwe woning



Afb. 7. plattegrond schuur



Het gehele bouw plan voorziet in een gebouw dat zich qua afmetingen en aanzicht goed verhoudt tot de omliggende bebouwing en reeds gerealiseerde woningen.

3. Beleidskader Overheid

3.1 Algemeen

Het voor u liggende bouwplan past binnen de kaders neergelegd in het moederplan “Petten, ’t Zand, Callantsoog en Groote Keeten”. Hierna volgen enkele punten welke extra toelichting nodig hebben. Het betreft hier onder meer het nieuwe beleid van de provincie Noord-Holland.

3.2 Beleid Provincie

Structuur visie Noord-Holland 2040.

De Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie “Noord-Holland 2040” vastgesteld. In deze structuurvisie zijn uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”, 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.

De Provincie Noord-Holland heeft er voor gekozen dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal, concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en **duurzaam ruimtegebruik**.

Afb 8 . Hoofd doelstelling ruimtelijk beleid

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
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	

(Bron : Document Structuurvisie 2040, “Kwaliteit door Veelzijdigheid”, Provincie Noord - Holland)

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.

Afb 9. Fragment van het plan gebied in het dorp Callantsoog



Bestaande bebouwing is weergegeven met roze, landelijk gebied is aangegeven in groen

De ontwikkeling op het perceel aan de Prévinareweg 3 valt binnen het bestaande bebouwde gebied. Het wijzigingsplan past daarom binnen het beleid van de provincie.

3.3

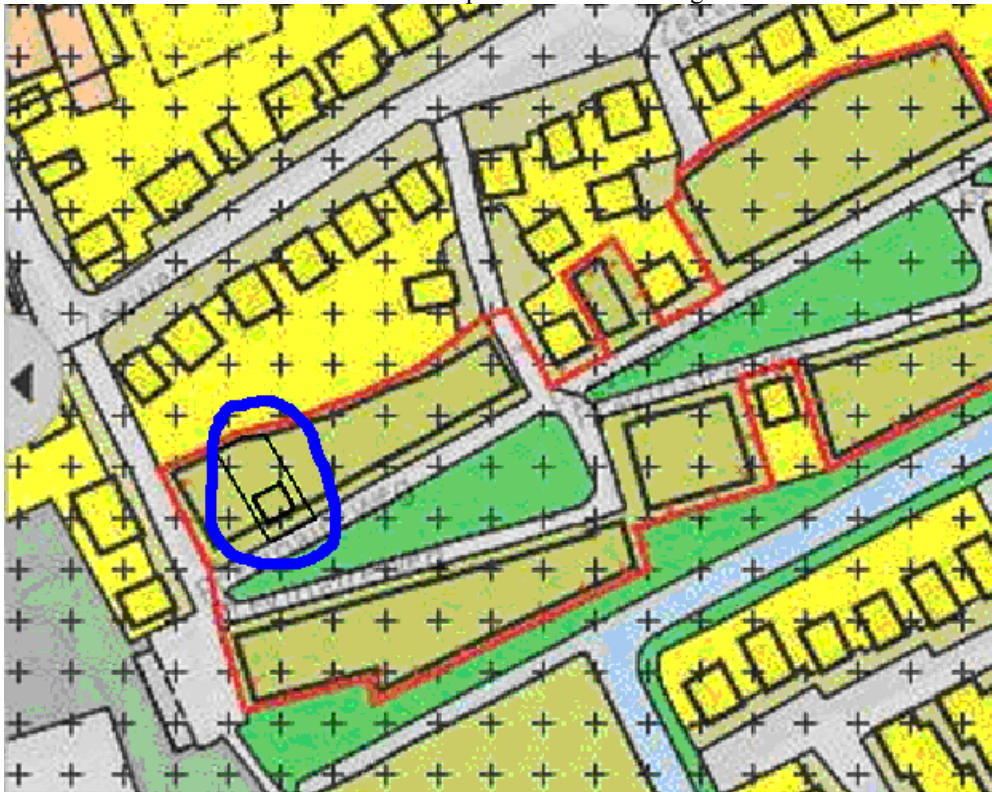
Gemeentelijk beleid

Door VVK architectuur en Stedenbouw BV is op 9 mei 2001, het rapport “**Van zomerhuizen naar permanente bewoning**” opgesteld. In dit rapport werd een anticipatierichtlijn beschreven onder welke voorwaarden woningen met een permanente woonbestemming moesten voldoen. Oogmerk van deze richtlijn was het verbeteren van de leefbaarheid aan de Prévinareweg door de mogelijkheid te creëren om zomerhuizen te vervangen door woonhuizen. In deze anticipatieregeling werden toen al kaders bepaald waar nieuw te bouwen woningen; bestemd voor permanente bewoning aan moesten voldoen. De in 2001 neergelegde kaders zijn terug te vinden in de “**stedenbouwkundige visie Stuyvezandeweg en Zeeweg Prévinareweg**” van 2 februari 2011 wat in opdracht van de gemeente door het stedenbouwkundig bureau BugelHajema werd verricht. Onder hoofdstuk 4 “beoordelingskader” van dit rapport worden deze kaders beschreven. Het voorgenomen plan past binnen de hierboven beschreven deze visies.

Bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten

Het perceel previniareweg 3, 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 ‘Recreatie-Recreatiewoning’ met een dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 3’. Onder voorwaarden kunnen bestemmingen in dit gebied gewijzigd worden in de bestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer- en Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’.

afb 10 . Fragment bestemmingsplan “ Petten , ' t Zand , Callantsoog en Groote Keeten ” in de blauwe cirkel het perceel Previnaireweg 3.



Voor de dubbelbestemming geldt in afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen dat in of op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, met uitzondering van:

- * bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- * bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- * bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of minder;
- * bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld.

De bestaande recreatiewoning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Er vindt dus vervanging van bestaande bouwwerken plaats. De nieuwe woning wordt met niet meer dan 500 m² uitgebreid ten opzichte van de bestaande bebouwing. De ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt door middel van het voorliggende wijzigingsplan passen binnen de kaders zoals die zijn gesteld in het moederplan.

4

Omgevings onderzoek.

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. 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.

Een groot deel van de wegen in de onder andere Callantsoog zijn op basis van het “Categoriseringsplan gemeente Zijpe” aangewezen als verblijfsgebied. Op deze wegen in een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom is een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan.

Het perceel valt binnen het verblijfsgebied en wordt ontsloten door de Previnaireweg. Hier is een snelheid van 30 km per uur toegestaan. Deze weg heeft op grond van de wet geluidhinder geen geluidszone en er is dus geen onderzoek nodig. Het voorliggende plan is niet in conflict met de Wet geluidhinder.

4.2

Bedrijven en milieuhinder

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een algemene maatregel van bestuur (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. 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. Er wordt aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. In de omgeving van het perceel aan de Previnaireweg zijn diverse bedrijven gevestigd.

Afb 11, samenvatting geluidstabel VNG brochure met de relevante bedrijven in de omgeving van het perceel Previnaireweg 3

SBI-CODE	NUMMER	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	GROOTSTE AFSTAND	CAT		VERKEER	BODEM	NEUW
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	1	10	1	1	1 P		
5211/2, 5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	2	10	1	1	2 P		x
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	1	10	1	1	1 P		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	10	1	10	1	1	1 P		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10	1	10	1	1	1 P		
55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						#NB					
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorde en congressentra	10	0	10	10	2	10	1	1	2 P		
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, jissalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	2	10	1	1	2 P		
554	1	Café's, bars	0	0	10	10	2	10	1	1	2 P		
554	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30	10	2	30	2	2	2 P		
5551		Kantines	10	0	10	10	1	10	1	1	1 P		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						#NB					
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	2	10	1	1	2 P		
7481.3		Foto- en filmtovikcentrales	10	0	30	10	2	30	2	2	2 G	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2	10	1	1	2 P		
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	2	10	1	1	2 P		
80	B	Brandweerkazernes	0	0	50	0	1	50	3.1	3.1	1 G		
80	-	ONDERWIJS						#NB					
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	1	30	2	2	1 P		
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	2	30	2	2	2 P		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES						#NB					
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	1	10	1	1	1 P		
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	2	30	2	2	2 P		
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	2	30	2	2	2 P		
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						#NB					
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	2	10	1	1	2 P		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						#NB					
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	10	1	1	1 P		
9303	0	Begrafenisondernemingen:	0	0	10	0	2	10	1	1	2 P		
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	2	10	1	1	2 P		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	2	10	1	1	2 P		
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0	1	30	2	2	1 P		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	10	1	1	1 P		



Afb.12 overzicht dichtstbijzijnde lokale bedrijven/instellingen in de omgeving van het perceel Previnaireweg 3

A	Hotel landgoed de Horn	Cat 1	90 m
B	Basis School de Frankendael	Cat 2	340 m
C	Regio Bank	Cat 1	270 m
D	Dorpshuis	Cat 2	250 m
E	Brandweer	Cat 3.1	190 m
F	VVV	Cat 1	200 m
G	AH Supermarkt	Cat 1	125 m
H	Slagerij	Cat 1	115 m
I	Bakkerij	Cat 1	120 m
J	Uitvaartcentrum	Cat 1	110 m
K	Begraafplaats	Cat 1	120 m
L	Architectenbureau	Cat 1	55 m
M	Kerk	Cat 1	130 m
N	Sporthal	Cat 3.1	250 m

De activiteiten onder: A, C, F t/m M zijn volgens de VNG brochure 2008 Categorie 1 activiteiten waar een minimale richtafstand moet worden betracht van 10 meter

De activiteiten onder: B en D zijn categorie 2 activiteiten, voor de deze categorie geldt een richtafstand van minimaal 30 meter

De activiteiten onder E en N, zijn activiteiten die vallen onder categorie 3.1 Voor deze categorie geldt een richtafstand van 50 meter.

Voorts kan worden vastgesteld dat het plangebied ruimschoots voldoet aan de normen neergelegd in de VNG brochure.

4.3

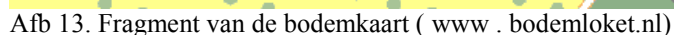
Luchtkwaliteit

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 Wet milieubeheer (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Uitgangspunt van deze wet 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 ontwikkelingen 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 december 2008 een rapportage luchtkwaliteit opgesteld. Conclusie is dat er geen overschrijding van de parameters plaatsvindt. Als gevolg van

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 afbeelding 13, wordt een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven ter plaatse van het plangebied.



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. De uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd. Op het perceel is bodemonderzoek geweest door de firma bodembelang uit Winkel. Het door dit bedrijf opgestelde rapport wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning ingeleverd.

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. 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. Voor de watertoets is het relevant om de eventuele toename van verhard oppervlak te kennen. Bij dit plan is sprake van sloop van bebouwing en het bouwen van een nieuwe woning. De oppervlakte af te breken gebouwen komt terug in de vorm van nieuwbouw. De toename van verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie is minimaal. Watercompensatie is dan niet nodig.

4.6

Ecologie

4.6.1

Inleiding

Het wijzigingsgebied aan de Prévinaireweg 3 in Callantsoog maakt onderdeel uit van het moederplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten. In het moederplan is aangegeven dat gezien de ligging van Callantsoog in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en EHS-gebieden bij ontwikkelingen voldoende aandacht moet worden besteed aan de ecologie. Door middel van onderstaande paragraaf wordt hieraan invulling gegeven. Bij het opstellen van een wijzigingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en regelgeving. Voor het wijzigingsplan (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening) is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Dit staat hierna uitgewerkt in paragraaf 4.6.2 Gebiedsbescherming. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen. Dit onderdeel staat beschreven in paragraaf 4.6.3 Soortenbescherming. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en zo ja of deze verkregen kunnen worden.

4.6.2

Gebiedsbescherming

Beleid

De gebiedsbescherming is uitgewerkt in het Natura 2000 beleid. Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitats) als de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd op basis van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitats. Momenteel vindt de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden plaats, waarbij Vogelen Habitatrichtlijngebieden worden samengevoegd tot één Natura 2000-gebied. De aangemelde Habitatrichtlijngebieden worden hiermee tevens vastgesteld. Daar waar beschermde natuurmonumenten samenvallen met het Natura 2000 gebied, verliest het gebied zijn status als beschermd natuurmonument. Slechts enkele gebieden zoals o.a. de Noordzeekustzone zijn op dit moment reeds definitief als Natura 2000-gebied aangewezen. Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen beschermde en (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het Nederlandse natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op gebieden die worden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van groot openbaar belang. Er moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat voor

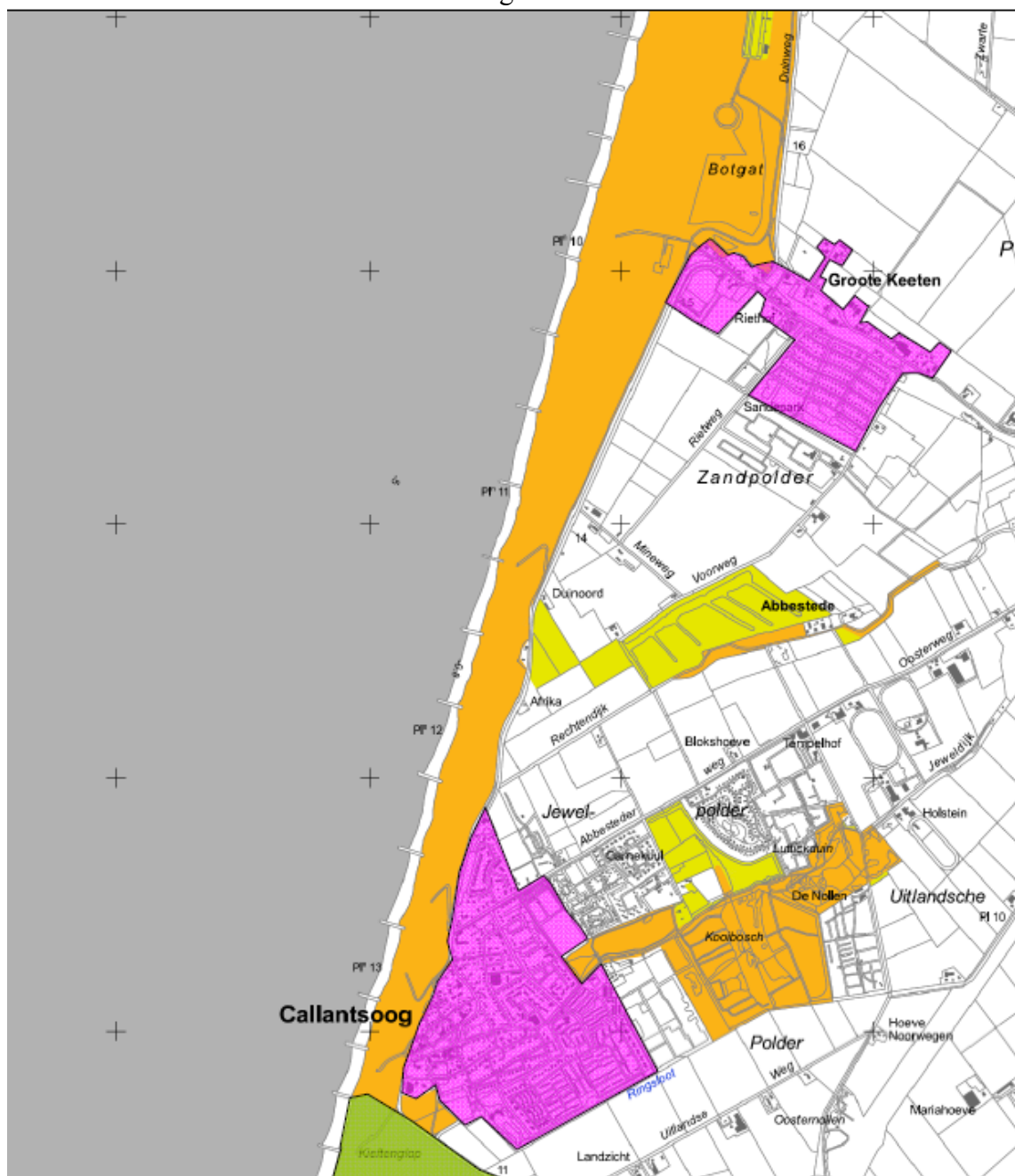
de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet leveren. De Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot openbaar belang is. Hier geldt het zogenaamde ‘nee, tenzij’-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd. In juli 2007 is door het Rijk en de provincies het beleidskader Spelregels EHS, Beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzen EHS uitgegeven. Met dit beleidskader kan maatwerk worden geboden. In het beleidskader wordt onder andere een beoordelingskader gegeven (significantie) en wordt aangegeven dat ook externe werking een expliciet te beoordelen effect is.

Inventarisatie

Delen van het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Zwanenwater & Pettemerduinen en een deel van het Habitat richtlijn gebied Duinen Den Helder-Callantsoog ligt binnen de gemeentegrenzen van Zijpe en zijn relevant voor dit wijzigingsplan. Daarnaast grenst de gehele westelijke gemeentegrens aan Natura 2000-gebied Noordzeekustzone en ligt op korte afstand ten zuiden van de gemeentegrens Habitat richtlijn gebied Schoorlse Duinen.

Callantsoog grenst in het zuiden aan het noordelijke deel van Zwanenwater & Pettemerduinen. De gehele westelijke zijde en een gedeelte van de oostzijde

van de plangrens van Callantsoog grenst aan Duinen Den Helder en Callantsoog. Zie voor de ligging van de beschermde gebieden ten opzichte van het plangebied aan de Prévinaireweg 3 in Callantsoog afbeelding 14. De Natura 2000-gebieden maken allemaal onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.



Afb 14. Begrenzing Natura 2000 gebied Duinen Den Helder-Callantsoog (oranje), Zwanenwater & Pettemerduinen (groen) en Callantsoog (roze) (Bron: ontwerp besluit Duinen Den Helder-Callantsoog N2K084 www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

Gebiedsbeschrijving Noord

Het gebied Duinen Den Helder-Callantsoog bestaat van noord naar zuid uit de Grafelijkheidsduinen en de Donkere Duinen, de Noordduinen (de strook tussen Den Helder en Callantsoog) en enkele nollenterreintjes en het Kooibosch ten oosten van het Callantsoog. Het noordelijk deel en de nollen zijn restanten van voormalige eilanden. In het noordelijk deel verandert het landschap van west naar oost van de zeereepduinen via een sterk geaccidenteerd landschap met valleicomplexen naar een bosrijke binnenduintrand. Over een groot deel van de

duinen ontbreekt een binnenduintrand, hierdoor is een abrupte hoge steile overgang van duinen naar polders aanwezig. Het gebied heeft goed ontwikkelde duingraslanden. In 1995 is in de Grafelijkheidsduinen een natte duinvallei hersteld en langs de randen uitgebreid. In de Noordduinen zijn in de afgesnoerde strandvlakte bij het Botgat vochtige duinvalleien aanwezig. De nollen behoren tot de Oude Duinen; hier zijn duingraslanden aanwezig.

Gebiedsbeschrijving Zuid

Ten zuiden van Callantsoog ligt een uitgestrekt dungebiet dat tot Petten doorloopt. Het noordelijke deel hiervan is het Zwanenwater. Het Zwanenwater is een vrijwel ongeschonden landschap van overwegend kalkarme duinen met vochtige en drassige valleien. In het centrum liggen twee uitgestrekte duinmeren. Beide meren worden omringd door een brede strook moerasland. Het gebied staat bekend om de lepelaarkolonie die één van de oudste van de huidige broedkolonies in Nederland is. De plassen vormen het enige grote zoetwatergebied in de omgeving en zijn van belang voor eenden (onder meer smient en slobbeend).

Het zandige kustgebied langs de Noordzee bestaat uit kustwateren, ondiepten, enkele zandbanken (onder andere Noorderhaaks) en de stranden van noordelijk Noord-Holland en de Waddeneilanden. Permanent met zeewater overstromde zandbanken komen met name voor in de buitendelta's van de zeegaten tussen de Waddeneilanden. Het gebied is aangewezen voor de verschillende geregeld voorkomende trekvogels waarvoor het gebied van betekenis is als broed-, ruien/ of overwinteringsgebied en rustplaatsen in hun trekzones. Daarnaast is het gebied van belang voor bruinvis, zeehonden en trekvis (zeeprik en rivierprik).

Effecten

De voor Duinen Den Helder-Callantsoog alsmede Zwanenwater & Pettemerduinen aangewezen soorten zijn volgens de effectenindicator (1) sterk gevoelig voor oppervlakteverlies, versnippering van het leefgebied, verzuring, vermesting, verzilting (als gevolg van verdroging), verdroging en vernatting. Het laatste lijkt

- (1) De effectenindicator is een hulpmiddel voor initiatiefnemers, vergunningverleners en planmakers die te maken krijgen met activiteiten in of nabij Natura 2000-gebieden. De effectenindicator is een instrument waarmee mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van de activiteit en de plannen kunnen worden verkend. De effectenindicator geeft informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren. Deze informatie is generiek: om vast te stellen of een activiteit in praktijk schadelijk is, moet vervolgonderzoek plaatsvinden.

tegenstrijdig maar heeft te maken met het voorkomen van o.a. vochtige duinvalleien en droge duinen in een en hetzelfde gebied. Volgens de effectenindicator is de voor Abtskolk & De Putten aangewezen soort (dwerggans) sterk gevoelig voor verandering van dynamiek van het substraat wat kan leiden tot verandering van de abiotische randvoorwaarden waardoor levensgemeenschappen kunnen veranderen. Daarnaast zijn oppervlakteverlies en optische verstoring twee zaken waarvoor de soort gevoelig is. Het voorliggende wijzigingsplan ziet op de wijziging van een recreatiewoning naar een woning voor permanente bewoning. Om deze reden zal op het perceel een nieuwe woning worden gerealiseerd. Het wijzigingsgebied is gelegen binnen de dorpsgrens van Callantsoog en betreft een ontwikkeling van geringe omvang. Gezien de hiervoor beschreven instandhoudingsdoelen (habitattypen in begrensde gebieden en soorten) zullen de kleine ontwikkelingen binnen de begrenzing van de kernen niet tot negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden leiden. Het voorliggende wijzigingsgebied ligt niet binnen de gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten op de Ecologische Hoofdstructuur worden derhalve niet verwacht, mede gezien het

een ontwikkeling van geringe omvang betreft. Het voorliggende wijzigingsplan ziet op een ruimtelijke ontwikkeling van geringe omvang. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet zullen optreden. Een eventuele vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Zoals eerder ziet het voorliggende wijzigingsplan op een ruimtelijke ontwikkeling van geringe omvang. Het ligt dan ook niet in de verwachting dat negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur zullen optreden. Met betrekking tot de gebiedsbescherming is zowel in het kader van de Natuurbeschermingswet als de Ecologische Hoofdstructuur het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland bevoegd gezag. Het is dan ook aan het College om bovenstaande conclusies, dat geen negatieve effecten op beschermde gebieden optreden, te bevestigen. Onder verwijzing naar bovenstaande wordt voor wat de gebiedsbescherming betreft, het wijzigingsplan hiermee uitvoerbaar geacht.

4.6.3

Soorten bescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 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. Deze soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelwaar beschermd en streng beschermd). Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Het voor u liggende plan ziet op een wijziging in gebruik van het perceel Prévinaireweg 3 in Callantsoog. De in de huidige situatie op het perceel aanwezige recreatiewoning wordt gesloopt na verkregen sloopvergunning.

Op grond van het voor u liggende wijzigingsplan zal nieuwbouw van een woning plaatsvinden. Het wijzigingsgebied is gelegen binnen de dorpsgrenzen van Callantsoog. De recreatiewoning is van eenvoudige constructie. De dakbedekking bestaat uit cementvezelplaat. Op grond van inspectie van de bestaande dakbedekking kan worden geconcludeerd dat er geen nestplaatsen voor huismussen of andere vogels in de recreatiewoning aanwezig zijn. In de oorspronkelijke constructie van de recreatiewoning waren geen spouwmuren aanwezig zijn. De woning is halfsteens gebouwd. Tijdens een latere verbouwing is vanaf de binnenzijde een bims-betonnen spouwblad aangebracht waardoor een kleine spouw is ontstaan. De muren hebben om deze reden van de buitenzijde geen kieren en openingen die de recreatiewoning toegankelijk maakt voor vleermuizen. Op basis van de huidige dakconstructie en de constructie van de recreatiewoning zelf is het aannemelijk dat er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen in de recreatiewoning aanwezig zijn. Rondom de recreatiewoning is sprake van enige begroeiing. Hierin kunnen zich broedplaatsen van vogels bevinden. Bij werkzaamheden ten aanzien van de bouw van een nieuwe woning dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Vogels mogen niet in het broedseizoen worden verstoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt. Voor de in het wijzigingsgebied voorkomende licht beschermde soorten geldt een vrijstellingsregeling

van de verboden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uit het moederplan blijkt dat in Callantsoog mogelijk voorkomt de zwaar(der) beschermde rugstreeppad. De rugstreeppad staat bekend als echte pionier omdat ze een voorkeur heeft voor primaire stadia in de ecologische successie. Veel ingrepen van de mens kunnen als zodanig worden aangemerkt, van bouwterreinen tot afgravingen en net gegraven poelen en sloten, maar ook door natuurlijke dynamiek als overstroming en verstuiwing kunnen geschikte habitats ontstaan zoals binnendijkse rivierengebieden en duinen. Gezien de inrichting van het perceel aan de Prévinaireweg 3 in Callantsoog is de aanwezigheid van de rugstreeppad niet aannemelijk, met uitzondering van een enkele zwervende rugstreeppad. De aanwezigheid van een zwervende rugstreeppad is nooit uit te sluiten. Belangrijk is dat in het geval van rugstreeppaden in elk geval maatregelen worden getroffen om de soort bij het bouwrijp maken van het perceel te weren.

Gezien de te verwachten soorten en de in het voor u liggende wijzigingsplan voorziene ontwikkelingen behoudt dit onderzoek vijf jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie moeten plaatsvinden.

4.7

Archeologie

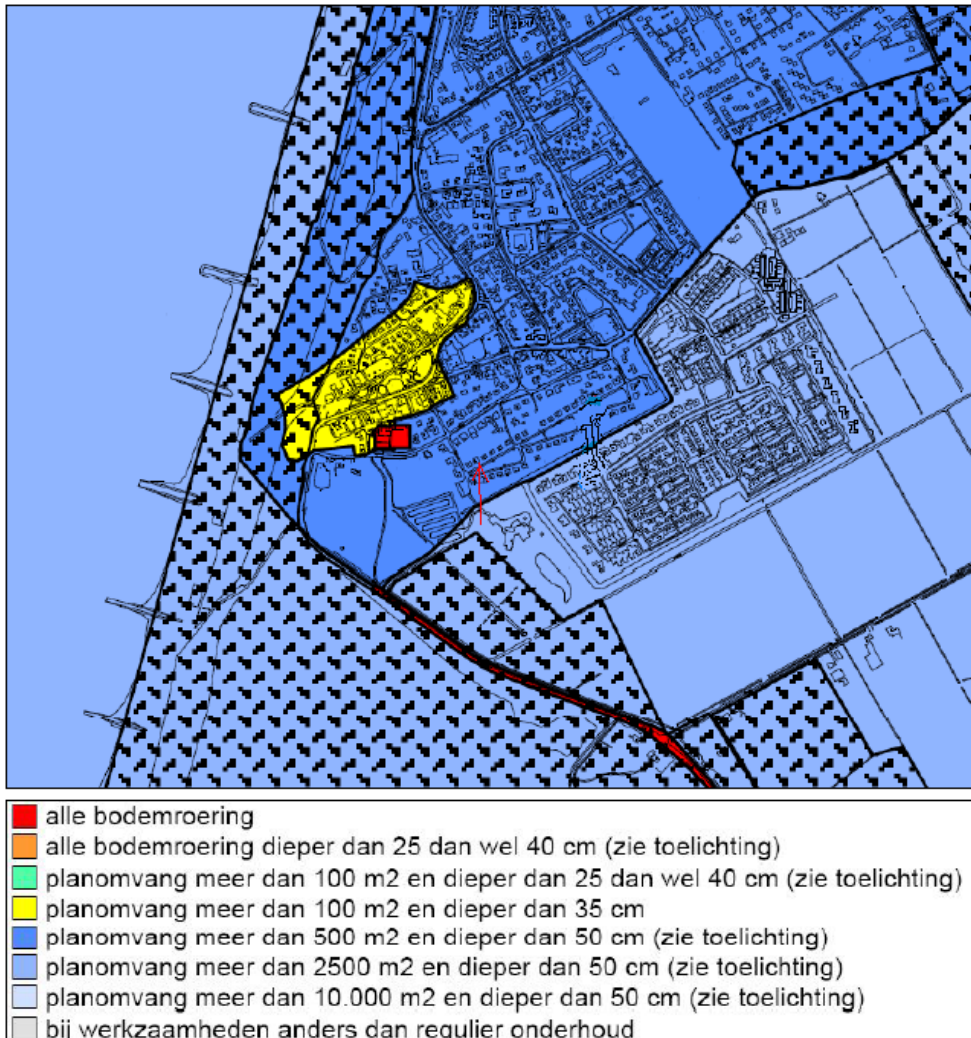
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het 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



Afb 15, fragment Cultuur Historische waardekaart, Rode pijl, perceel previnaireweg 3

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.



Afb 16, fragment van de gemeentelijk archeologiekkaart

Archeologisch onderzoek binnen het plangebied is aan de orde wanneer ontwikkelingen van meer dan 500 m² worden voorzien. Dat wordt met het voorliggende wijzigingsplan niet beoogd. Het plan heeft dan ook geen directe gevolgen voor archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied. Hoewel het voorliggende plan op zichzelfstaand geen directe gevolgen voor archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied, is gekozen de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ toch voor het perceel op te nemen. Dit doet recht aan het archeologische beleid dat in de gemeente wordt gevoerd. Bovendien is het opnemen van de dubbelbestemming in overeenstemming met het moederplan. De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door gevolgen voor archeologische en cultuurhistorische waarde.

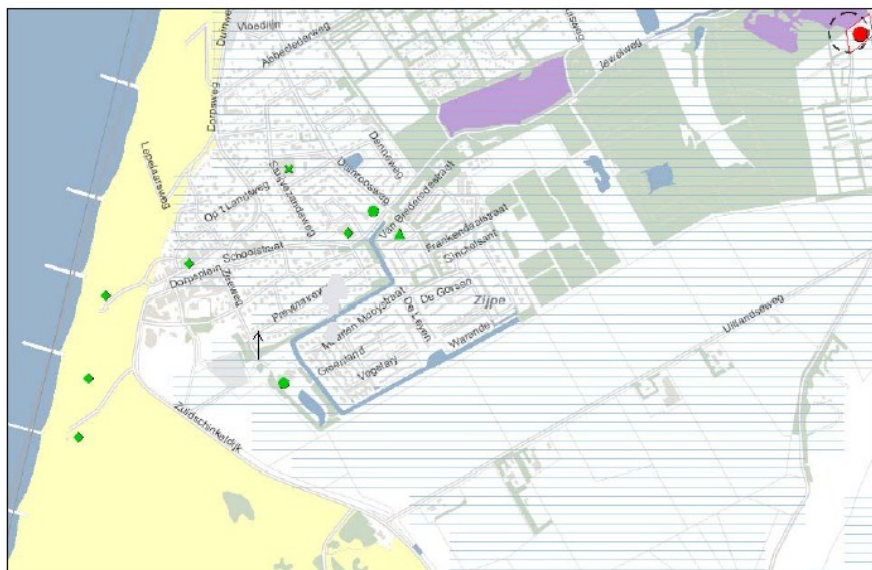
Externe veiligheid

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:

* 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 toenemende 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. 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 (tot ongeveer 250 m) van het plangebied naast het overstromingsrisico geen gevaren aanwezig zijn. In figuur 17 worden een fragment uit de risicokaart weergegeven.



afb 17 . Fragment van de risico kaart

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 gebieden bestaat een risico op overstroming vanuit het buitenwater (hier de Noordzee). De bescherming tegen overstromingen vanuit het buitenwater ligt buiten het voorliggende wijzigingsplan. 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.

5

Haalbaarheid

5.1

Economische haalbaarheid

Het voor u liggende plan is opgesteld om de bestemming Recreatie - Recreatiewoning op het perceel aan de Previnaireweg 3 te Callantsoog te wijzigen in een permanent woonbestemming, door de huidige recreatiewoning te slopen en een nieuwe woning; welke voldoet aan de daarvoor gestelde eisen in het bouwbesluit terug te bouwen.

Artikel 6.12 lid 1 van de wet op de ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad, bij het vaststellen van een bouwplan op basis van 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan kan vaststellen. De nieuw te realiseren woning valt onder dit artikel echter in een tweetal gevallen kan de gemeente afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, ook al voorziet de planologische maatregel in een aangewezen bouwplan. Dat kan ten eerste wanneer het kostenverhaal voor alle daarvoor in aanmerking komende gronden anderszins verzekerd is en ten tweede wanneer het een zogenaamd kruimelgeval betreft.

In beide situaties geldt als aanvullende voorwaarde, dat het niet noodzakelijk moet zijn een fasering, locatie-eisen of eisen aan woningbouwcategorieën op te leggen via een exploitatieplan. Als dat wel noodzakelijk is, moet desondanks een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is ter beoordeling van het bevoegd gezag van de gemeente waarbij ze over een grote beoordelingsruimte beschikt. Ten eerste kan een gemeente afzien van een exploitatieplan als voor alle gronden in het exploitatiegebied, waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

- a. het totaal te verhalen exploitatiebijdragen, minder bedraagt dan € 10.000;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f (kosten van fysieke voorzieningen);
- c. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betref;

Van deze beschreven punten is in het plan sprake. De kosten hebben o.a. te maken met de planologische besluiten welke moeten worden genomen en daarbij komende werkzaamheden. Een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 1 van de wet op de ruimtelijke ordening is dan ook niet noodzakelijk.

Bij besluit geen exploitatieplan vast te stellen

Als de planologische maatregel voorziet in aangewezen bouwplannen, maar een exploitatieplan volgens de gemeente niet nodig is, moet het bevoegd gezag bij het vaststellen van de planologische maatregel expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12 lid 2 Wro). Bij bestemmingsplannen zal die beslissing afkomstig zijn van de raad. De raad kan de bevoegdheid tot het nemen van zo'n besluit met betrekking tot een planologische omgevingsvergunning delegeren aan B&W.

5.2

Maatschappelijke haalbaarheid

Bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 19 oktober 2010, nr. 2010-48396, heeft GS bekendgemaakt in welke gevallen geen overleg ex artikel 3.1.1 Bro noodzakelijk is. Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op een perceel gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, ten behoeve van de bouw van een woning en het vestigen van de permanente woonfunctie. 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 ex artikel 3.1.1 Bro plaats te vinden.